

Hej alla medlemmar i BRF Halltorp!

Under de senaste åren har det skett många ägandebytten i vår BRF vilket innebär att det tillkommit många nya personer. Det är alltid trevligt att våra objekt är attraktiva och vår önskan är att alla skall känna sig välkomna, samt trivas i BRF Halltorp. En sak som visat sig genom många av de mejl som skickas till både vår BRF, men även till FirstCamp, samt av det som skrivs i sociala medier är att det finns en del oklarheter om vad det faktiskt innebär att vara medlem i BRF Halltorp. För att göra det mer tydligt för alla skickas nu denna skrivelse ut. För en del av er är det inga nyheter, men vi rekommenderar ändå att alla läser igenom texten, då det kommer belysa en del av den tid som varit och lite av det som kommer att bli.

BRF Halltorp är en bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där medlemmarna har ansvaret för skötsel, drift och underhåll. Vanligtvis förknippas man en bostadsrätt med ett flerfamiljshus där varje medlem äger en lägenhet. I vårt fall finns det inget flerfamiljshus utan vår bostadsrätt består av ca 140 villavagnar och stugor i olika storlekar. Dessa benämns som objekt och medlemmarna som betalat för objekten benämns som objektsägare. I en bostadsrättsförening är det själva föreningen som äger fastigheterna och medlemmarna som betalat för ett objekt har egentligen köpt ett medlemskap i föreningen. Till varje medlemskap finns det ett objekt kopplat och i vårt fall en stuga eller en villavagn.

Man brukar säga att bostadsrättsföreningen äger alla objekt och ansvarar för allt yttre, medan objektsinnehavaren äger och ansvarar för det inre. Detta är egentligen enbart en förenkling och de exakta gränsdragningarna finns skrivna i bostadsrättsföreningens stadgar. Det är viktigt att man tar del av stadgarna då vissa punkter och regler är speciellt anpassade för BRF Halltorp. Annars kan många bostadsrättsföreningar ha snarlika stadgar.

När man är innehavare av en bostadsrätt betalar man en månadsavgift till bostadsrättsföreningen. Denna är inte att jämföra med en hyra som man betalar för i en hyresrätt. Det är juridiskt en stor skillnad på att betala hyra och att betala en månadsavgift. Månadsavgiften betalas varje månad året runt och betalas oavsett om objektet nyttjas av innehavaren själv, hyrs ut, eller av någon anledning inte kan nyttjas, tex efter en vattenskada. Månadsavgiften betalas till BRF Halltorp och inte till FirstCamp, de har inget med våra objekts månadsavgifter att göra.

Samtidigt som det finns olika belopp på månadsavgiften kan det även finnas olika regler och villkor som gäller för olika objekt. Det kan innebära att vissa kan få tillåtelse till en del saker, medan andra inte får samma tillåtelse. Naturligtvis är detta enbart kopplat till vilket objekt det avser eller vilket läge objektet har och det är aldrig kopplat till vem som är objektsinnehavare.

I en bostadsrättsförening väljer man en styrelse som representerar föreningens medlemmar. Styrelsens uppgift är att driva föreningen och verka för medlemmarnas bästa. Styrelsen har mandat att ta beslut i frågor som berör hela föreningen. I BRF Halltorp har det under flera år inte funnits medlemmar som velat engagera sig i styrelsearbete, vilket resulterat i att föreningen istället har haft en inhyrd styrelse. En styrelse som är inhyrd gör det de är ålagda att göra, men utan förankring till själva bostadsrättsföreningen är det lätt att känslan om att göra det där lilla extra försvinner. För två år

sedan uppmärksammades det att det nu var behov av en styrelse med medlemmar som även var objektsägare i BRF Halltorp och detta skapades. Den nya styrelsen har nu arbetat hårt med att få till olika rutiner som saknades, samt få ordning på de dokument som inte uppdaterats som de skulle, samt arbete kring en hel del avtal. Det är därför viktigt att alla medlemmar, nya som gamla går in på föreningens hemsida och läser de dokument som finns upplagda där avseende bl.a. förhållningsregler, tillåtna renoveringar och mycket annat. Styrelsen har ett styrelsemöte en gång per månad där de bl.a. går genom inkomna mejl och hanterar frågeställningar som uppkommit. Det skrivs även ett månadsbrev som skickas ut med aktuell information. Det är viktigt att ta del av detta då det innehåller viktig information. Ofta inkommer det frågor till styrelsen som svaret redan finns i utskickat månadsbrev. Det innebär en hel del merarbete för styrelsen då alla inkomna mejl hanteras och dokumenteras.

Tidigare ägdes hela campingen av BRF Halltorp och själva campingverksamheten utarrenderades till olika arrendatorer. För några år sedan såldes hela campingverksamheten av till Svenska Campingpärlor som då själva skulle driva campingen i egen försorg. I samband med försäljningen övergick vår BRF från att vara en "oäkta" bostadsrättsförening till att bli en "äkta" bostadsrättsförening. Utan att förklara mer vad detta betyder kan vi bara nöja oss med att det betyder att det är bättre för oss medlemmar att vi är en äkta BRF istället för en oäkta.

Efter några år blev Svenska Campingpärlors campingdel uppköpta av FirstCamp och det är därför de idag driver Ekerums camping. Med FirstCamps ingång blev även en stor del av de muntliga avtal bortsuddade och BRF Halltorps styrelse har under året arbetat hårt tillsammans FirstCamp med att få till skriftliga avtal. Många av dessa börjar komma i lås, men en del finns kvar. Det är viktigt att vi har alla avtal nedskrivna, då det blir betydligt enklare att se till att skrivna avtal följs.

Det är tillåtet att hyra ut sitt objekt om man följer de regler som finns kring uthyrning. En viktig regel är att det i dagsläget enbart är tillåtet att hyra ut genom FirstCamp. Det innebär att varje objektsinnehavare som vill hyra ut tecknar ett avtal med FirstCamp. Detta avtal är helt mellan FirstCamp och objektsinnehavaren och har inte med BRF Halltorps styrelse att göra. Däremot när FirstCamp tog över ville de göra om det gamla uthyrningsavtalet och önskade då en kontakt med vår bostadsrättsförening innan det skickades ut till alla medlemmar. Uthyrningsavtalet skickades till styrelsen men uppskattades inte, vilket ledde till att FirstCamp insåg att de behövde ingå förhandlingar kring avtalet. Då det redan pågick andra förhandlingar mellan styrelsen och FirstCamp, blev det naturligt att styrelsen även tog hand om uthyrningsavtalet. Nu är dessa förhandlingar över och styrelsen har längre inget med uthyrningsavtalet eller frågor kring uthyrningen att göra. Har man funderingar kring uthyrning vänder man sig direkt till FirstCamp.

Objekten i vår BRF är klassade som fritidshus och är byggda för att nyttjas under sommarhalvåret. De flesta av objekten är inte isolerade för att nyttjas under vinterhalvåret. Under årets mörka månader stängs vattnet av till de flesta objekten och samtidigt töms alla vattenledningar i marken tillhörande vår BRF. Detta görs för att inte rören skall frysa vilket då leder till kostsamma vattenskadorna. Vattnet stängs av ett par dagar efter skördefesten och sätts på så fort vädret tillåter på våren, vilket brukar vara någon gång under första halvan i april. Det är styrelsen som bestämmer när vattnet skall sättas igång, FirstCamp har inget med det beslutet att göra. Styrelsen kommer alltid förmedla ut när datumet är satt varpå det finns ingen anledning att mejla styrelsen för att fråga om när det kommer

att ske. Att kontakta FirstCamp om denna fråga ska inte göras då de inte är de involverade i igångsättning av vattnet till vår BRF.

Några av våra objekt har vatten året runt och påverkas därmed inte av vattnets på och avstängning. För dessa objekt måste man alltid ha minst underhållsvärme på i stugan, eftersom det annars finns stor risk att rören fryser. Om man medvetet lämnar sin stuga med avstängd värme är det inte säkert att försäkringen täcker frysskador.

Våra objekt har olika förutsättningar avseende toa, dusch och vatten. Vissa har allt i objektet, vissa har enbart vissa delar och några objekt har varken eller. De objekt som inte har dusch och toa alt indraget vatten nyttjar de servicehus som finns på campingen. Tidigare när BRF Halltorp ägde hela campingen var det inga problem kring detta. När Svenska campingpärlor köpte campingdelen av oss fanns det lite av en muntlig överenskommelse om att servicehusen skulle få nyttjas till en fast kostnad som vår BRF betala varje år. Nu när FirstCamp tagit över har de istället valt att erbjuda varje objektsägare som saknar toa och duschmöjligheten att köpa ett säsongskort som ger tillträde till deras servicehus. Eftersom FirstCamp numera äger servicehusen har de även själva rätten att bestämma om de vill erbjuda oss tillträde till servicehusen samt till vilket pris. Vår BRF betalar inte längre någon avgift för denna tjänst. Naturligtvis hade det varit bättre om det vid försäljningen av campingen upprättats ett skrivet avtal kring tillgången av servicehus, men det finns tyvärr inte. Det har lyfts flera röster om att vår BRF skall se över möjligheten om att köpa ett servicehus alternativt bygga om något objekt till servicehus. Detta är inte bara en kostsam investering, det tillkommer även en kontinuerlig driftkostnad. I den om detta är fin, men det är inte ekonomiskt möjligt.

Alla frågor kring servicehusen ställs till FirstCamp, eftersom det är deras servicehus. De har redan uppgett att enbart de med objekt utan toa och dusch kommer att få möjligheten att köpa kort som ger tillgång till servicehusen, övriga med objekt där toa och dusch finns kommer inte få köpa dessa kort. Dock insåg FirstCamps destinationschef Catharina Bolmö att i år när det varit för kallt för att kunna sätta igång vattnet, då ville de hjälpa oss alla och erbjöd samtliga medlemmar att få köpa ett kort som gav tillgång till servicehusen under enbart påskhelgen. Detta har uppskattats högt av flera av oss och förhoppningsvis kan det även ske kommande år när påsken är för kall. Detta är ett undantag som FirstCamp Ekerum erbjöd oss av vänlighet och det avsåg enbart påskhelgen. FirstCamp kommer inte erbjuda möjligheten att köpa servicehuskort för kortare perioder under året, varpå det inte finns någon anledning till att mejla dem och fråga om detta. Om det sker kan det finnas risk att de tröttnar på oss och slutar erbjuda denna möjlighet kring påsken. Styrelsen kommer alltid meddela om det sker igen och kommer att verka för att möjligheten blir återkommande.

För att ta sig in på området måste manpassera en bom som ägs och sköts av FirstCamp. Bommen öppnas med ett bom-kort som FirstCamp tillhandahåller varje objektsägare. Det har figurerat en hel del prat om att bommen krånglat och att det varit strul med korten. I efterhand har det visat sig att många av kortens giltighet hade gått ut och det räckte med att uppdatera dem i receptionen. Flera av problemen bestod i att korten inte längre öppnade servicehusen, vilket de tidigare gjort, men bommen öppnades fortfarande. Tillträdet till servicehusen har begränsats, varpå det inte längre fungerar. Det var även en del problem i början av året då inga kort fungerade. FirstCamp har upptäckt att vi årsskiftet kan bommen låsa sig, vilket beror på att mjukvaran inte klarar årsövergången, vilket medför att systemet behöver startas om. Bommen är gammal och de tittar på möjligheterna hur man löser detta. FirstCamp får inte neka oss tillträde på området då vår BRF har ett servitut på vägarna. FirstCamp har dock möjligheten att bestämma att enbart ett fordon per objekt får tas in och detta står även i våra regler och måste respekteras av alla. I dagsläget erbjuder FirstCamp varje objekt ett

bom-kort var, men denna fråga är under diskussion och förhoppningsvis kan vi få ut flera kort per objekt. Reglerna om max ett fordon per objekt kommer dock fortfarande att gälla. För att hämta ut erat kort besöker ni helt enkelt receptionen under deras öppettider.

Det har inkommit förslag om att vår BRF skall bygga egna bommar och därmed slippa FirstCamps inpasseringsregler. Denna investering kostar ett sexsiffriga belopp och så länge vi kan få det att fungera med FirstCamp är det gratis. I dagsläget är det inte aktuellt med byggandet av egna bommar.

Poolen är ett trevligt inslag på campingen och tidigare hade medlemmarna i BRF:en tillgång till den. När campingen såldes följde poolen med och tillgången upphörde. Det är FirstCamp som äger poolen och bestämmer vilka som får nyttja den. De har uppgett att det i mån av plats skall finnas möjlighet till att köpa dagsbiljetter. Antal platser är begränsat till hur många personer poolens reningsanläggning är avsedd för.

På vår BRF:s mark finns det ett antal villavagnar som kallas för de privata villavagnarna och det är precis som det låter. Dessa villavagnar är inte en del av vår BRF utan ägs helt av privatpersoner. När de ställdes upp på campingen fick de hyra tomterna som de står på. För ett antal år sedan blev det en diskussion kring dessa hyresavtal, vilket resulterade i att de privata villavagnarna stämde vår BRF där ett avgörande kom under 2022. Avgörandet slår fast att de inte har ett hyresavtal av tomterna utan ett arrendeavtal. Den tvist som flera gånger omnämnts mellan BRF Halltorp och de privata villavagnarna har kortfattat handlat om deras avtal skall klassas som ett arrende eller ett hyresavtal. Nu är det klart och de har ett arrendeavtal med allt som hör till. De personer som var med och startade denna långdragna och kostsamma tvist är inte längre delaktiga i BRF Halltorp, utan nuvarande styrelse har fått arbeta med att få till alla avslut och utforma det nya arrendeavtalet. Det finns fortfarande en hel del kvar för styrelsen att arbeta med här.

Lite avslutande vill vi skicka med att styrelsen har mycket arbete att göra. Det tar mycket tid av det privata och framförallt mycket kraft. Vi gör detta arbete för att vi skall få det bra på Ekerum och lägga fram en bra grund för nästkommande styrelse. En sak som tar mycket energi och kraft är alla de mejl och skrivelser som egentligen inte är nödvändiga. Många frågor som ställs finns det redan svar på i månadsbrev och i de dokument som ligger upplagda på hemsidan. En vädjan till alla är att innan ni mejlar en fråga till styrelsen, ta en funderare på om svaret redan kan finnas skrivet, så då i de dokumenten först. Vi har arbetat med att göra det mer enkelt och tydligt. Tänk även om ni funderar på att mejla FirstCamp, är er fråga verkligen något som berör dem. De får många frågor om vattnet, månadsavgifterna och en del om underhållet på våra objekt. Se till att ni kontaktar styrelsen i vår BRF för BRF-relaterade frågor och FirstCamp till frågor som avser dem.

Denna text är skriven med en god omtanke för att alla ska få lite mer förståelse om vad det innebär att vara objektsägare i BRF Halltorp, men även ett försök att minska på tidskrävande uppgifter som egentligen inte är nödvändiga, för då både för styrelsen och för FirstCamp.

Vi önskar er alla ett trevlig 2023 på Ekerum!

Styrelsen i BRF Halltorp