

Diskussions- och informationsmöte HSB Brf Knutsgården

Torsdagen den 8 maj, 2025, kl 18.00 i föreningens sammanträdesrum

Minnesanteckningar

Närvarande: Näringsidkare inom HSB Brf Knutsgården, Anette Forslund, Per-Martin Magdeburg, Daiyaddin Gultekin. Lunds Citysamverkan Gunilla Kronvall samt HSB Brf Knutsgårdens styrelse Åke Olson, Eva Blum, Mesut Erkan, Lennart Lindeberg, Kerstin Jönsson, Gunnar Bengtsson.

Bilaga: Vad är en bostadsrätt samt rättigheter och skyldigheter i Brf Knutsgården.

Introduktion: Varför är vi här?

Åke Olson ordförande, HSB Brf Knutsgården informerade. Styrelsen vill träffas för att engagera näringsidkare att delta i styrelsearbetet samt öka kunskapen om bostadsrättsföreningar.

City samverkan, kommersiell- och gestaltningsmässig utveckling av stråket Vinstrupsgatan-Knut-ds-Torg.

Gunilla Kronvall, verksamhetsledare, Citysamverkan, Lund. Presenterade Föreningen Citysamverkan i Lund och beskrev vad den gör i vårt närområde. Föreningen är en samverkan mellan Handelsföreningen i Lund, Fastighetsägarna i Lund City och Lunds Kommun. Man vill i små steg förädla kvalitén i staden. Gunilla beskrev satsningen på stråket från Knut den stores torg till Kulturen. I denna ingår förändringar för Knut den stores torg. Stensofforna försvinner. I samband med utökning av Hotell LundiaGrand tillkommer en ny hotellentré ut mot torget. Caféverksamhet ut mot torget i LundiaGrands regi förväntas. Belysningen på torget, markbeläggningen m.m ska ses över. En utställning kan ses i Citysamverkans lokal V. Mårtensgatan 12.

Att driva kommersiell bostadsrätt inom HSB Brf Knutsgården

Mesut Erkan, styrelseledamot HSB Brf Knutsgården. Äger Cafépaviljongen (Espresso House). Mesut förde fram vikten av kontakt med föreningen via styrelsen eller att delta i styrelsearbetet och på detta sätt vårda och underhålla den gemensamma fastigheten. Speciellt el, ventilation och rördragning är områden som skapat problem. Gränsdragningsavtalen är till för att eliminera sådana problem, men har också skapat en misstänksamhet hos näringsidkarna att föreningen ställer nya krav som bara gäller näringsidkare. Detta möte försöker överbrygga motsättningarna och i stället skapa känsla av samhörighet och förståelse för hela fastigheten.

Vad är en bostadsrätt: Rättigheter och skyldigheter

Eva Blum, bolagsjurist och styrelseledamot HSB Brf Knutsgården.

Eva förklarade vad en bostadsrättsförening är. I ett internationellt perspektiv ovanliga, finns bara i Danmark, Sverige och Finland. Utifrån Knutsgårdens stadgar förklarade hon rättigheter och skyldigheter för lägenhets- och lokalägare. Se bilagan

Elbilsladdning och gemensamhetsel

Lennart Lindeberg, styrelseledamot HSB Brf Knutsgården.

Lennart hänvisade till hemsidan där all information om elbilsladdning på Knutsgården finns.

Elbilsladdningen är igång och fungerar som tänkt.

Betr gemensamhetsel beskrivs hur detta tänkes genomföras och att frågan kommer upp på föreningens ordinarie stämma kommande vecka.

Pågående underhållsverksamhet; Ansvarsfördelning.

Åke Olson ordförande, HSB Brf Knutsgården

Tätning och målning av fönster: Tätningen av fönstren mot Bangatan har genomförts inom angiven tidsperiod dvs april månad. Arbetet fortsätter längs fasaden mot Knut ds Torg. Här noteras en trångsektion vid passagen av Mormors som måste diskuteras med berörda när arbetet framskridit hit.

Lagning av koppartaken: Ca 200 hål har hitintills löds igen och ca 15 hål återstår. Sju skyltar har tagits ner som istället kan placeras under skärmtaket eller takfoten.

Relining: Beräknas genomföras under hösten 2025 för ett 20-tal stamledningar genom att arbeta från några toaletter i taget på plan 3. Endast ett fåtal ledningar i butikslokalerna måste troligtvis bytas.

Vidare arbeten: Diskuteras bl a skyfalls säkring av gården, hissarna trapphus 1 A och 1 B, renovering av sopstationen.

Ansvarsfördelningen: Föreslås att Mesut och Åke tar upp saken vid besök hos berörda näringsidkare.

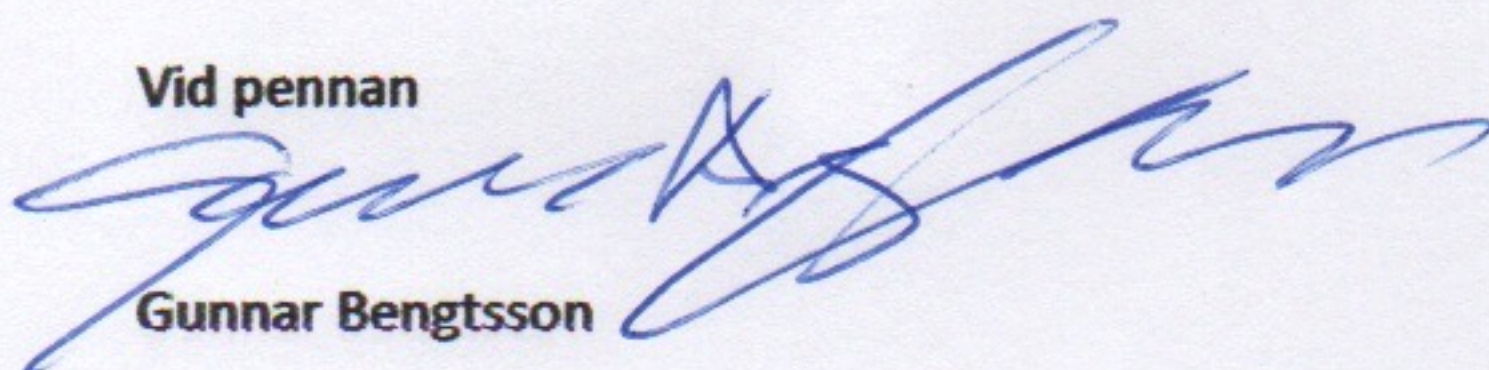
Frågor, diskussion

Per-Martin Magdeburg berättade att han varit på ett möte med Knutsgårdens näringsidkare. Så gott som alla var på mötet. Man kom inte på dagens möte på grund av missnöjdhet med dagordningen. Missnöjdhet med gränsdragningsavtal finns. Det finns också en känsla av att föreningen satsar mer på bostäder än på näringslokaler. Skyldigheter finns men verksamheterna har ibland svårt att överleva.

Det framförs att detta möte just var tänkt att gå till botten med dessa frågor, öka kunskapen om bostadrätten, att närma de olika medlemsgrupperna med varandra. Inte minst Evas briefing förklarade rättigheter och skyldigheter mellan föreningen och medlemmarna.

Avslutning: Informerades om instundande ordinarie stämma, måndagen den 12 maj, 2025, kl 18.00 på Grand.

Vid pennan



Gunnar Bengtsson



VÄLKOMNA!

Möte Brf Knutsgården 8 maj 2025

Dagordning

Introduktion: Varför är vi här?; Åke Olson ordförande, HSB Brf Knutsgården

City samverkan, kommersiell- och gestaltningsmässig utveckling av stråket Vinstrupsgatan-Knut-ds-Torg; Gunilla Kronvall, verksamhetsledare, Citysamverkan, Lund, och Karl-Oskar Seth, stadsträdgårdsmästare, Lunds kommun

Att driva kommersiell bostadsrätt inom HSB Brf Knutsgården; Mesut Erkan, styrelseledamot HSB Brf Knutsgården, Cafépaviljongen (Espresso House)

Vad är en bostadsrätt: Rättigheter och skyldigheter; Eva Blum, styrelseledamot HSB Brf Knutsgården

Elbilsladdning och gemensamhetsel: Lennart Lindeberg, styrelseledamot HSB Brf Knutsgården

Pågående underhållsverksamhet; Ansvarsfördelning. Relining, tätning och målning av fönster, renovering av skärmtaket mm; Åke Olson ordförande, HSB Brf Knutsgården

Frågor, diskussion

Vad är egentligen en bostadsrätt?

- Delägare i bostadsrättsföreningen – man äger en andel av i föreningen.
- Föreningen äger huset och marken.
- Föreningen ger dig en tidsobegränsad nyttjanderätt till lägenheten eller lokalen.
- Man äger egentligen inte den specifika lägenheten eller lokalen.

Vad är en bostadsrättsförening?

- Ekonomisk förening utan vinstsyfte.
- Föreningen ägs av medlemmarna.
- Upplägget kan jämföras med att äga en (stor) aktiepost i ett aktiebolag.
- Stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar styr.

Föreningens stadgar – Bostadsrättshavarens ansvar

- Hålla lägenheten i gott skick (på egen bekostnad)
- Följa anvisningarna från Föreningen – vissa åtgärder kräver tillstånd (§ 37)

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt. För vissa åtgärder kan bygglov krävas såsom anbringande av markiser och balkonginglasning.

Vad hör till
bostadsrätten?
Vad har man
ansvar för?

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

Vad hör till
bostadsrätten?
Vad har man
ansvar för?

4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.

Vad hör till
bostadsrätten?
Vad har man
ansvar för?

12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.
17. Balkonginglasning (glas och ramverk) i de fall bostadsrättshavaren försett lägenheten med den och markis som bostadsrättshavaren anbringat i anslutning till lägenheten.

18. Egna installationer i övrigt, och såvitt avser lokaler sådana anordningar och installationer som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört för att tillgodose verksamhetens behov, t.ex. ventilation, värme, vatten, eller avlopp, entrédörrar, fasadpartier, hissar, lyftbord, jalusier, skyltar, kylanläggning, luktkonditionering, fettavskiljare och intrångsskydd.

Bostadsrättsföreningens ansvar § 32

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg samt ledningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat det ursprungliga ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation. Med husets ventilationssystem och husets ventilation avses inte ett ventilationssystem inklusive ventilationskanaler och funktionsdelar som endast betjänar angränsande bostadsrättslokaler med samma bostadsrättshavare.
5. Ursprunglig ytterdörr till lokal och dörr mellan lokal och innergård, dock ej lås, nycklar eller glas.
6. Nycklar och lås till dörr mellan lokal och källarkorridor.

Underhåll och reparationer (Brf ansvar)

Ändringar i lägenheten (§ 37)

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.



Andrahandsuthyrning (§ 40)

Det krävs skriftligt samtycke från styrelsen.

Privatpersoner kan nekas tillstånd.

Om det är ett företag (en juridisk person) som innehar bostadsrätten kan andrahandsuthyrning bara nekas om det finns befogad anledning.

§ 42 ÄNDAMÅL MED BOSTADSRÄTTEN

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.