# Bomöte 8 november 2018 Brf Diamanten

Renée hälsade alla välkomna och informerade att Bomötet är ett informationsmöte för hyresgäster och medlemmar i föreningen Brf Diamanten i Tyresö. På möte informerar styrelsen om vad som händer i föreningen.

## Agenda för kvällens möte

* Presentation av styrelsen
* Styrelsens/föreningens/medlemmens ansvar
* Föreningens ekonomi
* Ventilationsprojekt
* Vad pågår i föreningen?
* Parkering och garage
* Hemsidan
* Efter informationsmötet finns styrelsen kvar en stund för individuella frågor

## Presentation av styrelsen som valdes på stämman den 2 maj 2018

* Renée Jardland (ordförande)
* Kjell Rogander (sekreterare)
* Mikael Johansson
* Thomas Berntzon
* Jimmy Johansson
* Ola Lindström
* Anette Mulder
* Håkan Axelsson (suppleant)
* Jimmy Larsson (suppleant)

## Vad är en bostadsrättsförening?

* En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som i föreningens hus upplåter lägenheter med bostadsrätt
* Upplåtelse med bostadsrätt får bara ske till medlem i föreningen och ska ske till nyttjande utan tidsbegränsning
* Det är föreningen som äger lägenheten
* Den som äger en bostadsrätt äger en andel i bostadsrättsföreningen tillsammans med de andra medlemmarna
* Stadgarna fastställer gränsen för vad bostadsrättshavaren ska bekosta och underhålla i lägenheten och vad som är föreningens ansvar
* Bostadsrättshavare betalar en avgift till föreningen
* Bostadsrättshavare ansvarar för inre underhåll (vårdplikt av lägenheten)
* Motioner kan lämnas till alla stämmor

## Hyresrätter

* Föreningen är fastighetsägare och ansvarar för underhåll i hyreslägenheterna
* Hyresgäst betalar hyra varje månad
* För närvarande har föreningen 34 hyresrätter
* Hyreshöjningar förhandlas centralt (Riksbyggen och Hyresgästföreningen)

## Vad gäller om jag vill hyra ut min lägenhet?

### Hyresrätt – andrahandsuthyrning

* Skriftlig ansökan med skäl (ex arbeta på annan ort)
* Styrelsens medgivande krävs
* Tidsbegränsat tillstånd
* Hyresgästen ansvarig mot styrelsen

### Bostadsrätt – andrahandsupplåtelse

* Skriftlig anmälan med skäl
* Styrelsens medgivande krävs
* Tidsbegränsat tillstånd
* Medlemmen ansvarig mot styrelsen

## Vilket ansvar har en styrelse i en Brf?

### Olika lagar och förordningar styr:

* Lag om ekonomiska föreningar (ex om stämman)
* Bostadsrättslagen
* Bygg/fastighetslagstiftningen
* Hyresrätt (Jordabalken 12 kap)
* Miljölagstiftning
* Skattelagstiftning
* Arbetsrättslagstifning
* Arrendelagstiftning (ex p-platserna)
* med flera

### Styrelsen väljs av föreningsstämman och ansvarar för:

* Organiserar arbetet i föreningen
* Ansvarar för ekonomin (Riksbyggen är ekonomisk förvaltare)
* Upprättar budget
* Beslutar om årsavgifter
* Bevakar avgifts- och hyresbetalningar (Riksbyggen)
* Deklaration
* Avlämna årsredovisning (till revisor och till medlemmarna)
* Vilket ansvar har en styrelse i en Brf?
* Svarar för drift och underhåll
* Leder fastighetsskötseln (Drifita)
* Ansvarar för yttre underhåll
* Anbud/upphandlingar
* Sköta underhållsplaneringen
* Bevaka kostnader
* Besikta fastigheten
* Medverka till att trivsel och ordning upprättas
* Föra lägenhetsförteckning, handlägga överlåtelser (Riksbyggen), föra medlemsförteckning
* Likabehandlingsprincipen gäller (otillbörlig fördel för medlem eller nackdel för medlem eller förening)

## Gemensamt ansvar – alla boende

* Hålla ordning i soprummen – endast hushållssopor
* Inga hushållssopor i papperskorgarna
* Städa efter sig i tvättstugan
* Bidra till trivsel i området

## Vanligaste frågorna till styrelsen

* Frågor om parkering och garagekön
* maila till styrelsen@brf-diamanten.se
* Ansökningar om att ändra i eller i anslutning till lägenhet
* Blankett finns på www.brf-diamanten.se
* Frågor om olika projekt

## Vad kan man göra åt störande grannar?

Jag upplever att mina grannar stör. Vad kan man göra åt det?

Vi är alla olika – vad som stör en person i ett bostadsområde, kan uppfattas som en normal ljudbild eller normalt beteende av en annan person. Vi är olika känsliga och uppfattar ljud olika.

I första hand ska man själv ta kontakt med grannen och prata om det. En trevlig ton och dialog grannar emellan underlättar förstås. Berätta att du upplever det som störande att din granne spelar hög musik sent på kvällen, eller vad det nu kan handla om.

Om det inte hjälper att prata med din granne - upprätta en störningsdagbok där du noterar datum, klockslag och vad du upplevt som störande.

Informera styrelsen om att du börjat föra störningsdagbok och vilken granne som avses. Då kan styrelsen undersöka ifall det finns andra grannar som också blir störda och be att de också dokumenterar störningarna.

Styrelsen kan efter sammanställd information tala med den störande grannen.

Om det inte blir bättre kan styrelsen skicka en rättelseanmaning till den störande grannen.

Om allvarliga störningar fortsätter så att det kan bli tal om uppsägning.

### Renée informerade om föreningens ekonomi

### Onödiga kostnader och möjliga intäkter

Onödiga hämtningar av sopor som inte är hushållssopor

Onödiga kostnader för belysning som är tänd i ex tvättstugor när ingen är där

Onödiga kostnader för att fastighetsförvaltaren plockar upp skräp och fimpar, enligt Drifita har vi ovanligt mycket skräp och fimpar som plockas upp veckovis

Användning av utrymmen – förråd för uthyrning

Finns förslag på hur vi tillsammans kan göra saker så att det blir mer kostnadseffektivt? Hör av dig till styrelsen!

## Dg 87-97 – vad har hänt med dagishuset?

* Avtalet med Tyresö kommun gick ut 2015-12-31 en hyresgäst från kommunen hade tillfällig bostad i början av 2016
* Våren 2016 upphandling av entreprenad – upphandling drog ut på tiden pga komplicerad upphandling och få inkomna anbud
* Alla sex lägenheter sålda – första tillträdet november 2017, sista tillträdet i september 2018.
* Intäkt 18 980 000 kr.
* Kostnader cirka 12 000 000 kr

## Vad pågår i föreningen?

* Budget för 2019 – arbete pågår
* Upphandling av trädgårdsskötsel och snöröjning inför 2019
* Nedre gula området – fasadrenovering klar och besiktigad
* Trappor i hela området – (provtrappa/prototyp Dg 3)
* Garagerenovering med solceller
* Utredning om moloker (minskar kostnader för sophämtning)
* Underhåll av hyresrätter – konsulter anlitade för planering
* Laddstolpar till två p-platser (finansierat via Klimatklivet)

## Ventilationsprojektet

* Ventilationsprojektet – för ett bättre inomhusklimat
* Kontroll av samtliga takfläktar
* Byte av två takfläktar har gjorts, byte av styr- och regler
* Rensning av kanaler i samtliga lägenheter
* Cirka 40 lägenheter behöver ytterligare åtgärder (inbyggd ventilation, avsaknad av don med mera)
* Projektet något försenat med anledning av dessa åtgärder
* Injustering i samtliga lägenheter
* OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
* Dokumentation
* Sammanlagd kostnad ca 1 000 000 kr

## Aviseringar

* Viktigt att se till att leverantörerna (hantverkarna) kommer in i lägenheterna
* Att inte vara hemma eller inte lämna nyckel i tuben gör att det blir dyrare för föreningen än budgeterade kostnader

## Parkering och garage

Många garage och garageportar är i dåligt skick – nya garage kommer att byggas

Styrelsen har tagit över ansvaret för kö till parkering och garage från Riksbyggen

Frågor om p-plats eller garageplats mejlas till styrelsen@brf-diamanten.se, alternativt lapp i brevlådan Dg 245

Avier från Riksbyggen som tidigare

Garagen – risk för inbrott om man inte låser sitt garage

### Vad får man förvara i garaget?

* Bil/motorfordon (i körbart skick)
* Bilvårdstillbehör: Hink, plus bilschampoo
* En uppsättning däck på fälg
* Reservdunk, max 5 liter får bara förvaras i bilen
* Takbox (inte på marken)
* Bilbarnstol (inte på marken)

Avisering kommer att göras om garagetömning – därefter ny brandskyddskontroll

Det är inte tillåtet att ha eller dra el för motorvärmare! Brandrisk!

## Underhåll av hyresrätter

* Besiktningar gjorda av samtliga hyresrätter
* Konsulter anlitade (Projektledarna)
* Prioriteringar ska göras
* Aviseringar och kontakt med aktuella hyresgäster

### Blankett för ändring i eller i anslutning till…..

Blanketten ska skickas till styrelsen innan man startar renovering/ombyggnation.

Blanketten finns på hemsidan. Du får tillbaks en kopia när styrelsen har behandlat ditt ärende.

Viss handläggningstid behövs.

Renovering ska alltid vara fackmannamässigt utförd och följa gällande normer och regler.

## Vem ska jag vända mig till?

Felanmälan görs till Drifita, www.driftia.se/felanmälan eller ring

08-744 44 33

Frågor om hyresavier, avgiftsavier och liknande, kontakta Riksbyggen, info@riksbyggen.se eller ring 0771- 860 860

Styrelsen nås via mejl, styrelsen@brf-diamanten.se eller lägg lapp/brev i brevlådan på Diamantgången 245

Glöm inte hemsidan! <http://www.brf-diamanten.se/nyheter/>

Vill du vara med och påverka? Hör av dig till valberedningen!