

INFORMATION OM EKSGÅRDEN

Eksgården var tidigare en bondgård, med anor från tidigt 1700-tal. Efter att gården stegvis byggts om omvandlades den till en bostadsrättsförening år 2015.

Bostadsrättsföreningen äger idag hela gården med mark. Det finns det 17 bostadsrätter och 12 bostadsrättsägare. Det finns både enskilda dubbelrum utan kök samt lägenheter med kök och enskilda hus med kök, sammanlagt cirka 1300 kvm boendeytor.

Bolaget som driver hotell och restaurang på gården, äger 2 bostadsrätter, med sammanlagt 11 hotellrum (dubbelrummen räknas som 2 bostadsrätter). De äger också en 2-rumslägenhet utan kök och en matsal. Utöver det finns det ytterligare ett bolag som äger tre dubbelrum. Övriga ägare är privatpersoner.

För att få bli medlem i föreningen måste man skriva under ett uthyrningsavtal med driftbolaget som ger dem rätt att hyra ut bostadsrätten. Detta står i våra stadgar. Man får inte hyra ut sin bostadsrätt själv utan det måste ske via uthyrningsbolaget på gården.

Det ingår i konceptet att man ska hyra ut sin lägenhet. Vi har inte angett i stadgarna hur mycket och när man måste hyra ut sin bostad.

Som bostadsrättsägare är det dock viktigt att förstå att det ligger i bostadsrättsföreningens intresse att det går bra för hotellet och restaurangen och det gör det bara om vi hyr ut vår bostad i en rimlig omfattning.

Att det är viktigt för bostadsrättsföreningen att det går bra för hotellet och restaurangen beror bl a på att ca 30 procent av våra intäkter i bostadsrättsföreningen kommer från företaget. Vi får in avgifter för de bostadsrätter Golos äger och sedan hyr företaget kök och kafé samt uteytor för uteservering av bostadsrättsföreningen. Företaget betalar också 55 procent av kostnaderna för el, vatten, värme, Wi-Fi mm på gården.

Hur mycket måste man hyra ut sin bostad?

Det finns som sagt inte någon exakt siffra på hur mycket man bör hyra ut, men vi brukar säga som rekommendation att man åtminstone bör hyra ut sin bostad hälften av dagarna under högsäsongen. Då säkerställer man en positiv utveckling av verksamheterna på gården och har samtidigt möjlighet att själv nyttja sin bostad under flera veckor på sin sommarssemester och resten av året. Man meddelar i slutet av varje år vilka dagar man vill hyra ut under nästkommande år.

Vad innebär avtalet med Uthyrningsbolaget?

Avtalet med uthyrningsbolaget innebär att bostadsrättsägare och uthyrningsbolaget delar på den summa de får in vid uthyrningen (det är hälften när bolaget dragit av moms). Detaljerna kring detta och annat som har med uthyrningen att göra står i uthyrningsavtalet.

Om jag vill maximera mina inkomster för bostadsrätten, när är det då bäst att hyra ut?

Under tiden från början av juli till mitten av augusti kan du räkna med att lägenheten är uthyrd 80-90 procent. Övrig tid är det mer osäkert hur mycket din bostad. Om din bostadsrätt blir uthyrd 35-40 dagar under året kan du räkna med att få inkomster som motsvarar avgiften du betalar till bostadsrättsföreningen.

Hur är ekonomin i bostadsrättsföreningen?

Efter ett antal åtgärder bl a omläggning av lån så är ekonomin stabil. Budget för 2025 medger att vi har tillräckligt med pengar över till investeringar, planerat underhåll och andra insatser på gården varje år. Vi har idag reserver på ca 500 tkr om något oplanerat skulle inträffa i våra fastigheter. Målsättningen är att alla fasader, dörrar och fönster på gården ska omhändertas och målas om utvändigt de närmaste åren. Våra tak skall ses över. Mangårdens fasader, dörrar och fönster har omhändertagits och målats sommaren 2024.

Vad ingår då i avgiften?

I avgiften ingår el, vatten, värme, Wi-Fi, försäkring, underhåll av vår fastighet samt ränta och avbetalning på det lån om ca 5 mkr som vi har gemensamt på gården.

Vilken uppvärmning har bostäderna?

Ca 80 procent av bostäderna på gården värms upp med bergvärme. Övriga bostäder (3 bostadsrätter) värms upp med direktverkande el och luftvärmepump. 55 procent av el- och värmekostnaderna på gården betalas av bolaget som driver restaurangen och hotellet på gården. Övriga 45 procent betalas av bostadsrättsägarna. För närvarande är tillägget för el, värme och Wi-Fi 478 kr/månad per bostadsrättsägare.

Vilka lån har bostadsrättsföreningen?

Vi har ett lån i Handelsbanken på ca 5 miljoner kronor och räntan är för närvarande 3,64%.

Olle Roback/

Ordförande i Styrelsen i BRF Eksgården