

Nyhetsbrev

Information från
Brf Åbylund.

Bostadsrättsföreningen Åbylund
Kvartärvägen 137.
137 32 Västerhaninge
www.abylund.nu

Styrelsen når du genom att maila till
info@abylund.nu

Brf Åbylund

- provmedlem i HSB

Innehåll

Avgiftshöjning

Ny styrelseutformning

Detaljplanearbetet

Hänt sedan januari och planer för hösten

Information från medlemsmöte

Information från hyresgästmöte

Nyttjanderättsavtal för utomhusmiljö/tomt

Allmänna trivselregler

Kontaktinformation

Avgiftshöjning

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 13,5 procent från och med 1 oktober 2013. Orsaken till avgiftshöjningen är att vi strävar efter att få en budget i balans efter tio verksamhetsår och för att täcka en större extra kostnad på 500.000 kr, som det kommer att kosta föreningen få beviljat en ny detaljplan. Se vidare längre ned avsnittet som berör detaljplanen.

Styrelsen har gjort en genomlysning av de tio första verksamhetsåren, som har resulterat i ett balanserat ackumulerat underskott på drygt 20 miljoner kronor. Underskottet beror dels på större renoveringsbehov än vad föreningen vid bildandet fått presenterat för sig inför köpet av fastigheten och dels på grund av mindre lyckliga beslut som har tagits.

I samband med genomlysningen av föreningens ekonomi och förhållanden, har styrelsen tillsammans med HSB även tagit fram dels en femårsprognos samt en längre prognos, för att försäkra sig om att föreningen har en ekonomi som är både hållbar och kan få en långsiktig bärighet.

Prognosen visar dessvärre att vi kommer behöva ha ytterligare några år med avgiftshöjningar för att på sikt kunna få en budget i balans och ett bostadsområde med hus som är väl omvårdade.

Fortfarande efter tio verksamhetsår har bostadsrättsföreningen ett större bestånd av hyreslägenheter. Se vidare längre ned, under styrelsens kommande arbete 2013/2014.

Ny styrelseutformning

Styrelsen har per 2013-09-01 konstituerat sig enligt följande:

Ordförande Inger Åkerback
Vice ordförande Dan Karlman
Sekreterare Alexandra Leijonhufvud
Ledamot Elisabet Eriksson
Ledamot Fredrik Enholm
Suppleant Tony Svenlin

Detta på grund av att vår tidigare ordförande, Elisabet Eriksson, under sommaren har blivit diagnostiserad med ett flertal livshotande sjukdomar som gör att hon på egen begäran avträtt som ordförande.

Styrelsen ber er därför att inte kontakta henne i frågor som rör föreningen, utan istället vända er till oss andra. Elisabet behöver få rikta in sig på att i första hand genomgå de behandlingar hon står under och att ta hand om sig själv.

Detaljplanearbetet

Ny detaljplan och generellt bygglov för uppförande av altaner med tak finns framtaget och ärendet har legat för juridisk prövning. Det går inte att uppskatta hur lång tid den juridiska prövningen kommer att ta, då vårt ärende är komplicerat.

Det beror dels på att lagstiftningen har ändrats flera gånger sedan området byggdes på 80-talet – något som gör att vissa delar av område idag inte skulle ha beviljats bygglov, utifrån hur husen står uppförda i förhållande till hur markledningar finns dragna – och dels på hur man ska hantera omfånget av den otillåtna utbyggnation ("svartbyggna").

Därför råder idag totalt byggförbud inom området, fram tills den nya detaljplanen och föreningens bygglov har vunnit laga kraft. Det innebär också att tidigare otillåtna byggnationer kan stå kvar i avvaktan av beslut. Men all ny olovlig byggnation kommer att omedelbart behöva rivas.

För de ytterst få bygglov som sedan tidigare finns beviljade, gäller att vid behov av renovering eller återställande så faller det tidigare bygglovet.

När den nya detaljplanen och det generella bygglovet för brf Åbylund har antagits av kommunen, kommer den använda sig av ett förenklat förfaringssätt. Detta innebär att fastighetsägaren (föreningen) kommer att informeras och ha tre veckor på sig att till Länsrätten överklaga beslutet. Finner Länsrätten inget av eventuellt inkomna överklagandena skäliga, kommer beslutet därefter vinna laga kraft.

Styrelsen kommer att ombesörja en snabb informationsspridning till medlemmarna när beslutet har fattats, så att samtliga medlemmar har möjlighet att till Länsrätten framföra eventuella synpunkter.

Efter senaste mötet i början av september med handläggarna på kommunen, är det preliminärt sagt att vi **kan** komma få besked om vår nya detaljplan och vårt sökta generella bygglov i oktober 2013.

Under sommaren har styrelsen beslutat att gå på kommunens önskemål om att bekosta flytten och omdragningen av ledningar som går under vissa hus till en kostnad av ca 500.000 kr. Detta för att underlätta bygglovsprocessen, men framför allt för att försäkra alla boende att bruksvärdet bibehålls och för medlemmar att fastighetsvärdens värde hålls intakt.

Ifall föreningen inte hade gått med på att dra om ledningarna, och därmed även stå för kostnaden, skulle det innebära att föreningen inte skulle kunna få återställa skadade hus i framtiden vid t ex en brand.

Hänt sedan januari

Styrelsen har:

- haft fyra protokollsförda styrelsemöten.
- haft fyra arbetsmöten.
- haft två drifts-/förvaltningsmöten.
- haft ett markskötselmöte.
- haft ett underhållsmöte.
- gjort markbesiktning av skador uppstådda under vinterhalvåret.
- hållit ett medlemsmöte och ett möte för hyresgästerna.
- haft tre möten med Haninge kommuns bygglovsavdelning med anledning av ny detaljplan för området och brf Åbylunds bygglovsansökan om altaner med tak.
- gjort en genomlysning av de senaste tio årens ekonomiska förvaltning.
- tagit fram en femårig underhållsplan.
- tagit fram en långsiktig underhållsplan (20 år).
- tagit fram en ekonomisk femårsprognos, för att under de närmaste fem åren få en budget i balans.
- haft två budgetmöten för att ta fram budget för 2013/2014.

Styrelsens kommande arbete under hösten 2013:

- genomföra översyn av skicket på hyresrättsbeståndet.
- eventuellt ta fram erbjudande till hyresgästerna om att köpa sin hyresrätt och därmed bli medlem i brf Åbylund (beräknas då tidigast vara klart till sommaren 2014).
- ta fram en långsiktig strategisk plan för brf Åbylund.
- ta fram årsredovisning och verksamhetsberättelse för 2012/2013.
- förbereda och planera föreningsstämman 16 januari 2014.
- besvara inkomna motioner till föreningsstämman.

Information från medlemsmöte den 5 maj 2013

Inför medlemsmötet bad vi medlemmarna inkomma med önskemål om vilka frågor som skulle tas upp på mötet. Utifrån de inkomna frågorna togs ett program fram, se bifogad kopia sist i häftet.

Till moderator för mötet utsågs Roger Petterson. Mötet hölls i Vår Gård (föreningens gemensamhetslokal) och 54 medlemmar närvarade.

Uppdaterad information om ny detaljplan och föreningens bygglovsansökan

Bakgrund

Haninge kommuns Stadsbyggnadskontor har genom flygfoton sett att brf Åbylund som fastighet har ett stort antal olovliga byggnationer uppförda i anslutning till fastigheten. De olovliga byggnationerna består framför allt av tak och/eller inbyggda verandor till ett stort antal lägenheter. I samband med fotograferingen av området upptäcktes också att föreningen har staket som inkräktar på kommunens mark.

Vid besiktning av området fann även Stadsbyggnadskontoret, förutom en uppsjö av otillåtna utbyggnader ("svartbyggen"), att området ger ett "stökigt" och oenhetligt intryck. Detta beror på mångfalden av stakettyper och färgval samt den fria och oreglerade inmutningen av "tomtgränser", både på kommunens och på föreningens mark.

På grund av att föreningen inte inom rimlig tid lyckades komma tillrätta med de olovliga byggnationerna (riva dem), ta bort inmutningarna på kommunens mark och skapa ett enhetligt område lämnade kommunen ett vitesföreläggande på 3 000 000 kr till föreningen.

Tack vare att tidigare styrelse fick till stånd ett samarbete mellan kommunen, stadsbyggnadskontoret och föreningen, för att tillsammans ta fram en ny detaljplan och ett generellt bygglov för brf Åbylund avseende altaner med tak att undanröjdes vitesföreläggandet.

Från början skulle Stadsbyggnadskontoret som allra tidigast kunna påbörja sitt handläggande av ärendet "Åbylund" under 2014. Tack vare att föreningen uppvaktade politiker i Haninge kommun, tidigarelades arbetet med att ta fram en ny detaljplan till att påbörjas 2012.

På årsmötet 2011 antogs gemensamma riktlinjer för staket och färgval för dessa. Likaså att nyttjandeavtal skulle tecknas mellan föreningen och de boende som vill använda sig av utomhusmiljön i anslutning till lägenheten.

Nuläge

Ny detaljplan och generellt bygglov för uppförande av altaner med tak finns framtaget och ärendet har legat för juridisk prövning. Det går inte att uppskatta hur lång tid den juridiska prövningen kommer att ta, då vårt ärende är komplicerat, men det ser i dagsläget ut som att de svåraste juridiska frågetecknen är undanröjda.

Orsaken till att vårt ärende bedöms som komplicerat beror dels på att lagstiftningen har ändrats flera gånger sedan området byggdes på 80-talet – något som gör att vissa delar av område idag inte skulle ha beviljats bygglov, utifrån hur husen står uppförda i förhållande till hur markledningar finns dragna – och dels på hur man ska hantera omfånget av den otillåtna utbyggnation ("svartbyggena").

Därför råder idag totalt byggförbud inom området, fram tills att den nya detaljplanen och föreningens bygglov har vunnit laga kraft. Det innebär också att tidigare otillåtna byggnationer kan stå kvar i avvaktan på beslut. Men all ny olovlig byggnation kommer att omedelbart behöva rivas.

För de ytterst få bygglov som sedan tidigare finns beviljade, gäller att vid behov av renovering eller återställande så faller det tidigare bygglovet.

När den nya detaljplanen och det generella bygglovet för brf Åbylund har antagits kommer kommunen att använda sig av ett förenklat förfaringssätt. Det innebär att fastighetsägaren (föreningen) kommer att informeras och ha tre veckor på sig att till Länsrätten överklaga beslutet. Finner Länsrätten inget av eventuellt inkomna överklagandena skäliga, kommer beslutet därefter att vinna laga kraft.

Styrelsen kommer att ombesörja en snabb informationsspridning till medlemmarna när beslutet har fattats, så att samtliga medlemmar har möjlighet att till Länsrätten framföra eventuella synpunkter.

Genomförda och kommande underhållsarbeten

Vilken information vill medlemmarna ha och med vilken frekvens?

Majoriteten av de närvarande medlemmarna uttryckte att de vill få adekvat och relevant information, med fördel digitalt, minst en gång i kvartalet eller så snart något av vikt finns som bör komma till deras kännedom.

Med fördel skulle information kunna spridas via digitala nyhetsbrev och via hemsidan samt kompletteras med annonsering/publicering på anslagstavlorna vid torget.

Efter medlemsmötet har styrelsen undersökt ifall det i dagsläget är tekniskt genomförbart att integrera en nyhetsbrevsfunktion i föreningens hemsida. Så är tyvärr inte fallet med den programvara som föreningens hemsida idag är uppbyggd kring. Styrelsen kommer att se över ifall det är försvarbart att innan ett eventuellt medlemskap i HSB hitta en annan lösning, fram tills föreningen då ändå kommer få en helt ny portal med funktioner för digitala nyhetsbrev.

Tillsvidare kommer därför information fortsätta att delas ut i de boendes brevlådor, publiceras på den befintliga hemsidan och på torgens anslagstavlor.

Vägbommarna

De installerade vägbommarna upplevs av många boende som ett gissel då dessa är svårhanterade och tunga. Syftet med vägbommarna var att minska hastigheten och trafiken in på torget. Men många upplever att trafiken istället har ökat mellan husen, då många kör ut en annan väg än då de körde in på i området.

Styrelsen uppmanades därför att utröna ifall bommarna går att göras om till svängbara alternativt ordna så att de befintliga bommarna förenklas.

Källsortering

SRV, som bland annat ägs av Haninge kommun, har ännu inte tagit fram en enhetlig standardlösning för källsortering i flerbostadshus. Några bostadsrättsområden i Haninge har utsetts till testområden. Innan SRV och Haninge kommun har kommit fram till vilken lösning de kommer att använda sig av i framtiden, kommer därför inte brf Åbylund ändra sin nuvarande sophantering.

Bland de närvarande medlemmarna uttrycktes dock önskemål om en bättre sop- och källsorteringslösning än den vi har idag. Något som styrelsen ställer sig bakom.

På de flesta meddelande vi fått saknas både datum och underskrift. Likaså skrivs det ofta på neutralt papper och ej med vår egen logga. Senaste meddelandet står HSB brf Åbylund som avsändare. Vi har väl inte röstat för att gå med ännu?

Det stämmer att Brf Åbylund än så länge enbart har ett provmedlemskap i HSB. Allra senast januari 2015 ska föreningen ha beslutat sig för att bli medlem eller ej. Fram till dess måste förening minst hålla två föreningsstämmor.

Allmän nedskräpning och specifikt cigarettfimpar på torget.

Vissa delar av området Åbylund har större problem med nedskräpning än andra. Utplacerade papperskorgar fylls med kökssopor och cigarettfimpar slängs på gatorna, torget och i parkeringshusen. Styrelsen bedömer att utplacering av fler papperskorgar, askkoppar på torget och i parkeringshusen inte skulle lösa problemet med den allmänna nedskräpningen. Snarare är det viktigt att var och en tar sitt ansvar för att inte skräpa ned. Likaså att vi hjälps åt att hålla snyggt.

Får man sätta upp markiser?

När den nya detaljplanen och bygglovets för föreningen vunnit laga kraft, kommer markiser kunna vara ett alternativ till att ha tak över uteplatserna. Då markiser behöver fästas i fasaden, kommer tillåtelse från föreningen krävas.

Tänker man måla om där färgen börjar flagna?

Nymålning sker där det bedöms som mest akut. Under sommarhalvåret 2013 kommer de förrådsdörrar och väggar liksom övriga ytor som är mest utsatta för väder och vind att ommålas.

Har ni börjat läsa mejl och brev och svara på dem?

Alla inkomna mejl och brev med avsändare besvaras. Föreningens e-postadress är: info@abylund.nu. Om .se används i slutet av epostadressen kommer inte mejlen fram.

Enligt § 23 i stadgarna skall bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad hålla tillhörande tomt i gott skick. Varför har man frångått detta ansvar och vilken kostnad debiteras de som frånsagt sig skötseln av tomten?

De lägenhetsinnehavare som inte har tecknat ett nyttjanderättsavtal med föreningen, debiteras inte någon kostnad för skötseln av marken utanför lägenheten men får därmed inte heller nyttja den.

Vad har gjorts åt problemet med bommarna och brevlådor som placerats utanför tomtgräns?

Angående bommarna, se ovanstående. Brevlådor som försvårar för bland annat räddningsfordon att ta sig fram till fastigheter, bör snarast flyttas innanför tomtgräns. Liksom övrig efterlevnad av föreningens riktlinjer kommer detta att följas upp av styrelsen.

Då föreningen har 322 hushåll och ytan på området är stort, är det en grannliga uppgift för styrelsen. Det allra bästa vore om alla hjälptes åt med att efterleva riktlinjerna.

Info kan ske via hemsida och anslagstavlor. Vem ansvarar för hemsidan?

Styrelsen ansvarar för hemsidan liksom övrig information.

Varför får man inte bygga balkong på 2:orna som har franska balkonger?

Därför att det behövs bygglov för balkonger, något som föreningen inte har ansökt om och inte heller planerar att göra. Balkonger skulle göra lägenheterna under dem än mer mörka.

Varför är det inte tillåtet att installera braskamin?

För braskaminer gäller speciella brandskyddskrav, tillåtelse från föreningen då sådana installationer innebär ingrepp på huskroppen samt bygglov.

Information från hyresgästmöte 26 maj

Liksom medlemsmötet hölls hyresgästmötet i Vår Gård med Roger Pettersson som moderator. Minnesanteckningar från detta möte har funnits uppsatta på anslagstavlor och publicerats på föreningens hemsida. Ett dryga tjugotalet hyresgäster närvarade.

Styrelsen informerade bland annat om den till hösten kommande besiktningen av hyresrättsbeståndet, i avsikt att dokumentera skicket på hyresrätterna.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars främsta syfte är att tillvarata sina medlemmars intressen. Brf Åbylund har fortfarande ett fyrtiotal hyresrätter som lyder under hyresrättslagen. Den lagen är mer anpassad för förhållanden mellan fastighetsbolag och hyresgäst, än förhållandena för en bostadsrättsförening.

Föreningen gör ingen vinst på sitt hyresrättsbestånd men kan inte heller fritt avyttra hyresrätterna då besittningsskyddet enligt lag är mycket starkt. Denna tillgång är ett bundet kapital som inte går att frigöra, om inte hyresgästen är intresserad av att köpa sin hyresrätt och därmed bli medlemmar eller säger upp sitt hyresavtal.

Bland deltagarna fanns ett visst intresse för att eventuellt köpa sin lägenhet från föreningen. Styrelsen kommer efter genomförd besiktning av hyresrätterna, bedöma huruvida ett erbjudande kommer att tas fram till hyresgästerna. Brf Åbylund skulle behöva frigöra sitt bundna kapital, då föreningen har och kommer stå inför stora renoveringsbehov av området.

Hyran för hyresrätter bestäms utifrån centrala förhandlingar mellan Allmännyttan, de stora fastighetsbolagen och Hyresgästföreningen. Något som gör att bostadsrättsföreningar har ytterst liten möjlighet att påverka de centrala hyresförhandlingarna som sätter snittet på hyreshöjningar kommunvis och som utgör den höjning en bostadsrättsförening kan ta ut av sina hyresgäster.

Detta innebär att prissättningen inte utgår från faktiska förhållanden som råder inom en förening. För en bostadsrättsförening utgör därför det bundna kapitalet i hyresrätterna en tillgång som föreningen har litet inflytande över, på grund av lagstiftningen.

Nyttjanderättsavtal för utomhusmiljö/tomt

Alla lägenhetsinnehavare som önskar kunna nyttja sin utomhusmiljö i anslutning till lägenheten skall teckna ett nyttjanderättsavtal med föreningen. Nyttjanderättsavtalet är personligt, och går inte att överlåtas. Därför måste vid varje lägenhetsöverlåtelse (lägenhetsförsäljning) nytt avtal tecknas.

För de lägenheterna där nyttjanderättsavtal inte har tecknats kommer föreningen ombesörja skötseln av markytan. Detta innebär att ytan är att betraktas som allmänning för alla föreningens övriga boende, och där skall då inga personliga tillhörigheter förvaras.

Då inte längre samma lagar för byggnationer gäller som när området uppfördes, kan vissas tomtgränser och nyttjanderättsavtal komma att behöva omprövas och omförhandlas. Detta innebär att föreningen inte rekommenderar att nya staket uppförs, innan föreningen har fått all information om vart och vilka leningar som finns nedgrävda.

Detta innebär också att styrelsen har valt att förlänga tidigare beslut om att all tomtgränsdragning ska var utförd innan sista juni 2013, till att förlängas till 2013-09-30.

Även i år har våren och sommaren haft riklig nederbörd som inte har gynnat utomhusmålning av befintliga staket. Därför gäller även den nya tidsfristen för ommålning.

Så snart den nya detaljplanen är antagen och beslut om generellt bygglov har vunnit laga kraft, måste föreningen ta med i beaktan att vissa delar av området kommer att påverkas av den nya detaljplanen genom att vissa äldre ledningar kommer behöva dras om. Det är inte förrän vi fått den nya detaljplanen som vi kommer få veta vart alla ledningar finns dragna innan området bebyggdes. De berörda lägenhetsinnehavare med nyttjanderättsavtal kommer då att informeras om konsekvenserna för dem.

Allmänna trivselregler

Grillning

När du tänker grilla, hör innan med dina närmaste grannar ifall de störs av grillröken. Om så är fallet, försök placera grillen på en sådan plats att övriga boende inte behöver störas av grillröken.

Tänk även på brandrisken. Många av nuvarande utbyggnader och fastinstallerade grillar följer inte de moderna brandföreskrifterna, och kan utgöra en brandfara både för kringliggande lägenheter och hus som för den som grillar.

Djur

Många av de boende har sällskapsdjur, förmodligen är det rent av som så att många just valt att bosätta sig i Åbylund tack vare närheten till naturen och möjligheten att erbjuda sina sällskapsdjur ett gott liv. Sällskapsdjuren har dessutom ett starkt stöd i lagstiftningen för att få kunna leva bra liv. Högsta domstolen har bland annat slagit fast att katter är vandrande djur, vilket innebär att de vandrar över andras tomter, ligger i andras utemöbler etc.

Styrelsen vill dock vädja till alla djurägare att hålla era djur på ett sådant sätt att ni även tar hänsyn till övriga boende. I ett så stort område som vårt finns det alltid några som också är rädda för hundar etc.

För alla djurägare gäller tillsynslagen, det vill säga som djurägare är man skyldig att ha uppsikt över sina djur. Inom bostadsområdet Åbylund vill vi att ni håller hundar kopplade. På bara några minuters gångavstånd finns stora skogs- och grönområden, där ni kan låta era hundar springa fritt (då inte jaktlagstiftningen säger något annat).

Styrelsen har fått både samtal och brev om katter som kissar ner uterum och utemöbler. För en okastrerad hankatt är det naturligt att markera sitt revir, men även kastrerade katter kan markera sina revir framför allt om de känner sig trängda. Av hänsyn till övriga boende i Åbylund ber vi er därför om att överväga kastrering.

I värsta fall kan man som djurägare bli ersättningsskyldig för skador som sällskapsdjur vållar.

För allas trivsel, och även för era djur, ber vi er att hålla era djur på ett respektfullt sätt.

Kontaktinformation

HSB ServiceCenter: 010 – 442 11 00 (felanmälan)

HSB Jour: 08 – 695 00 00 (akuta ärenden efter kontorstid)

HSB telefonväxel: 010 – 442 10 00

Förvaltare Madelene Gustafsson: 010 – 442 13 96

Epost: servicecenter.stockholm@hsb.se

Hemsida: www.hsb.se/omhsb/felanmalan (felanmälan via webben)

Styrelsen: info@abylund.nu eller lägg brev i lådan vid Kvartärvägen 137.

Vi hoppas att ni alla har haft en riktigt trevlig sommar!

Styrelsen
Brf Åbylund
/2013-09-06