

Protokoll för extra föreningsstämma i BRF Jägartorpet 2018-05-14

Tid: 2018-05-14 kl. 18.30 Plats: Tyrstugan

1. Stämmans öppnande

Joakim Wirén från Jägartorpets Samfällighet öppnar mötet.

2. Upprättande av röstlängd

Röstlängd där samtliga deltagare skriver sina namn upprättas. 9 st bostadsrättsinnehavare närvarade på stämman. Ytterligare 5 st hade lämnat in fullmakt gällande motionen kring balkonger och altaner vilket gav totalt 14 röstberättigade i den frågan.

3. Val av ordförande för stämman

Annika Dahlman.

4. Val av sekreterare för stämman

Emma Andrée.

5. Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs.

6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet

Jimmy Carlström och Magnus Hellberg.

7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman konstaterar att kallelse har gått ut i rätt tid.

8. Inkomna motioner och propositioner från styrelsen

Servitut eller ombildande av gemensamhetsanläggning

På grund av Bostadsrättsföreningens och samfällighetens tidigare markförsäljning behöver beslut tas om hur den bostadsrättsförening, som Nybyggarna avser att bygga, kan få ta del av vår kvartersväg och vår dagvattenledning. Detta kan lösas på två sätt, antingen genom servitut eller ny och ombildande av gemensamhetsanläggning.

Joakim Wirén går igenom de två alternativen och hans genomgång sammanfattas här nedanför.

Servitut - Det innebär att samfälligheten skriver servitutsavtal med den nya bostadsrättsföreningen om att de ska få nyttja vår väg och vårt dagvattenavlopp. Som kompensation vill vi då ha en initial ersättning motsvarande uppskattad kostnad för väg (inklusive belysning) och dagvattenavlopp med åldersavdrag för den tid vi nyttjat väg och avlopp. Därefter en årlig ersättning för underhåll och fondering av pengar till nyinvestering när detta i framtiden kommer att behövas. Alla ägare till villorna (fastighetsägare) kommer

att behöva skriva under servitutsavtalet.

Om- och nybildning av befintlig gemensamhetsanläggning - Detta innebär att vår nuvarande gemensamhetsanläggning, d.v.s. allt som samfälligheten idag ansvarar för såsom bredband, grönområden, väg mm, ombildas så att de delar som den nya brf:en är intresserade av lyfts ur och återstoden blir kvar. Därefter bildas ytterligare en gemensamhetsanläggning med kvartersvägen och dagvattenavloppet där delägarna kommer bestå av nuvarande samfällighetsförening (inklusive) nuvarande brf:en plus den kommande brf:en. I detta fall får vi kräva att den nya brf:en går in med ett startkapital så att vi inte behöver dela våra markförsäljningspengar med dem. Årligt underhåll mm får den nya brf:en vara med och dela på lika villkor som vi andra. Detta kräver en uppdelad ekonomi och röstningsförfarande för de två olika gemensamhetsanläggningarna.

Styrelsen förordar servitutslösningen av följande skäl:

- Den nya brf:en kommer inte ha någon rösträtt eller inflytande över vår väg eller vårt avlopp.
- Det blir mindre krångel om vi slipper hantera två olika gemensamhetsanläggningar med olika delägarskap.
- Den nya brf:en får inte del av de pengar vi fått in för markförsäljningen.
- Vi slipper dela upp samfällighetens ekonomi på två delar (vilket kan vara rätt knepigt).

Stämmans beslut: Samtliga deltagare på stämman röstar för att samfällighetens styrelse ska gå vidare med servitutslösningen.

Ändring av stadgar på grund av lagändring

Lagändringarna innebär bland annat att revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman och att revisionsberättelsen ska vara klar tre veckor före stämman. Medlemsförteckningen måste numera innehålla datumet för en medlems inträde och utträde i föreningen. Vidare ska kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Annika Dahlman går igenom de nya stadgarna från Bostadsrätterna. Positivt med att byta till de nya stadgarna blir att de är tydligare när det gäller vem som är ansvarig för vad i respektive lägenhet. Styrelsen behöver inte själva tolka i vilket läge föreningen ska stå för fakturan och i vilket läge bostadsrättsinnehavaren ska göra det eftersom det är betydligt tydligare.

Styrelsens förslag till beslut: Vi måste göra de ändringar som lagändringen innebär. I samband att vi gör dessa ändringar är förslag att vi gör en uppdatering av hela stadgarna enl. de ”mönsterstadgar” som Bostadsrätterna rekommenderar.

Stämmans beslut: Samtliga närvarande på stämman röstar för att vi byter till de nya stadgarna från Bostadsrätterna.

Möjlighet att bygga ytterligare en balkong eller altan

Annika berättar att Lena Rohne har lämnat in ansökan om att bygga extra balkong. Vi väljer att även ta upp frågan om att bygga en extra uteplats och därmed öppna en extra dörr i lägenheten. Annika läser upp policyn för att bygga uteplatser.

Följande gäller:

- Bygglov krävs och det är föreningen som ansöker.
- Det är frivilligt om man vill bygga eller inte.
- Alla balkonger och altandörrar med tillhörande altan ska ha samma utförande som de redan befintliga.
- Byggnationen bekostas av bostadsrättsinnehavare, kommande underhåll står föreningen för.
- Enligt den offert vi tittat på är kostnaden för en balkong ca 90 000 kr.
- Vi har inte hunnit ta in offert på altandörr. En uppskattad kostnad är 15 000 - 20 000 kr + kostnad för altan.
- De som vill bygga måste få ett godkännande från styrelsen. Vi kommer tillämpa den policy som vi tidigare har tagit beslut om, efter att vi gjort ändringar utifrån beslut på stämman.

Styrelsens förslag till beslut: Vi vill verka för att vår bostadsrättsförening även i fortsättningen är attraktiv och att våra medlemmar trivs. Vårt förslag är att de som vill bygga ytterligare en balkong eller altan ska få göra det. Styrelsen kommer ansvara för att det som byggs, har samma utseende och storlek som befintliga balkonger och altaner, enligt vår Policy för tillbyggnader och utnyttjande av gemensam mark inom bostadsrättsföreningen.

Stämmans beslut: 14 st röstberättigade deltog på stämman varav 5 st deltog via inlämnad fullmakt gällande denna motion. Samtliga närvarande på stämman röstar ja till motionen. Fyra av de inlämnade fullmakterna är ja-röster och en är nej. Eftersom 2/3-majoritet uppnås går motionen igenom.

9. Information från styrelsen

Styrelsen informerar angående att byggtrafiken till bygget på den sålda tomten kommer att gå mellan hus 2 och det stora röda grannhuset. Det är även där som grävning kommer att göras för att koppla på bygget på VA-ledningarna i Norra Infarten. Alla är inte positiva till det här men styrelsen förklarar att vi inte har någon direkt möjlighet att säga nej.

10. Stämman avslutas

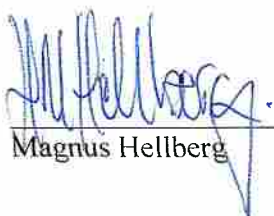
Karlstad

Ordförande



Annika Dahlman

Justerare



Magnus Hellberg

Sekreterare



Emma Andrée

Justerare



Jimmy Carlström