

Lunna-Bladet

Informationsblad till medlemmar i bostadsrättsföreningen Lunna, Skoghall
Ansvarig utgivare: Styrelsen BRF Lunna, Redaktör: Lars Ohlsson

December 2006

Ho Ho Ho - God Jul!

Äntligen är det snart jul igen, ännu ett år har passerat och i handen håller ni årets sista LunnaBlad. Julen för mig är årets absoluta höjdpunkt, älskar att få ta fram alla tomtar och julpynt, och att se glädjen och förväntan i barnens tindrande ögon. Hoppas nu bara att det blir lite kallare och att det kommer lite snö till jul, så tomten kan ta sig fram.

I Lunna har vi lagt ännu ett år bakom oss igen, ett år med bl.a. 50-års jubileum, stadgeändring, införande av källsortering, kraftig översvämning, investering i en ny grovtvättmaskin mm. Vi har även en händelserik tid framöver med flera stora projekt som vi håller på att kika på såsom trapphus och lägenhetsdörrar, sop- och posthantering och inte minst våra parkeringsbekymmer.

Men låt oss glömma allt sånt för några veckor och njuta av jul och nyårs-ledighet och ladda batterierna inför nästa år. Men innan ni det så kommer årets sista info kring dagsläget i vår kära bostadsrättsförening:

♦ Stadgar

Våra nya stadgar är nu registrerade hos Bolagsverket, och har i och med det trätt i kraft.

Som vi utlovade på extrastämman bifogas de nya stadgarna med detta LunnaBlad. Vi ber Er tänka på att det nu ligger större underhållsansvar hos den enskilde bostadsrättsinnehavaren, vilket kan innebära att vissa åtgärder som ni felanmäler kan komma att faktureras er. Fråga gärna före ni felanmäler om ni känner er osäkra så ni inte åker på en överraskning i efterhand.

♦ Parkeringsbekymmer

Ett stort bekymmer vi dagligen brottas med är bristen på parkeringsplatser. Styrelsen är väl medveten om detta, men tyvärr är det inte så lättlost. Området planerades på 50-talet då bilismen inte var så utbredd som idag. Enbart ett fåtal p-platser anlades, som under årens gång även byggts till. Idag har vi ca 142 bilplatser, detta inklusive garagen. Med tanke på att vi har 252 lägenheter, varav vissa personer/familjer t.o.m. har flera bilar så förstår alla att det inte går ihop och skapar stora bekymmer.

Som vi informerat om tidigare så pågår ett ärende ihop med kommunen kring mer mark som bl.a. kan användas för parkering, vilket just nu ligger hos Lantmäteriet för godkännande. Vi diskuterar även frågan kring de fåtal p-platser som ännu är förhyrda, och huruvida dessa ska/kan tas bort eller ej utifrån gällande hyresavtal.

Vi undersöker även vart man skulle kunna anlägga fler p-platser utan att för den skull eliminera alla våra grönområden. Vi kämpar vidare och hoppas kunna presentera något mer konkret så snart som möjligt.

♦ Skrotbilar blockerar parkeringsplatser

Ett annat problem som hör ihop med våra parkeringsbekymmer är de "skrotbilar" som står avställda och blockerar vissa platser. Som ni förstår är detta helt oacceptabelt ur föreningens sida att våra ytterst få P-platser blockeras på detta sätt. Vi arbetar kontinuerligt med att kontakta dess ägare, men det är tyvärr inte så lätt om dom sedan inte självmant flyttar bilen. Vi har ingen laglig rätt att bogsera bort fordonen, och det kan därför ta tid innan man får bort dem. Vi vill ta tillfället i akt att ännu en gång uppmana dessa personer att omgående forsla bort er skrotbil, så enbart bilar som används i daglig trafik utnyttjar vår parkering. Det inte är rätt att "ni" blockerar en p-plats med en avställd bil månad efter månad medan er granne dagligen måste leta flera kvarter efter en p-plats.

Vi uppmanar även alla att parkera så få bilar som möjligt på våra parkeringsplatser, det finns



Lunna-Bladet

Informationsblad till medlemmar i bostadsrättsföreningen Lunna, Skoghall
Ansvarig utgivare: Styrelsen BRF Lunna, Redaktör: Lars Ohlsson

December 2006

vissa personer som äger flera bilar vilket blockerar platser för övriga medlemmar.

♦ Garage

Vi vill även be de medlemmar som idag hyr garage att utnyttja garaget för parkering av er bil och ej på p-platserna, allt för att frigöra övriga p-platser. I samband med detta vill vi även uppmana er att använda garagen för just fordonsparkering, och ej som enbart extra förrådsutrymme. Om ni av någon anledning sålt er bil och därmed inte längre har behov av garage, ber vi er avsäga er garaget så det kan tillfalla annan medlem som kan parkera sin bil där. Garageköen är väldigt lång idag.

Vi måste alla hjälpas åt att frigöra så många parkeringsplatser som möjligt, och inte blockera för grannen med skrotbilar eller ha garage enbart som förråd eller liknande.

♦ Bo i bostadsrätt, vad innebär det?

Vi kanske inte alltid tänker på eller vet vad boendeformen "Bostadsrätt" innebär, och vad som skiljer mot en hyresrätt. En vanlig missuppfattning är att vi är "hyresgäster" och betalar "hyra" till föreningen, och att olika saker ska "ingå i hyran" men så är inte fallet. För att bringa mer klarhet i detta tänkte vi ta tillfället i akt och skickar med ett utdrag från vår hemsida kring just detta. I bifogade artikeln kan ni läsa att det är vi medlemmar som gemensamt äger föreningen och att månadsavgiften går till våra gemensamma utgifter för drift, lån mm. Den förklarar även lite mer kring bestämmandeprocessen i en bostadsrättsförening, viktigheten med årsstämman etc. Ni hittar även mer information om detta på vår hemsida www.brflunna.se.

♦ Studie- och fritidsorganisatör samt trivselaktiviteter

En ny tillsatt roll i styrelsen för i år är Studie- och Fritidsorganisatör, och jag (Lars Ohlsson) fick den stora äran. I rollen ingår ex. presentera kurser/information från HSB CV till styrelsemedlemmarna så vi kan fullfölja vårt uppdrag. Men det ingår även att skapa ökad trivsel i föreningen, och här ser jag LunnaBladet och hemsidan som en viktig kanal.

Vissa brf:er anordnar även studiekvällar med olika teman. T.ex. kan man bjuda in HSB CV för en informationskväll kring vad boendeformen bostadsrätt innebär, man kan även bjuda in en person att hålla föredrag i något annat intressant ämne.

Ett annat förslag är att införa höst/vårstädnings-dag, där vi allihop viger en dag till att kratta, rensa rabatter etc., och där föreningen står för fika eller t.ex. korv med bröd.

Här behöver vi er hjälp, skriv några rader till oss i styrelsen med förslag på aktiviteter. Skulle ni vilja ha höst/vårdag där vi träffas och umgås och gör fint i vårt område, och/eller har ni andra idéer?

♦ Trapphus och lägenhetsdörrar

Förarbetet fortskrider i denna fråga, för att kunna presentera ett förslag till årsstämman.

♦ Nytt avtal kring fastighetsskötsel klart

Nytt avtal med HSB Centrala Värmland är nu påskrivet gällande fastighetsskötsel. Avtalet är 1-årigt och innebar en kostnadssänkning. Avtalet omfattar allehanda trädgårdsskötsel som gräsklippning, rabatter etc., snöskottning, trapphusstädning mm.

= Ha en riktigt God Jul & Gott Nytt År! =

Utdrag från brf Lunnas hemsida. Läs gärna mer på www.brflunna.se



Lunserudsvägen, Brf Lunna

Att bo i en bostadsrätt

Vad är en bostadsrätt och vad skiljer mot en hyresrätt? Vem ansvarar för vad, föreningens stadgar och hur gör man när man vill sälja, köpa eller hyra ut i andra hand?

Dessa frågor försöker vi bringa mer klarhet i nedan;

Vad är en bostadsrättsförening?

Bostadsrättsförening Lunna, där vi alla bostadsrättsinnehavare i Lunna är medlemmar, äger föreningens fastigheter inklusive alla lägenheter och övriga utrymmen. Den enskilde bostadsrättsinnehavaren har för sin del en bostadsrätt i föreningen, d.v.s. rätten att bo i en viss lägenhet. Denna person "äger" dock ej lägenheten, utan det gör alltså föreningen.

Vem äger bostadsrättsföreningen?

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 i brf Lunna som äger föreningen gemensamt och ansvarar för att den fungerar.

Brf Lunna är i sin tur medlem i HSB Centrala Värmland och på det sättet drar nytta av att tillhöra en stor rikstäckande förening som arbetar för sina medlemmars (d.v.s. bostadsrättsföreningarnas) intressen i bostadspolitiska frågor, gemensamma avtal, rabatter mm.

Är inte "hyresgäst" och betalar ej "hyra"

Eftersom du inte hyr din lägenhet i en bostadsrättsförening betalar du heller inte någon "hyra". Du betalar istället en *månadsavgift* som är till för att täcka de gemensamma kostnader föreningen har. På samma grund är du heller ingen *hyresgäst* utan du är medlem och innehar en bostadsrätt och äger föreningen ihop med övriga medlemmar.

Styrelsen förvaltar föreningen

Styrelsen är en grupp medlemmar som har valts av övriga medlemmar på Årsmötet, och därmed tagit på sig ansvaret att sköta föreningens löpande förvaltning (skötsel). HSB Centrala Värmland, där brf Lunna i sin tur som ovan nämnt är

Utdrag från brf Lunnas hemsida. Läs gärna mer på www.brflunna.se

medlem, sköter vår bokföring samt utför några andra tjänster som föreningen har avtalat om.

Medlemmarna bestämmer gemensamt via Årsstämma

Alla medlemmar i en bostadsrättsförening har rösträtt på den årsstämma som hålles en gång per år. På årsstämman beslutar vi gemensamt kring ärenden som rör föreningen, det är därför mycket viktigt att alla medlemmar är med vid årsstämman och aktivt deltar i gemensamma beslut.

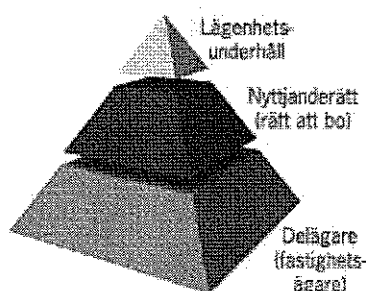
Var aktiva, skriv t.ex. motioner till stämman (d.v.s. frågor du vill ta upp) och var med på mötet. Observera att det endast kan tas beslut i frågor som kommit via motion till stämman, man kan alltså inte ta upp en oanmäld fråga och förvänta ett beslut på samma stäma.

Det är vi allihop gemensamt som bestämmer i föreningen och beslutar ihop på stämman, är du inte med och tar besluten så får du acceptera de beslut dina grannar tar.

Du betalar vad det kostar...

Som medlem har du inte bara del i bostadsrättsföreningens tillgångar utan även utgifter och skulder. Alla i föreningen måste därför ta sitt ansvar.

Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet men du har också ansvar för fastigheten som sådan och kringmiljön.



Du betalar vad det kostar och kan själv påverka kostnaderna genom att spara el, värme, vatten etc. Bara en så enkel åtgärd att se till att entrédörrarna är stängda på den kalla årstiden gör mycket för vår gemensamma ekonomi, men även för vår gemensamma säkerhet för inbrott, brand etc.

Vi har även gemensamt ansvar att vårda och sköta området, hålla rent och snyggt och följa våra gemensamt antagna regler.

Att bo i en bostadsrätt i en bostadsrättsförening kan i princip jämföras med att ha ett eget hus, ni skulle t.ex. inte ställa upp ytterdörren en hel natt eller dumpa vitvaror eller annat skräp på gräsmattan eller i källaren och tro att "någon annan" tar hand om det.

Vi alla måste hjälpas åt!

Underhåll, vem ansvarar för vad?

En av skillnaderna som är speciella för en bostadsrätt i förhållande till andra boendeformer är att bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren delar på ansvaret för underhållet av fastigheterna.

Lagen om bostadsrätt förändrades 2003 vilket medförde bland annat att vi antog nya stadgar för bostadsrättsföreningen under 2006.

Detta fick förändringar för bl.a bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet, och situationen ser i stort ut enligt nedan:

- Innehavarens underhållsskyldighet

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ansvara för allt som finns inom lägenhetens fyra väggar. Bostadsrättsinnehavaren sköter alltså;

- Golv, väggar och tak i lägenheten,
- Packningar i vattenkranar, rensning av golvbrunnar etc.

Utdrag från brf Lunnas hemsida. Läs gärna mer på www.brflunna.se

- Ytterdörrens låsanordningar och ytbehandling på insidan (däremot ej utsidan),
- Fönsterbehandling på insidan (inklusive putsning på utsidan),
- Vitvaror,
- Inredningssnickerier
- Balkongen
- med mera.

För förråd tillämpas samma regler som för lägenheten, garage däremot hyres ut av föreningen och där gäller andra förhållningsregler.

- Föreningens underhållskyldighet

Bostadsrättsföreningen ansvarar i stort för:

- Ventilation / värme
- Vattenledningar (ej vattenkranar i lgh, t.ex. packningar)
- Varmvattenberedare
- Avloppsystem (dock ej rensning av vattenlås i lgh)
- Elektriska fel (fram till standardmonterad väggkontakt)
- Trapphus
- Fastighetskötsel
- Gräsklippning etc.

För mer detaljerade uppgifter och förteckning över ansvar, se HSB:s informationsbroschyr "Vem skall underhålla bostadsrättslägenheten?" Broschyren ingår i lägenhetsmappen som ni alla fått. Skulle Ni sakna denna lägenhetsmapp kontakta Bo-Lennart.



Länkar för mer information:

För information och tips kring försäljning (överlåtelse) och andrahandsuthyrning, läs mer på denna länk:

Brf Lunna>>Att sälja/köpa en bostadsrätt samt hyra i 2:a hand.

Ytterligare information kring andrahandsuthyrning finns dessutom på HSB Centrala Värmlands hemsida: HSB

CV>>Andrahandsuthyrning.

Relaterade länkar

Länk till Bostadsrättslagen

Webmaster Brf Lunna 2006-12-05