

Informationsbrev juli månad

Hej medlemmar i Brf Valsjöterrassen!

Hoppas att alla njuter av det fina sommarvädret i vackra Valsjöterrassen. Även om juli månad är en planerad semestertid för de flesta, så passar vi på att skicka ut ett längre informationsbrev.

Styrelsen har arbetat i "skift" under sommaren då vi fortfarande har många pågående processer kring förvaltning, ekonomin och markarbetet samt efterbesiktningen som följd av de anmärkningar som noterades av besiktningsmannen. Mer information kring markarbetet samt andra områden som vi har arbetet med följer nedan.

Markentreprenad, Rådmansö Mark

Efter slutbesiktningen av markarbetet, den 27 maj, har styrelsen mottagit utlåtandet från besiktningsmannen, Fischer. En efterkontroll av protokollet och de anmärkningar som gjordes av besiktningsmannen har genomförts av styrelsen tillsammans med Rådmansö Mark.

När föreningen tog över från MA-living så var en del av markarbetet fakturerat, samtidigt som några andra fakturor hade bestridits av MA-living och en tredje part som fortfarande ej var betald. Detta föranledde en del svårigheter kring övertagandet och har inneburit en hel del arbete för styrelsen att sortera ut underlaget och se över avtalet med Rådmansö samt även se till föreningens intressen. Föreningen har givetvis garantier på allt arbete men vår förhoppning och vilja är att arbetet ska slutföras ändamålsenligt utan att alltför många områden ska behöva åtgärdas i efterhand.

I dagsläget har föreningen ej mottagit slutfakturan för markarbetet och styrelsen har en pågående diskussion kring dräneringsarbetet och har skickat ett underlag utifrån besiktningen som vi vill att Rådmansö åtgärdar. Vi har även noterat att vattentrycket är lågt i del hus, detta kommer att undersökas av Rådmansö och i samband med det kommer allt vatten att stängas av centralt. Avisering sker innan.

Planteringar

Samtliga planteringar som finns mellan tomtgränser på innergården får inte bytas ut eller ändras av den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Föreningen ansvarar för tomtgränserna och de träd och buskar som har planterats av

entreprenaden har vi garantier på. Medlemmar ansvarar för underhållet, som bevattnings.

Kodumaja - garantiåtgärder

Bifogat som bilaga hittar ni en blankett som styrelsen vill att ni fyller i inför nästa garantibesiktning. Det gäller såväl utvändigt som invändigt besiktning samt även de förråd som läckte och som upptäcktes tidigare.

Lämna sedan blanketten i brevlåda nr 16.

Regler kring byggnation

Se bilaga för regler kring byggnation.

Ekonomi

I den ekonomiska planen som upprättades 2020, är föreningens intäkter i form av avgifter, den enda tillgång som skapar vårt kassaflöde. Dessa är ej justerade mot föreningens utgifter nästan 3 år senare. I föreningens EP finns det pengar som budgeteras i reparationsfonden. I det stora hela, är det svårt att skapa ett säkert underlag då föreningen har få reella jämförelsetal förutom det som står i den ekonomiska planen, entreprenadkostnader och föregående månader från den 1 oktober 2021.

I dagsläget har föreningen inte någon underhållsplan, något som föreningen måste ha även om vi har underliggande garantier. Underhållsplanen ska viktas mot den mot **den ekonomiska planen och styrelsen kommer att ta in offerter på arbetet kring underhållsplanen redan till hösten.** Styrelsen har begärt ett budgetutkast inför 22/23 och vi kan se att några av våra största utgifter är vatten, el samt ränta och amortering. Vi kan också se att föreningen behöver justera sina intäkter.

I samtal med Nabo, vår ekonomiska förvaltare, så har vi en rättvisande analys som visar på att föreningen måste höja avgifterna med minst 30% under en treårsperiod. Detta beror på högre inflation, högre ränteläge samt utgifter som el och vatten, men också, vilket är viktigt att komma ihåg är att EP skrevs för tre år sedan och inga justeringar av avgifterna har gjorts sedan dess och många faktorer har påverkat hela bostadsmarknaden. Styrelsen har även tagit in underlag från extern rådgivare som också visar på samma underlag.

Styrelsen kommer därmed att ta beslut om en avgiftshöjning inför det nya räkenskapsåret. Beslutet kommer att träda i kraft till hösten. En minimal höjning med minst 10% är något som alla kan räkna med.

Mer information kring föreningens ekonomi och kommande höjning av avgifter kommer att skickas ut i ett separat utskick. Vi vill att alla läser artikeln nedan för att förstå mer om den situation som majoriteten av alla brf befinner sig i på grund av världsläget.

Artikel - Bostadsrätter straffas dubbelt av den stigande räntan

LÄNK

<https://www.svt.se/nyheter/ekonomi/expert-arnar-bostadsrattsagarna-straftas-dubbelt-av-den-stigande-rantan>

Styrelsens ambition är att införa en rad besparingsåtgärder redan till hösten. Några prioriterade områden är följande:

- Omförhandla ett av föreningens lån.
- Gemensam el, föreningen står för ett gemensamt el-abonnemang.
- Enskilda vattenmätare till varje hushåll. Vi förbrukar olika mängd vatten och för att få den enskilde bostadsrättsinnehavaren att spara på vatten samt även ekonomin så kommer varje hushåll att få stå för sin egen vattenkonsumtion.
- Minska antalet sopkärl/intervaller, (vi kan se att det fortfarande är många som slänger allt i våra kärl, det vill säga ingen källsortering sker. Mer information kring detta kommer att skickas ut.)

Förhoppningen är att dessa åtgärder bidrar till att avgiften inte behöver höjas i lika stor omfattning under kommande år.

Ny hemsida och bostadsrätterna

Föreningen har nu en ny hemsida som är igång och från och med nu kommer all information att läggas ut på hemsidan. Så spara den adressen. Styrelsen har även en ny mailadress som vi kommer att använda oss av, så den gamla mailadressen utgår.

Hemsida: <https://brfvalsjoterrassen.bostadsratterna.se/>

Ny mailadress: styrelsen@brfvalsjoterrassen.se

Styrelsen vill även påminna om föreningens medlemskap i bostadsrätterna. Som medlem får alla medlemmar bland annat tillgång till ett basutbud av support samt tillgång till färdiga mallar för diverse underlag för bostadsrättsinnehavare. Som medlem får vi även boende tidningen Din bostadsrätt fyra gånger om året.

Läs gärna mer om bostadsrätterna på deras hemsida:

<https://www.bostadsratterna.se/>

Föreningsdag i augusti

Styrelsen kommer att bjuda in till en gemensam föreningsdag där vi tillsammans får möjlighet att göra fint i området. Vår ambition är att bygga in våra sopkärl, sätta upp förvaringsmöjligheter i UC samt se över den gemensamma yta som föreningen har intill UC och där brevlådorna finns. Ett utmärkt tillfälle att umgås och träffa sina grannar. Mer information kring föreningsdagen kommer att skickas ut.

Extrastämma i september

Redan i september kommer föreningen att ha en extra stämma. Den primära anledningen är att vi behöver ändra våra stadgar, av flera skäl. Bland annat stämmer inte avgiften som tas ut vid upplåtelse och pantsättning, vilket innebär att föreningen får stå för mellanskillnaden.

På extrastämman kommer vi att ta upp följande punkter:

- Ändring av stadgar
- Gemensam el
- Tillval av nya ledamöter
- Arvoden retroaktivt och inför kommande period.

Årsmöte i oktober

Föreningens årsstämma kommer att hållas i oktober och även då kommer vi att behöva besluta om stadgar och gemensam el igen.

Inför extra stämman och årsstämman så vill styrelsen gärna se att fler engagerade medlemmar hör av sig till valberedningen för visat intresse för styrelsearbetet i vår förening. Vi behöver verkligen fler som kan tänka sig att driva styrelsearbetet då fler styrelsemedlemmar kommer att avgå. En ny

förening kräver extra mycket arbetstid och vi som har arbetet hittills har ägnat mellan 3-4h varje vecka sedan vi tog över från MA-living.

Mail gärna er intresseanmälan till styrelsens mail:styrelsen@brfvalsjoterrassen.se så kommer valberedningen att höra av sig till er.

Glöm inte att kika in på föreningens nya hemsida!
Önskar er alla en fortsatt fin sommar och ledighet!

Vänliga hälsningar
Styrelsen för Brf Valsjöterrassen

BILAGA Regler för byggnation i brf Valsjöterrassen

Syftet med denna paragraf är att informera om de regler för byggnation som gäller inom föreningens område med omedelbar verkan.

Reglerna bestämdes på styrelsemötet 220627 och gäller tillsvidare.

Drivande för styrelsens beslut är att verka för den gemensamma trivseln och karaktären av förenings område. Inkluderat i detta är tanken att en överskådlig insyn på innergården gäller för att bevara ett barnvänligt område med god insyn och överblick.

Föreningens regler skiljer sig åt på framsidan av husen, d v s området som gränsar mot infartsvägen, innergården sett mot baksidan. Generellt så är reglerna något mer restriktiva på framsidan än på baksidan. Om inget annat sägs så gäller de generella reglerna för byggnation som återfinns på kommunens hemsida www.osteraker.se. [LÄNK](#)

Till detta tillkommer specifika regler för föreningen enligt nedan:

Innergården framsidan och generellt

- Material som används ska vara av samma typ och kulör som används på altanen, d v s tryckimpregnerat trä i naturlig kulör.
- Stakethöjd ska ej vara högre än 80 cm, på innergården. Detta för att bevara insyn.
- Staketstolparna ska vara gjutna i betong eller liknande konstruktion. Så kallade stolpspjut är ej tillåtna för att säkerställa rejäl byggnation.
- Staket ska ha minst 25% genomskinlighet, d.v.s. inga heltäckande staket.

Baksidan

- Stakethöjd ska ej vara högre än 120 cm på baksidan, Detta för att bevara insyn. Tillstånd från styrelsen och grannen krävs i alla andra fall.
- Max höjd på staket kring altanens baksidan utan bygglov är 180 cm, och får vara max 3,60 m bred, värt att notera för de som ev bygger på en slänt, då höjden beräknas från marknivå.
- Staketstolparna ska vara gjutna i betong eller liknande konstruktion. Så kallade stolpspjut är ej tillåtna för att säkerställa rejäl byggnation.
- Staket ska ha minst 25% genomskinlighet, d.v.s. inga heltäckande staket.

- Det är tillåtet att öppna upp en sida på balkongen för att säkerställa tillgång till den egna tomten på baksidan.
- Inga begränsningar finns för utomhusbelysning på fasaden av husen på baksidan. Så länge det inte stör grannar eller förstör fasaden, ansvar ligger på den enskilde bostadsrättsinnehavaren.
- Altanbyggen som ligger inom 4,5 m från grannens tomtgräns måste ha grannens tillstånd.

Denna lista är inte komplett och i alla instanser så rekommenderas att kommunens hemsida konsulteras. Vid tveksamheter kontakta styrelsen för klargörande. Eventuella undantag från reglerna kan göras med en ansökan till styrelsen. Bifoga ritningar/skiss där alla mått framgår tydligt.

Ovan lista med regler ska inte ses som uttömmande utan som en start för att få ordning på området i vår förening. Reglerna kan därför komma att ändras inom sin tid.