



Rönnbystyrelsen informerar



Föreningsstämman den 25 april bevistades av 58 av föreningens 373 medlemmar, dvs 15,5%. Från ett hus deltog endast 3 medlemmar. Stämmoprotokollet har varit upphängt för påseende vid föreningens anslagstavlor i källarna under en månad.

Styrelsen konstituerade sig samma kväll, direkt efter stämman, och på första styrelsemötet efter stämman fördelade vi ut olika ansvarsområden sinsemellan utifrån kompetenser, intressen och tid att ägna åt styrelsearbetet. Se vidare föreningens hemsida www.brfronnby.se

Extra stämman, för att besluta om stadgeändringen, den 30 maj samlade 31 medlemmar. På en andra stämma ska minst 2/3 av de närvarande röstberättigade bifalla ändringen för att förslaget ska skickas vidare till Bolagsverket för registrering. Stämman var enig i sitt beslut, ingen emot. Att stadgarna måste ändras just nu beror på den lagändring som trädde i kraft förra sommaren och som vi informerade om i Rönnbystyrelsen informerar ... vecka 37/2016. När stadgarna godkännts och registrerats hos Bolagsverket kan de börja gälla.



Rönnens föreningsstämma genomfördes den 23 maj. 13 personer deltog, de flesta från vår förening, plus presidiet, som bestod av Pontus Gunnarsson, ordförande, och Johan Lannefors, sekreterare. Föreningens ombud röstade enligt de direktiv våra medlemmar beslutat på stämman den 25 april.



MBF:s föreningsstämma, som vi får delta i med fem ombud, hölls den 1 juni på Aros Congress Center. 59 bostadsrättsföreningar var representerade med totalt 141 ombud. Monica Frisk omvaldes som suppleant i valberedningen till stämman 2018. Även på MBF:s stämma beslutades om stadgeändring.



Cykelrensningen vecka 43 aviserades tre veckor innan den genomfördes för att alla skulle hinna märka upp sina cyklar som man ville behålla. MARK, som genomförde cykelrensningen, har fakturerat brf Rönnby (oss) 2 257,50 kr för utlämning av cyklar som boende begärt tillbaka under den tid de lagrades, alltså cyklar som varit omärkta. Totalt kostade cykelrensningen föreningen 24 734 kr.



Hur betalar ni månadsavgiften? Efter varje månadsskifte är det ett antal bostadsrättshavare som inte betalat avgiften i rätt tid, dvs senast sista vardagen före kommande månad. Avgiften för juli månad ska enligt stadgarna vara betald senast fredagen den 30 juni. Augusti månads avgift ska vara betald senast måndagen den 31 juli osv.

Som vi meddelat tidigare finns möjlighet att *betala månadsavgifter och hyror via e-faktura*, ett enkelt, bekvämt och miljövänligt sätt att betala på. Enklast anmäler du till e-faktura genom att göra anmälan samtidigt som du betalar din månadsavi via din internetbank. Du får då information om att MBF kan erbjuda denna tjänst. Läs vidare på MBF:s hemsida, www.mbf.se, under Bostadsrättshavare/E-faktura.

Vill du hellre *betala via autogiro* kan du antingen meddela MBF eller vända dig till din bank. På MBF:s hemsida kan du hämta autogiroblankett.

Kom ihåg, att bostadsrättshavare som inte betalar års-/månadsavgiften eller betalar den för sent riskerar att bli uppsagd och tvingas flytta från föreningen.



Se upp med vad ni lägger in i tvättmaskinerna! Vassa föremål, typ metallföremål, ska inte tvättas i våra tvättmaskiner så som nyligen skett i två maskiner i ett av våra hus. Töm alltid fickor och fickliknande textilier! Konsekvens: Trummorna skadade och gjort hål i kläder. Stora kostnader för föreningen för demontering av element och rensning samt riktning och bostning av hål utfört av MARK:s personal, och för de boende som drabbats: okänt.



Sanering kostar, dvs extra städning inomhus eller utomhus p g a nedskräpning/nedsölning som skett. Det är hundbajs eller hundkiss i korridorer, hissar eller utomhus på vår tomtmark, spyor på olämpliga platser, nedsmutsade väggar i korridorer efter både hundar och rollatorer. Sanering är ofta inget trevligt arbete. Då MARK:s personal anlitas är taxan 1 500 kr för första timmen och 1 375 kr för andra timmen, därtill kommer bilkostnader, rengöringsmedel mm. Vi får alla dela på dessa onödiga kostnader när den som är orsaken till extrastädningen inte tar sitt ansvar. Senast hade någon bajsat på golvet och trampat runt det i tvättstugan i **hus 5 den 10 maj: 3 761 kr** kostade jourutryckningen och saneringen. Om rengöringen av entrémattan i korridoren kostar oss extra vet vi ännu inte.



Varför ska jag sopsortera? Sopor kan innehålla både farliga och värdefulla ämnen. Genom att sortera dina sopor väl, kan de tas omhand på ett säkert sätt, och det mesta kan återvinnas. Därmed skyddas människor och miljö. Vi kan också spara energi och naturresurser genom att använda materialen flera gånger. Wellpapp t ex återanvänds ca 7 gånger. Sopsortering är en del av EU:s plan för hur vi ska hantera vårt avfall så att miljö och människor inte kommer till skada.

Genom att sortera soporna minskar dessutom det avfall som riskerar att hamna på deponi, soptipp.

Hushållen, det vill säga alla invånare, har skyldighet att sortera ut returpapper, förpackningar, elavfall, batterier och grovsopor och lämna detta avfall till de insamlings-system som finns.

Det är faktiskt också ett lagbrott att inte sortera sina sopor. Läs mer www.sopor.nu.



Ställ inte upp källarytterdörrarna! När man spärrar upp dörren med en sten, kil eller liknande arbetar motorn för att stänga dörren utan att lyckas. Motorn går varm. Dörrstängningsautomatiken slutar fungera. Motorn i den blir helt slut. Vi har informerat om det tidigare. Tre dörrstängare har vi tvingats byta p g a detta. Kostnad: drygt 20 000 kr/st. En av de nya dörrstängarna har på nytt varit ur funktion och reoverats. **Undvik att spärra upp ytterdörrarna under en längre tid, för det skadar motorn.** Konsekvens: nya, dyra dörrstängare till kostnader som i slutänden påverkar månadsavgifterna.



Det är både skyldigheter och fördelar med att vara medlem i en bostadsrättsförening. Vad känner du till om ditt medlemskap i bostadsrättsföreningen Rönaby?

”Är det en bostadsrättsförening? Det visste jag inte” sa en boende i föreningen efter flera decenniers medlemskap och all information som styrelserna under årens lopp lämnat *dels skriftligt* genom olika broschyrer och medlemsinformationsblad, t ex Rönabystyrelsen informerar ..., årsredovisningar, stadgar, anslag på anslagstavlor, föreningens hemsida *dels muntligt* på stämmor, medlemmöten och informationsträffar. **Titta i överlåtelsehandlingen/kontraktet ni skrev på en gång i tiden.** Vad står det där? Jo, Ansökan om medlemskap i brf Rönaby. Brf Rönaby = bostadsrättsföreningen Rönaby som alla medlemmar betalat en medlemsavgift till. 1972 – 1973, när husen var nybyggda, var den avgiften/insatsen ca 2 000 kr. Idag är den ±1 miljon kr och går till den överlåtande bostadsrättshavaren.

I en bostadsrättsförening ägs fastigheten gemensamt av alla som bor i huset, föreningens medlemmar. Hyresrätt är en lägenhet som man hyr av en fastighetsägare.

Som bostadsrättshavare äger du alltså inte din lägenhet, utan endast rätten att bo i den. Du har *besittningsrätt till lägenheten*. Till skillnad från en hyresrätt har du stora friheter att till exempel måla, tapetsera och bygga om.

Det är viktigt att komma ihåg, att du behöver styrelsens tillstånd för större ingrepp i lägenheten, se stadgarna. Ta alltid kontakt med styrelsen om du är osäker på vad som gäller. Läs vidare på föreningen hemsida www.brfronnby.se/Boendeinfo.



När blir överlåtelsen av bostadsrätten giltig? Överlåtelsen blir giltig först i och med att köparen beviljats medlemskap i föreningen. Beviljas inte medlemskap i bostadsrättsföreningen är överlåtelsen ogiltig. Medlemskap är alltså krav för att bli bostadsrättshavare. Överlåtelse av bostadsrätt sker som regel under ett visst förbehåll, nämligen att föreningen godtar förvärvaren som medlem. När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Vägras förvärvaren medlemskap blir överlåtelsen ogiltig. Överlåtaren/säljaren är till dess styrelsen beslutat om medlemskap att betrakta som bostadsrättshavare.

Kom ihåg, att överlåtelsesdatumet är viktigt. Fram till överlåtelsedagen/tillträdesdag, som finns angivet i överlåtelsehandlingen/kontraktet, är 'den gamla' bostadsrättshavaren ansvarig för lägenheten. På tillträdesdagen byts namnen ut på anslagstavlor mm.



Andrahandsuthyrning måste ansökas om medgivande hos styrelsen. Olovlig andrahandsuthyrning kan innebära att bostadsrättshavaren förlorar sin besittningsrätt till lägenheten och medlemskap i föreningen. Läs vidare på föreningens hemsida, www.brfronnby.se, eller på Fastighetsägarnas hemsida www.fastighetsagarna.se, där det också finns tydliga faktablad att ladda ner.



Vad har tidigare bostadsrättshavare för ansvar för upptäckt fel i lägenheten?

Undersökningsplikt bostadsrätt: Som köpare av bostadsrätt har du undersökningsplikt, dvs du ska undersöka bostaden för att få en uppfattning om bostadens skick. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökning före köp. Säljaren svarar inte för brister och avvikelser som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning.

Som säljare ansvarar man inte för fel som är upptäckbara vid köpet utan endast för skolda fel. Säljaren ansvarar dock för skolda fel, dvs fel som inte hade kunnat upptäckas av köparen oavsett om säljaren känt till felet eller inte. Säljaren har under normala omständigheter 2 års ansvar mot köparen för dessa fel.

Det finns ingen skyldighet i lag för en köpare av en bostadsrätt att undersöka lägenheten. Trots det är det mycket viktigt att man undersöker lägenheten noga innan man skaffar en bostadsrätt, vilket också de flesta fastighetsmäklare informerar om.



Endast två fastigheter, hus 4 och 8, fick godkänt vid årets OVK-besiktning. Se besiktningsintyg på anslagstavlan vid entrén. För övriga hus står det 'Ej godtagbart' på intygen. Det beror på att ett antal lägenheter fått anmärkningar med bedömningsgraden 2. Berörda bostadsrättshavare är informerade och måste vidta åtgärder för att rätta till felet. Vid ombesiktning har även hus 3 och 5 senare blivit godkända.



Lägenhetstillsyn har genomförts i tre av föreningens fastigheter och kommer att ske i de återstående tre fastigheterna efter sommaruppehållet. Underhållet i lägenheterna hittills är i allmänhet gott. Av protokollen som lämnas framgår eventuella anmärkningar som bör åtgärdas. Markering i kolumnen 'MED' betyder att det är bostadsrättshavarens (medlemmens) ansvar att vidta och bekosta åtgärden, t ex om mattan släppt vid golvbrunnen i badrummet.



Bostadsrättsutredningen klar Inga större förändringar, klarare regler, fler nyckeltal och mer omfattande ekonomiska planer, något som gynnar bostadsrättsköpare, står att läsa i senaste tidskriften Bobättre. Det är första intrycket av regeringens bostadsrättsutredning som presenterade sitt resultat i slutet av april.

Vi i **Styrelsen för brf Rönnby** önskar alla en skön Midsommar, och en härlig, avkopplande sommar!

www.brfronnby.se

