

## Medlemsbrev - 3 november 2024

### Information från styrelsen

Hej alla brf:are



Stort **TACK** till alla er som var med och bidrog på vår Fixardag den 12 oktober. Det pågick stor aktivitet under hela dagen och hela vårt område fick en uppfräschning. Ett extra tack vill vi ge till Fixargruppen och Hotellet för planering och arrangemang.

Styrelsen har fått in förslag från flera medlemmar om att de som inte har möjlighet att närvara vid våra fixardagar, istället kan ge ett frivilligt bidrag som kan gå till omkostnader för Fixargruppen som t.ex verktyg, redskap, material m.m. Bankgironr 5166-3029

#### Flytt av sopstation

Den flytt av sopstation som vi tidigare informerat om är fortfarande aktuell, och skall genomföras innan jul. Det nuvarande sophuset kommer då att stängas för oss och vi kommer att hänvisas ner till containrarna. Det kommer att tydliggöras var respektive sopor skall sorteras/slängas. Vi väntar på skyltar som är påväg.

#### Switchar

Kontroll och uppdatering av switchar är beställt och IT connect har påbörjat detta arbete.

#### Driftproblem Webport

Vi har tyvärr fortfarande vissa lägenheter som har problem med Webport. Det pågår febril felsökning, men leverantören har inte lyckats hittat kärnan till vad som är problemet.

Ni som upplever problem med att kunna justera värmen i era lägenheter via webport i "obokat" läge, eller andra problem med webport, får gärna kontakta oss genom att beskriva problemet, när det sker, lägenhet, tid och datum. Detta hjälper oss att felsöka problemen. Ni kontaktar oss via [info@brfbokenas.se](mailto:info@brfbokenas.se)

(OBS! Gäller inte er som redan har anmält problem)

#### Nya stadgar

Nu är de nya stadgarna som fastställdes på föreningsstämman 2024-06-08 handlagda av Bolagsverket. De finns att läsa i sin [helhet på vår hemsida](#).

#### Elfakturering

Vi har flera medlemmar som har ifrågasatt administrationsavgiften på elfakturorna och här kommer en förklaring till varför denna finns samt en förklaring på processen och arbetet bakom varje elfaktura.

När det gäller just elen så har hela anläggningen bara en huvudmätare och under den finns ett par så kallade undermätare. Den undermätare som visar hur mycket el som åtgått för BRF:n skall sedan stämmas av mot respektive lägenhets förbrukning, detta görs via webb-portalen. För att veta att värdena enligt webbportalen stämmer med undermätaren, så måste varje enskild lägenhets förbrukning noteras i ett "Excell-ak". Med hjälp av Excell-arket så kan man se att varje enskilds lägenhets förbrukning tillsammans motsvarar värdet enligt undermätaren. När detta är gjort så skall prissättningen per kilowatt göras, vilket sker genom att varje månad ta det rörliga priset från vattenfall, och sätta in manuellt på varje enskild faktura. Detta innebär att arbetet för att få fram en el-faktura för varje lägenhet är betydligt mer än ringa, vilket gör att den ersättning som Youmeet kräver, har styrelsen bedömt vara rimlig.

När det gäller månadsfakturering eller kvartalsfakturering så är enligt Tomas tidsåtgången / månad likadan oavsett om han fakturerar månad för månad eller slår ihop ex.vis 3 månader. Det vill säga att upprätta en kvartalsfaktura tar 3 gånger längre tid än att upprätta en månadsfaktura.

## Parkering

Vi vill påminna om att vi inte skall parkera våra bilar uppe bland lägenheterna. Detta är extra viktigt för kommande snöröjning och sandning på området, då det försvårar framkomligheten för dem. Gäller såklart även hotellets gäster.

## Stormar på Bokenäs

På fixardagen gjordes en takbesiktning och vi har kontaktat Nordklev Bygg & Entreprenad som kommer hjälpa oss att fixa det som då uppmärksammades. Höststormarna har nu knackat på dörren, och det har lossnat lite fler takpannor från taken. Det ligger på var och ens ansvar att se till att säkra allt löst (t.ex krukor, grillar, bord och stolar) som finns kring våra lägenheter.

## Förmedlingsavtalet

Efter långa diskussioner har att vi fastnat för att vi utgår från **rådande**

**Förmedlingsavtal**. Provisionen är 300 kr/natt och 50% av logiöverskottet under perioden 15 juni – 15 augusti.

**Samarbetet** för Destination Bokenäset mellan hotellet och Brf:en ser jag som mycket viktig. Vi har ju under året konstaterat att vi har samma målbild och då når vi dessa mål på ett enklare sätt genom ett utvecklat samarbete. Ni får t.ex. gärna hämta flyers i receptionen för att dela ut på era jobb eller till släkt & vänner och vi ställer upp med lunch (korvgrillning) på fixardagar m.m.

Vi kommer fortsättningsvis att jobba mer intensivt med **försäljningen** och den budget som kommer presenteras för styrelsen pekar på en helt annan beläggning under hela året. Det är svårt att mäta beläggning på Bokenäset då vi inte vet hur många lägenheter vi har att förmedla respektive vecka.

En grundbult för oss är att vi **vet vad vi har att sälja respektive vecka under 2025**. Har ni möjlighet att blocka era veckor för kommande år innan den 1 dec -24. En vecka är från mån-sön och flexibiliteten med att komma på helgerna kvarstår. Då hör ni av er till hotellet två dagar innan för att se om lägenheten är bokad.

Vi introducerar ett **stamgästkort** för de ägare som ingår förmedlingsavtal. Det innebär att ni har 25% rabatt på mat i restaurangen. Stamgästkortet gäller från den 1 jan – 31 dec 2025. Vi hoppas detta får till följd att fler ägare väljer att teckna förmedlingsavtal, ambitionen är fortfarande att komma upp i 75 lgh som tecknar förmedlingsavtal.

Ni har säkert märkt att årets **provision** i juli är lägre än tidigare. Vi har fått göra kampanjer och spela med priset på ett helt annat sätt än tidigare. Den beläggning vi jobbar mot nu kommer vi bägge att dra nytta av.

*Mvh Magnus Flygare, VD Bokenäs Hotell & Konferens AB*

## Byte av försäkringsbolag samt info om bostadsrättsförsäkring

BRF Bokenäs har bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till IF Skadeförsäkring AB.

Vi som bor i bostadsrätt har ett större ansvar för lägenheten än vad en hyresgäst har. Vi ansvarar själva för det inre underhållet av lägenheten och för de flesta typer av skador som kan inträffa i den. Det är viktigt att vi har en bostadsrättsförsäkring, annars riskerar vi som medlemmar att själva få betala kostsamma reparationer (läs mer nedan). Vi har inom vår förening haft tre stora försäkringsärenden (översvämningar) där vi som förening lagt ner ett omfattande arbete med att ha dialoger med BRF:s egna försäkringsbolag samt berörda medlemmars egna försäkringsbolag. En bostadsrättsförsäkring kan du antingen

ha som ett tillägg till hemförsäkringen eller genom att den ingår i en kombinerad hem- och bostadsrättsförsäkring. **Dock har vi i BRF Bokenäs fr.o.m 2024-10-01 valt att teckna denna försäkring åt alla medlemmar, detta för att förenkla framtida dialoger vid eventuella omfattande försäkringsärenden vi tidigare haft inom föreningen.** Detta betyder att man inte behöver utöka sin hemförsäkring (fritidshusförsäkring, varierar mellan olika försäkringsbolag avseende benämning) med denna typ av försäkring. Din hemförsäkring täcker skador på din lösa egendom såsom kläder och möbler, **denna försäkring ska du inte ta bort.** Det är enbart tillägget som du har på din hemförsäkring vad gällande bostadsrätt som du ska ta bort inget annat.

#### **Vad försäkringen gäller för:**

##### **Ditt ansvar**

Du som har en bostadsrätt ansvarar för det inre underhållet av lägenheten. Med inre underhåll menas skötseln av både ytskikt och fast inredning. Till ytskikt räknas väggar, tak och golv, inklusive golvmaterial som parkett och klinker. Till fast inredning räknas köksinredning och vitvaror samt sanitetsgods som toalett, handfat, badkar med mera. Du ansvarar även för skador som orsakas av dem du bor tillsammans med eller som besöker dig.

##### **Brandskador**

Du kan bara bli ansvarig för brandskador som du själv orsakar genom vårdslöshet.

##### **Vattenskador**

Du kan bara bli ansvarig för vattenskador som du själv orsakar genom vårdslöshet och som uppstått genom läckage från vattenledningar.

##### **Övriga skador**

Du kan vara ansvarig för andra skador som uppstår genom el-, gas- och värmeledningar.

#### **Vad täcker bostadsrättsförsäkringen?**

Bostadsrättsförsäkringen kan bland annat ersätta skador på ytskikt och den fasta inredningen i lägenheten. Flera försäkringsbolag ersätter dessutom skador på inglasade balkonger och altaner samt markiser och tak över uteplatser (ingår i BRF Bokenäs tillägg). Skador på lös egendom omfattas däremot inte utan dessa ersätts istället genom hemförsäkringen/fritidshusförsäkringen.

##### **Åldersavdrag**

Försäkringsbolagen gör åldersavdrag både på material- och arbetskostnad. Avdraget motsvarar åldern på det material som skadats och som måste bytas ut. Du får därför själv betala mellanskillnaden upp till nypriset för reoveringen.

##### **Fastighetsförsäkringen**

**I första hand ska skador som drabbar fastigheten alltid anmälas till fastighetsförsäkringen.** Det är därför viktigt att du meddelar bostadsrättsföreningen om du misstänker att fastigheten drabbats av en skada så att vi kan göra en anmälan till försäkringsbolaget.

#### **Kommunikationsvägar till och från styrelsen**

Styrelsen kommunicerar **INTE** via facebook-kanalen [Bokenäs BRF Ägare](#), utan endast via medlemsbrev och inkomna frågor via mejl till [info@brfbokenas.se](mailto:info@brfbokenas.se).

*Varma hälsningar,*

*Styrelsen, BRF Bokenäs 100*

Hör gärna av er till styrelsen om ni har synpunkter, idéer eller frågor.

**Till hemsidan:** [brfbokenas](#) lösenord **"hejsan"**

Frågor, tankar och funderingar? Mejla oss på [info@brfbokenas.se](mailto:info@brfbokenas.se)

[Klicka här om du vill avregistrera dig från medlemsbrevet](#)

