

VINGTANKAR



Nummer 1

2017-06-21

Redaktör: Marie Roth

Ordförandens spalt

Styrelsen har under 2016 haft mycket arbete med sådant man inte alltid vill hantera, men det är inte valbart när man sitter i styrelsen, vi måste ju hantera allt som uppstår i föreningen oavsett vad det är och när det uppstår.

Styrelsearbetet innebär så mycket mer än ett möte i månaden. Det finns så mycket som händer i bakgrunden, varje dag. Ibland känns det tungt, men oftast är det roligt och alltid mycket lärorikt.

I år har vi fått två nya medlemmar i styrelsen och jag vill även här välkomna Maria Jäger och Victor Sedin till styrelsen.

Förvaltningen med Storholmen har inte fungerat bra i Vingen. På grund av detta har styrelsen haft en kraftigt ökad arbetsbörda under en längre tid och eftersom vi inte kunnat säga något förrän nu har vi kanske verkat ointresserade när ni kommit till oss med era synpunkter gällande förvaltningen.

Jag vill att ni ska veta att vi alltid lyssnar på er och tar till oss era synpunkter, även om det inte alltid verkar som att vi gör det. Det kan ligga annat bakom och styrelsen har alltid tystnadsplikt. Vårt uppdrag är att alltid arbeta för föreningens bästa.

Jag önskar alla en fin sommar!



//Marie

Styrelse

Ordförande	Marie Roth
Sekreterare	Susanne Holmgren
Ledamot	Per Brissman
Ledamot	Maria Jäger
Ledamot	Victor Sedin

Ny förvaltning

Styrelsen håller för närvarande på med en upphandling om ny förvaltning av föreningen. Det har pågått ett tag men vi har av olika skäl inte kunnat gå ut med det tidigare.

Det har på grund av att förvaltningen inte fungerat som vi önskat varit mycket jobb för styrelsen under en längre tid. Något som säkert har märkts i form av att vi varit svåra att nå och svarat otydligt på frågor angående förvaltningen.

Planen är att vi byter från Storholmen till ny förvaltare från 1 oktober när det gäller teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Ingenting är dock klart i skrivande stund så datumerna kan bli andra. Den ekonomiska förvaltningen byts vid årsskiftet då även räkenskapsåret är slut. Vi vill inte bryta under räkenskapsåret, vilket innebär att Storholmen får göra klart 2017 med årsredovisning till stämman 2018. Den nya ekonomiska förvaltaren tar över ekonomin 1 januari 2018.

Vi har gått ut med förfrågningsunderlag till 6 förvaltare och fått in offerter från alla. Nu ska vi gå igenom dem noggrant för att hitta den bästa lösningen för Vingen.

Information

Hissbyte

Hissbytet har nu startat efter komponentproblem i början. Hissarna på Rv 43 & 39 kommer att bytas med start v. 26. På Rv 41 & 37 är de precis klara.

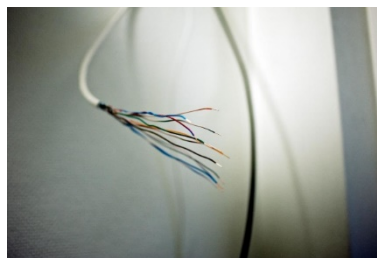


Det är en svår tid för alla under hissbytet, men framförallt för äldre och funktionshindrade. Styrelsens förhoppning är att man som grannar hjälper varandra under hissbytet.

Om man ändå ska åka och handla kan man ju erbjuda grannen hjälp.

Elarbeten

I vintras utfördes en elbesiktning av vår fastighet. Den påvisade en hel del brister i hela fastigheten och dessa kommer nu att åtgärdas, åtgärderna pågår i skrivande stund. Elsäkerhet är mycket viktigt.

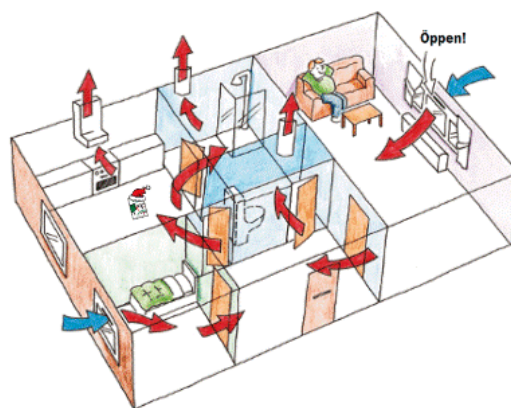


Lekplatser

Nu är båda lekplatserna klara och helt säkra att leka på. Barnen verkar mycket nöjda och det är full fart. Härligt tycker vi!

Ventilationsarbeten

Äntligen har Vingen en godkänd OVK-besiktning. Det innebär att vår ventilation fungerar som den ska och att våra bostäder enligt dagens krav är hälsosamma.



Tilluftsventilerna på fönstren har flera lägen som kan användas ifall man vill dra igen när det är kallt ute. Men det är viktigt att inte stänga tilluftsventilerna helt, gör man det så

fungerar inte ventilationen som den ska. Dessutom så uppnås inte den önskade effekten, eftersom kall luft kommer att dras in från andra öppningar.

Grillplats 43 & 23

Under vecka 25 påbörjas ett underhållsarbete på grillplats 23, när den är klar kommer grillplats 43 också att få en ansiktslyftning. Buskarna runt grillplatserna kommer att tas bort och ersättas av med skyddande staket. Det kommer att bli en rabatt med perenner, klättrväxter och punktbelysning på staketet.



För att inte få onödiga kostnader kommer buskarna på båda grillplatserna grävas bort samtidigt.

Plantering vid 23:an på baksidan

Även planteringen vid 23:an kommer göras om. Det kommer bli belysning på träden och nya växter som är anpassade för skuggan planteras.



Trädvård

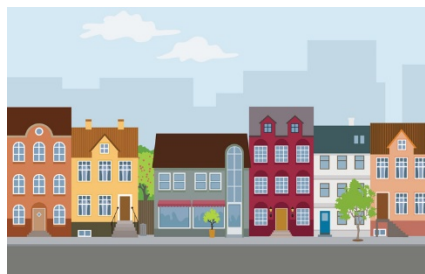
Vecka 25 påbörjar arborister trädvård i Vingen. Det innebär att de kommer att glesa ur trädkronorna från dåliga grenar och för att det ska bli mer solljus i trädkronorna. De kommer att klättra i träden och arbeta med bl.a. motorsåg.

Att bo i bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som äger någon form av flerbostadsboende. I dagligt tal säger man oftast att man äger sin bostadsrätt. Rent juridiskt är det dock så att man äger en andel i föreningen och har, i och med det, nyttjanderätt utan tidsbegränsning till en viss lägenhet.



En bostadsrättsförening ägs alltså gemensamt av dess medlemmar. En missuppfattning som ibland råder är att någon annan (t.ex. HSB) äger föreningen. Så är inte fallet utan det är vi medlemmar som äger föreningen gemensamt och ansvarar för att den fungerar.



Eftersom man inte hyr sin lägenhet i en bostadsrättsförening betalar man heller inte någon hyra. Man betalar istället en avgift, vilket oftast benämns månadsavgift, som är till för

att täcka de gemensamma kostnader föreningen har. På samma grund är man heller ingen hyresgäst utan man är medlem och innehar en bostadsrätt och äger föreningen ihop med övriga medlemmar.

Styrelsen är en grupp medlemmar som har valts av övriga medlemmar på årsstämman, och därmed tagit på sig ansvaret att sköta föreningens löpande förvaltning. Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men viktigt att komma ihåg är att alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.



Det vore väldigt opraktiskt om alla medlemmar skulle vara med och bestämma om minsta detalj i föreningens förvaltning. För att ansvara för den löpande driften av huset utses därför en styrelse bland de boende. Det är grunden i en bostadsrättsförening och sker i demokratisk ordning på en årsstämma dit alla medlemmar är inbjudna och har rösträtt. Styrelsens arbete regleras av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar.

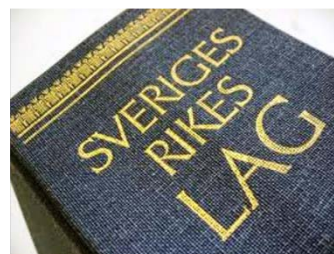


Alla bostadsrättsföreningar måste ha en styrelse. Har man ingen styrelse avvecklas föreningen, fastigheten säljs och de boende kommer istället att bo lägenheterna som hyresgäster. För att en bostadsrättsförening ska fungera väl krävs det ett helhetstänkande. Det är mycket kring en fastighet som ska förvaltas - allt från ekonomi och teknik till fastighetsservice.



Alla underhålls- och reparationsarbeten i fastigheten, fastighets- och markskötsel, städning, åtgärder för att behålla och öka säkerheten, eller på andra sätt uppfylla myndighetskrav får och ska styrelsen besluta om. Att hänskjuta sådana frågor till stämman innebär att man inte tar sitt ansvar som styrelse.

Enligt bostadsrättslagen är det även styrelsen som bestämmer avgiftens storlek. Fråga om höjning av årsavgiften är inte en fråga som ska beslutas om på stämma.



Styrelsen har inte rätt att ändra föreningens stadgar och inte heller fatta beslut som strider emot dem. Styrelsen ansvarar också för att

den lagstiftning som berör verksamheten följs. En ledamot som avsiktligt bryter mot bestämmelserna eller vållar föreningen skada kan nekans ansvarsfrihet av stämman.

Det hör det till varje styrelseledamots vårdplikt att visa ett gott omdöme och inte säga eller göra något som skadar varken en enskild medlem eller föreningen. Styrelsens mötesprotokoll ska därför inte offentliggöras till övriga medlemmar efter mötena. Det är endast stämmoprotokollet som är offentligt.



Som bostadsrättshavare har man både rättigheter och skyldigheter. I föreningen har man rätt att vara med och påverka hur fastigheten sköts, dels genom att under året lämna förslag till styrelsen på åtgärder och dels genom att vara med på stämman och välja styrelseledamöter. För den egna lägenheten finns en vårdplikt, det vill säga en skyldighet att ansvara för att den underhålls på ett bra sätt.



Under vissa omständigheter kan en bostadsrättshavare förlora nyttjanderätten till sin lägenhet, det som i stadgarna kallas att rätten anses förverkad. Sådana omständigheter kan bland annat vara om årsavgiften inte betalas, om man i stor omfattning stör ordningen i huset, om lägenheten hyrs ut i andra hand utan tillstånd eller om man vanvårdar sin lägenhet

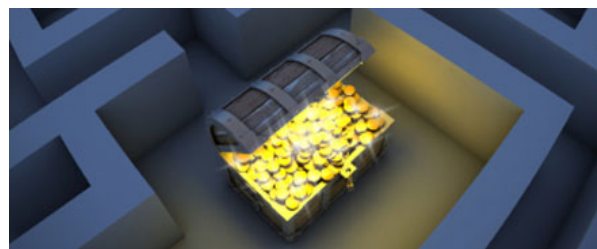
på ett sätt som kan orsaka skador på fastigheten.

En gång om året ska en stämma hållas i bostadsrättsföreningen och dit ska alla föreningens medlemmar kallas. En stämma ska alltid innehålla ett antal obligatoriska punkter på dagordningen. Vilka de är finns angivet i föreningens stadgar. Utöver dessa kan det finnas propositioner från styrelsen samt motioner från medlemmar att behandla.



Vid en stämma ska det registreras vilka medlemmar som är närvarande och en röstlängd ska fastställas. Principen är att man har en röst per lägenhet oavsett hur många man är som äger lägenheten. Om en person äger flera lägenheter får denne ändå bara en röst. En medlem som inte har betalat in sin avgift har ingen rösträtt på stämman.

Årsredovisningen ska bestå av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansrapport. Förvaltningsberättelsen ska informera om styrelsens arbete under året och vad som gjorts i fastigheten. Resultat- och balansrapporter visar intäkter och utgifter under året liksom föreningens tillgångar och skulder vid årets slut.



Den ska vara granskad av den utsedde revisorn och denne ska ha skrivit sin revisionsrapport där han/hon bekräftar att räkenskaperna är genomgångna och anger ifall det finns något att anmärka på. Årsredovisning och revisionsrapport ska presenteras på stämman och resultat- och balansrapporten ska fastställas.

Anser man att styrelsen inte skött ekonomin på rätt sätt finns möjligheten att inte bevilja ansvarsfrihet. Ansvarsfrihet beviljas individuellt för varje styrelseledamot, inte för styrelsen som en kollektiv enhet.

Att inte bevilja ansvarsfrihet ska inte användas som någon allmänt hållen bestraffning av en styrelseledamot som man inte tycker har gjort ett bra arbete. Enbart om det finns en allvarlig misstanke om att personen orsakat ekonomisk skada ska stämman avstå från att bevilja ansvarsfrihet.

Styrelsemedlemmar bör väljas så att inte hela styrelsen står i tur att avgå samtidigt. Oftast utsågs en valberedning på stämman året innan och det är deras uppgift att ta fram lämpliga kandidater som stämman kan rösta ja eller nej till.

Stämman utser styrelsemedlemmarna men styrelsen bestämmer vilken post som respektive person ska ha. Detta görs vid ett konstituerande styrelsesammanträde efter stämman.

Husdjur

Husdjur tycker de flesta är väldigt trevligt och självklart ska man få ha det. Med husdjuren följer ett ansvar. Kortfattat kan sägas att du som ägare alltid är ansvarig för vad ditt djur gör.

En utekatt kan förorena i sandlådan, revirmarkera på bilar och byggnader eller repa lacken på bilar. Det är ditt ansvar som ägare att se till att det inte händer.

Hundar ska alltid vara kopplade i Täby Kommun, året runt. Det gäller även på vår mark. Många är rädda för hundar och känner obehag när det springer runt lösa hundar. Vid hundmöten där en hund är kopplad och en inte är det kan det gå illa.



Hundar får inte släppas lösa för lek någonstans på gården, oavsett tiden på dygnet eller hundens storlek. Det ligger mycket bajs på gården, både i sandlådan, på gräsmattorna och även på asfalten vilket är jätteäckligt! Man är som hundägare skyldig att plocka upp bajset efter hunden. Det är faktiskt ett brott att låta bli, man kan bli dömd till böter.

I våra ordningsregler, som du hittar på www.vingentaby.se, står det tydligt att det inte är tillåtet att rasta sina husdjur inom föreningens område. Det gäller för såväl framsidan som baksidan.

Cigarettfimpar

Från Naturskyddsföreningen



Idag slängs 2,7 miljoner fimpar på marken. Bara i Sverige. Fimparna är gjorda av plast och innehåller giftiga ämnen som nickel och kadmium.

Vi har fimpkrukor vid varje entré, dessa töms varje vecka och där ska alla fimpar läggas.

Det är flera medlemmar som hör av sig till styrelsen och påpekar att de får in cigarettfimpar på sina balkonger. Inte svårt att lista ut att det kommer från en granne ovanför. Det är inte tillåtet att kasta ut cigarettfimpar från balkong eller fönster. Det kan räknas som en störning.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten, i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga samt på föreningens område utomhus.



Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22:00 på kvällen till kl. 07:00 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner eller utföra renoveringsarbete under dessa tider. Ska du ha fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa. Lämna alltid dina kontaktuppgifter.

För att styrelsen ska kunna agera vid störningar behöver vi få in en skriftlig störningsanmälan, den hittar du på hemsidan eller hos Storholmen. Tänk på att vara noggrann och

fylla i datum och tidpunkter för störningarna. Det gör det lättare för styrelsen att agera.

Renovering av bostad

När man bor i bostadsrätt finns det en viktig skillnad mellan bostadsrättshavarens ansvar och föreningens ansvar när det gäller fel och renoveringar. Kort sagt innebär det att bostadsrättshavaren är ansvarig för allt ytskikt i lägenheten och föreningen för allt annat.

Men inga regler utan undantag. Föreningen är ansvarig för ventilation och element. Det innebär att man inte får ta bort ventilationsdon och sätta dit andra, man får heller inte bygga för ventilationen. Elementen får man måla, men inte göra något annat med.



Om du ska renovera i din lägenhet är det bra om du hör av dig till styrelsen med dina planer. Vi kan hjälpa dig med råd och tips. I vissa fall behöver man ha styrelsens tillstånd för att få renovera i sin lägenhet.

När det gäller fönster så är du som bostadsrättshavare ansvarig för alla rutor utom den yttersta som är föreningens. Det innebär att det är du som är ansvarig för att se till att fönstren har kitt och tätlistor och färg för att skydda träet.

Anslagstavla på Bv

Kom ihåg att all information från föreningen som inte kommer i brevlådan anslås på anslagstavlan på Bv i varje port. Det är allas skyldighet att kontrollera den regelbundet för att informera sig om sådant som händer i föreningen.

Vingens maillista

Vill du få Vingtankar och annan information från styrelsen direkt till din mail?

Anmäl dig till Vingens maillista genom att maila till styrelsen@vingentaby.se!

Vingen på Facebook

Vingen finns även på Facebook!

<https://www.facebook.com/groups/1664374653780026/>

Styrelsen önskar alla en riktigt härlig sommar!

