

Information

Tips och Regler

För medlemmarna i Brf Åsunden

Spara dessa sidor så du kan finna
informationen när du behöver den.

(Uppfatta inte detta som pekpinnar utan mer
som regler hur vi tillsammans kan bidra till
en väl fungerande och trevlig förening)

Innehåll

| | |
|---|---|
| Lägenheten | 2 |
| Skötsel & Underhåll – medlem..... | 2 |
| Löpande underhåll – medlem | 2 |
| Vid vattenskada | 2 |
| Vid störningar från granne..... | 3 |
| Renovering | 3 |
| Skötsel & Underhåll – föreningen..... | 4 |
| Försäkringar | 4 |
| Anticimex | 4 |
| Hemförsäkring – medlem | 4 |
| Information angående pantsättning..... | 5 |
| Hyra ut i andra hand..... | 5 |
| Rutiner vid utebliven betalning av månadsavgiften | 6 |
| Motion till årsmöte..... | 6 |
| Gemensamma utrymmen..... | 7 |
| Dessa sköter föreningen..... | 7 |
| Tvättstugor med torkrum | 7 |
| Sopnedkast..... | 7 |
| Matavfall..... | 8 |
| Miljöhuset | 8 |
| Fritidslokal..... | 8 |
| Friskvårdslokal med bastu och motionsredskap..... | 8 |
| Garage..... | 9 |
| Parkeringsplatser | 9 |

Lägenheten

Skötsel & Underhåll – medlem

Invändigt äger och underhåller man själv. Detaljerad beskrivning finns under § 34 i stadgarna.

Målning, tapetsering, golvunderhåll, vitvaror, kranar, handfat, vattenlås etc. ansvarar man för själv.

Dessutom har man ansvar för tillsyn av lägenheten, när man t.ex. är bortrest. Detta innebär att man måste låta en granne/vän/bekant se till lägenheten t.ex. en gång per vecka. (Ta bort post från postboxen och krana vatten i vattenlås)

Till varje lägenhet avsättes medel för inre underhåll.

Pengarna kan användas för att köpa in material, vitvaror eller betala hantverkare ni anlitat för att utföra arbete. Den 31 augusti vart år vid budgetårets slut uppdateras ert saldo. Kontakta vicevärden när ni vill göra uttag och ge honom kvitton (eller kopior) och det bankkonto ni vill ha in pengarna på.

Föreningen sköter underhåll av de yttre delarna, fönster, ytterdörr, vatten, avlopp, värme mm.

Löpande underhåll – medlem

Vattenlås (under vask & tvättställ) och golvbrunn i badrum, bör rensas några gånger per år.

Endast köksfläkt av kolfiltertyp får installeras.

Köksfläkt får ej anslutas till frånluftsventil.

Vid vattenskada

Vid akut vattenskada i lägenheten kontakta vicevärden. Kontakta alltid vicevärden, som i sin tur kontaktar Polygon, som genomför en skadebesiktning. Kontakta även ditt försäkringsbolag.

Vid störningar från granne

Mellan 22.00 – 07.00 ska det vara tyst i lägenheterna men att man även mellan 07.00 – 22.00 bör hålla en ljudnivå i sin lägenhet som inte medför olägenheter för ens grannar.

Om man vet att man p.g.a. isolerade händelser som födelsedagsfirande eller dylikt riskerar att förorsaka en högre ljudvolym än normalt bör man förvarna grannarna genom att sätta upp lappar i trappuppgången.

Vad ska man ta sig till då man bor granne med en person som ständigt och jämt har fester eller bankar och skriker i lägenheten? Vår första rekommendation är att gå och knacka på hos personen som stör och förklara för honom eller henne att ljuden upplevs som väldigt störande. Kanske är han eller hon inte medveten om att ljudet stör i den grad som du upplever det.

Om det inte visar sig ha någon effekt kan man ta kontakt med styrelsen. Om styrelsen anser att det är en påtaglig störning så kan de sända ett rekommenderat brev till den störande bostadsrättshavaren med en uppmaning till honom eller henne att omedelbart upphöra med störningen (så kallad rättelseanmodan). Om störningarna ändå fortsätter kan det leda till att bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren sägs upp från lägenheten och måste flytta.

Det är dock viktigt att påpeka att störningarna, i form av till exempel hög musik, måste vara av en viss grad och inte endast förekomma vid ett enstaka tillfälle för att en bostadsrättshavare ska kunna bli uppsagd från lägenheten. Föreningen måste också kunna bevisa att sådana störningar har förekommit. Vid störningsfall är det därför väldigt viktigt att grannarna skriver störningslistor där det framgår datum och klockslag för störningen samt vad för slags störning det är frågan om.

Renovering

Det är Du (som medlem) som är ansvarig både för arbete som Du själv utför – och hantverkare som Du anlitar.

Arbete som innebär ingrepp i el-, vatten-, avlopp-, värmesystem kräver kontakt med vicevärden – före start av arbetet.

Arbete/ändring i bärande vägg kräver bygglov innan påbörjat arbete.

Se vid renoveringsarbetet till att brandlarmet för gemensamma utrymmen inte utlöses (se längre ner, Gemensamma utrymmen) Sensorerna är känsliga för damm och fukt.

Vid våtrumsarbeten kontakta vicevärden för att få instruktion om vad som gäller vid arbete mot våra renoverade (Relining) avloppsrör. Vid badrumsrenovering får ni 500kr i bidrag till ny avloppsbrunn när ni byter er gamla gjutjärnsbrunn mot en nyare i plast.

Behöver ni stänga av någon vattenledning ska ni eller er hantverkare informera om detta genom anslag i trappan minst en vecka i förväg. Hör gärna med vaktmästaren som känner till alla rör.

Eventuella högljudda ingrepp som bilning av badrumsgolv eller längre borrhåll ska ske mellan 07–18 måndag-fredag. Ha överseende med ljudnivån på helgen. Börja inte för tidigt eller håll på för sent för allas trevnad.

Om man eller hantverkare startar brandlarmet så får man själv stå för kostnader för det samt för larmdonsbyte (se även under Gemensamma utrymmen).

Skötsel & Underhåll – föreningen

Allt yttre underhåll sköts av föreningen.

Alla gemensamma utrymmen sköts av föreningen.

Föreningen ansvarar för dessa delar i lägenheten:

- Ytterdörr (utvändigt)
- Fönster & balkongdörrar – inkl. tätningar
- Vatten in till lägenheten
- Avlopp ut från lägenheten
- El in till lägenheten
- Ventilationssystem

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring för föreningen hos Länsförsäkringar, samt ansvarsförsäkring för personal och styrelse.

Anticimex

Vi har samarbete med Anticimex angående skadedjur.

Hemförsäkring – medlem

Varje medlem måste själv teckna hemförsäkring.

Föreningen har gemensamt tecknat ett s.k. bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Man kan alltså vid tecknande av hemförsäkring utesluta bostadsrättstillägget.

Information angående pantsättning

1. Alla handlingar skickas till Örehus Fastighetsförvaltning AB utan er underskrift, för notering och registrering.
2. Medlemmen debiteras en kostnad motsvarande 1% av ett prisbasbelopp, beloppet kommer på avin i efterskott.
3. Vid avnotering, då lånet är löst skall alla handlingar skickas till oss för avnotering.

Hyra ut i andra hand

Visst kan du hyra ut din bostadsrättslägenhet i andra hand. men det är några saker att tänka på före själva uthyrningen. Gör du fel riskerar du faktiskt att bli av med din bostad.

Så här går du tillväga:

Ansök skriftligt till styrelsen (ansökan skickas till vicevärden) om att få hyra ut lägenheten i andra hand. Det räknas som andrahandsuthyrning även om du inte tar betalt. Ange varför du vill hyra ut lägenheten, till vem och för hur lång tid. Om styrelsen inte går med på att du hyr ut ska de meddela dig skälen till sitt beslut.

Vilka regler gäller?

Du har rätt att hyra ut lägenheten om du har »skäl« enligt bostadsrättslagen. Det kan vara att du ska arbeta eller studera på en annan ort, är borta på grund av sjukdom, militärtjänstgöring eller om du vill provbo med din partner. Om styrelsen avslår din ansökan kan du överklaga till hyresnämnden. Hyr du ut lägenheten utan styrelsens medgivande riskerar du att bli av med nyttjanderätten. Då har föreningen rätt att säga upp dig och tvinga dig att flytta. Styrelsen har rätt att ta ut en avgift på upp till 10% av ett prisbasbelopp vid andrahandsuthyrning.

Skriv kontrakt:

Skriv ett hyresavtal med din hyresgäst, även om det är din kompis. Gå tillsammans igenom lägenhetens skick och skriv att lägenheten ska slutstädas så att den ser ut som när du lämnade den. Skriv även att hyresgästen är skyldig att teckna egen hemförsäkring. Ange hur lång tid uthyrningen ska pågå (max 1 år om inte särskilda skäl föreligger) och hur lång uppsägningstiden är. Undvik långa hyrestider – du kanske behöver flytta tillbaka tidigare än planerat.

Tänk också på att:

- Du blir hyresvärd till din hyresgäst. Be att få ta del av en kreditupplysning.
- Styrelsen har rätt att ta ut en avgift (10% av ett prisbasbelopp (4730 kr år 2020)) vid andrahandsuthyrning
- Om hyrestiden är längre än två år – skriv ett avtal där hyresgästen avsäger sig besittningsrätten till lägenheten.

Rutiner vid utebliven betalning av månadsavgiften

Efter en vecka skickas en första påminnelse samt information om inkasso

Efter 20 dagar skickas en andra påminnelse samt information om inkasso

Efter 1 månad och en vecka går ärendet till inkasso

Motion till årsmöte

Motioner till årsmötet ska ställas till styrelsen senast under oktober månad för att tas upp på årsmötet. Att skriva motion till årsmötet är inte svårt. Det viktiga är att uttrycka sig på ett kort, kärnfullt sätt och med ett tydligt yrkande på vad man vill uppnå.

Några tips:

1. Tala om vem motionen är ställd till och när den ska behandlas.
2. Ange gärna kort i rubriken vad förslaget går ut på.
3. Berätta om bakgrunden och vilka motiv du har till ditt förslag.
4. Presentera förslaget och visa vad det går ut på. Använd enkla ord.
5. Yrka på vad du vill uppnå. Det går ut på att man formulerar sig i en att-sats. Inget beslut kan tas vid årsmötet om det är oklart vad förslagsställaren vill.
6. Har du flera förslag, dela upp dem i flera att-satser.
7. Motionen måste undertecknas av förslagsställaren själv. Namnförtydligande är också viktigt. Det är bara medlemmar i föreningen som har rätt att motionera till årsmötet.
8. Har du flera förslag som inte berör varandra, lämna i så fall en motion för varje förslag. Motionen behöver inte skrivas på dator.
9. Lämna motionen till styrelsen senast två (2) månader efter räkenskapsårets utgång, dvs. senast i oktober.

Vid kallelsen till årsmötet bifogas alltid motionen. Styrelsen ger sitt utlåtande på årsmötet varefter alla närvarande vid årsmötet beslutar i ärendet.

Gemensamma utrymmen

Dessa sköter föreningen

Vi har, utöver teknisk utrustning såsom värmecentraler, elcentraler, belysning i trapphus m.m., tvättstugor, miljöhus (för avfall), miljöhus (för matavfall) mm även en fin trädgård med boule-bana, grillplatser och lekplats. Dessutom finns en friskvårds- och bastulokal (Lbg 3 källaren) och en fritidslokal (Lbg 7 källaren) I samtliga hus finns det låsbara cykelkällare.

Samtliga gemensamma utrymmen i våra hus är försedda med automatiskt brandlarm. Tänk därför på att rökning är förbjudet här – Obs! Du kan utlösa brandlarmet!

Falsklarm = höga kostnader !

Tvättstugor med torkrum

I varje huskropp finns en (eller flera) tvättstugor.

- Om du vet att du inte kan börja när din tvättid börjar så sätt en lapp på dörren eller tavlan, annars har någon annan medlem rätt att börja tvätta efter 1 timme.
- Tvättning får endast göras mellan klockan 07 – 21.
- Torkrummet disponeras 1 timme efter varje tvätt pass dvs senast till klockan 22.
- Lämna alltid tvättstugan i det skick som Du själv önskar – när Du kommer dit!
- Sopa upp och torka upp efter Dig. Kasta ludd och smuts i sopsäcken – kasta stora kartonger i miljöhuset.

Tvättstugorna är det vanligaste irritationsmomentet mellan olika boende men om vi alla sköter oss så slipper vi det.

Sopnedkast

Här kastar Du endast hushållssopor, ej matavfall. Observera att Du måste knyta till plastpåsen.

Återvinningsbart avfall ska bäras ut i miljöhuset.

Matavfall

Fr.o.m. april 2013 är separat sortering av matavfall obligatoriskt i Malmö. Vi lämnar matavfall i huset mellan Dammfrivägen 48 och 52. Ingången är från gårdssidan och dörren öppnas med lägenhetsnyckeln.

Miljöhuset

Här kastar Du endast: tidningar, wellpapp, glas, batteri, burkar, glödlampor, lysrör, plast och småelektronik. Dessvärre händer det nästan varje helg att några sätter ner annat där och då får vaktmästaren städa upp och ta hand om det, till en extra kostnad för föreningen.

Följ instruktionerna på de tavlor som finns uppsatta. Om Du har frågor – kontakta vaktmästaren eller vicevärden.

Byggmaterial och andra grovsopor, möbler, köksmaskiner, TV-apparater mm måste Du själv lämna på kommunens återvinningscentral. Närmaste är Bunkeflo ÅVC nere vid Ollebo. Kör Lorensborgsvägen söderut och det är tydligt skyltat.

Kontrollera öppettiderna på www.sysav.se men det brukar vara 11–19 alla vardagar och 9–15 lördagar och några helger på våren även öppet på söndagar.

Fritidslokal

Finns i Lorensborgsgatan 7, nedgång på gaveln.

Fritidslokalen kan lånas för t.ex. informationsträffar, födelsedagskalas mm.

Lokalen ligger just under lägenheter, varför det skall vara ”tyst” senast kl. 22.

Bokning görs hos vicevärden.

Deposition 250:-, varav 150:- återbetalas vid återlämnande av nycklarna – förutsatt att lokalen återlämnas rengjord.

Friskvårdslokal med bastu och motionsredskap

Finns i Lorensborgsgatan 3, nedgång mitt på byggnadens gårdssida.

Här finns bastu, dusch, solarium och diverse motionsredskap.

Avgiften (f.n. 45:-/kvartal = 180:-/år = 15:-/mån) debiteras med månadskostnaden för din lägenhet.

Om du inte utnyttjar din bokade tid kan någon annan ta den efter 20 minuter in på din tid.

För allas trivsel – lämna den som Du vill möta den - Följ uppsatta regler.

Garage

Finns i Dammfrivägen 48 och 52.

Tecknas med separat hyreskontrakt (kan ej överlåtas).

Separat väntelista – anmäl intresse till vicevärden.

Parkeringsplatser

Finns på Dammfrivägen 48 och 52.

Tecknas med separat hyreskontrakt (kan ej överlåtas).

Separat väntelista – anmäl intresse till vicevärden.

I samband med första debitering av avgiften för parkering och garage tas en administrativ engångsavgift ut med 500 kronor för hantering av hyreskontrakten.