
BOENDEGUIDE

BF Högevall UPA Tullgatan 3 A-C, Lund



Inledning och förtydliganden	2
Historik och kuriosa	2
Bostadsförening, BF	3
Medlemskap	3
Stadgar	4
Styrelse	4
Årsstämma	5
Portal.....	6
Överlåtelse/nyinflyttad.....	6
Förvaltning	7
Tvätt- och torkutrymmen.....	7
Källare och vind	8
Balkong.....	8
Bastu	9
Trädgård	9
Grillningsregler	10
Cyklar	10
Avfallshantering.....	11
Städning och gemensamhetsdagar.....	11
Underhåll och renoveringar	12
Fel och brister	14
Årsavgift	15
Övriga avgifter	16
Hemförsäkring	16
Brandvarnare och brandsläckare.....	16
Rökning	16
TV	17
Internet	17
El och värme	17
Ventilation och fläktar	18
Lås, nycklar och dörrar	19
Andrahandsuthyrning	19
Allmänna ordningsregler.....	20

Inledning och förtydliganden

Vår förhoppning är att denna här information ska vara användbar för dig i ditt boende i föreningen. Syftet med guiden är även att informera om förhållningsregler och normer för ett friktionsfritt och trivsamt boende.

Föreningens stadgar utgör föreningens grundläggande regler. Om den här handledningen i något fall skulle stå i strid med föreningens stadgar så bör styrelsen kontaktas.

I handledningen kan olika benämningar för medlem och andelshavare förekomma, såsom bostadsinnehavare eller liknande. Juridiskt behöver det inte innebära någon diskrepans. Om man i något fall upplever en osäkerhet om vem som åsyftas så kontakta styrelsen.

Historik och kuriosa

Bostadsföreningen Högevall Utan Personligt Ansvar bildades den 15 mars 1926. Föreningen uppförde själv fastigheten som då hette Hospitalsträdgården 15. Numera heter fastigheten Repslagaren 18. Huset ritades av stadsarkitekt Johan Anchert och fastigheten är idag klassad som kulturhistoriskt värdefull i Lunds kommuns bevaringsprogram.

Byggnaden består av 24 lägenheter, varav fyra trerumslägenheter, fjorton tvårumslägenheter och sex enrumslägenheter.

Den förste ordföranden i föreningen, järnvägstjänstemannen M. C. Jensen, var den ende som fick stuckatur i sin lägenhet vid byggnationen 1926. Ordföranden bestämde att fredagar och lördagar skulle vara baddagar. Medlemmarna fick teckna sig på en lista för en badtimme i taget. Man tog ut en avgift på 25 öre per badtimme. Jensen satt nere i källaren och kasserade in pengarna i samband med badtimmen. Senare utökades baddagarna till att även omfatta torsdagar.

Jensens granne var telefonarbetare. En gång hade han fått i uppgift att måla taket i trappuppgången och blev då av förståeliga skäl nedsmutsad av färg under arbetets gång. Jensen vägrade dock att låta sin granne bada vid dagens slut eftersom det inte var en "baddag". Efter denna dag pratade tydligen inte herrarna med varandra.

Föreningens kassör, herr Jönsson, bodde på fjärde våningen i B-trappan. Varje månad fick de boende gå upp till kassören och betala månadsavgiften kontant. Året då huset byggdes, 1926, var avgiften för en tvårumslägenhet 59 kronor och 88 ören. Avgiften kunde dock sänkas året därpå till 48 kronor och 40 ören. Man höjde därefter inte hyran på över tio år. Andelsinsatsen för samma lägenhet den 1 oktober 1926 var 2 325 kronor.

I föreningens stadgar från 1926 går bland annat följande att läsa;

"Inträde i föreningen kan vinnas av svensk medborgare, som råder över sig och sitt gods och som i övrigt är känd för hederlig vandel."

”Trapporna skola sopas varje dag samt skuras minst en gång i veckan.”

”Lägenhetsinnehavare, som önskar plats i cykelstallet för familjen tillhörande cykel, skall anmäla detta hos vicevärden, som har att anvisa nummer och föranstalta om nyckel så långt utrymme är tillfinnandes.”

Fastigheten genomgick betydande renoveringar under 1990-talet där många delar moderniserades. Renoveringen omfattade bland annat byte av stammar för vatten och avlopp, ny ventilation samt nytt elsystem. Dessförinnan hade inte samtliga lägenheter egen dusch.

Bostadsförening, BF

Föreningen är en bostadsförening och inte en bostadsrättsförening. En bostadsförening är en ekonomisk förening med ändamål att bereda bostäder till sina medlemmar och kan ses som en föregångare till bostadsrättsföreningen. Efter att bostadsrättslagen trädde i kraft 1930 fick inga nya bostadsföreningar registreras. De som fanns vid tidpunkten fick dock vara kvar. Skillnaden mellan föreningsformerna ligger i att en bostadsrättsförening styrs av bostadsrättslagen som är en speciallagstiftning, medan en bostadsförening är hänvisad till den lagstiftning som gäller för ekonomiska föreningar generellt. Eftersom lagen om ekonomiska föreningar inte innehåller någon specifik lagstiftning för ”boendefrågor”, regleras de delarna istället av bostadsföreningens stadgar. En bostadsförening har stora friheter att själv bestämma stadgar och andra regler, eftersom den inte är bunden av bostadsrättslagen.

Hyresnämnden är en myndighet som kan medla och fatta beslut i vissa hyres- och bostadsrättstvister. Hyresnämnden är dock inte tillämplig för tvister i bostadsföreningar. Eventuella tvister som uppstår kan istället prövas av tingsrätten.

Medlemskap

I dagligt tal säger man oftast att man äger sin lägenhet i föreningen. Juridiskt gäller dock att man äger en andel i föreningen och därmed har nyttjanderätt på obegränsad tid till en viss lägenhet. Nyttjanderätten är mycket stark, men skiljer sig ändå från ett fullständigt ägande.

Det är följaktligen bostadsföreningen som äger själva fastigheten och föreningens styrelse som godkänner medlemskap vid överlåtelser. Föreningen tillåter enbart medlemskap av fysiska personer och inte ägande av juridiska personer som exempelvis ett företag. Minsta ägarandel är 10 %, vilket betyder att man vid delat ägande måste äga minst 10 % för att kunna antas som medlem i föreningen.

Se vidare § 2 - § 4 i stadgarna kring vad som gäller för medlemskap.

Stadgar

Eftersom föreningen är en bostadsförening har stadgarna, som ovan nämnts, särskilt stor betydelse. På föreningsstämman 1993 antogs nya stadgar som i flera avseenden liknade innehållet i bostadsrättslagen såsom lagen såg ut vid tidpunkten. Föreningens tidigare stadgar var från grundandet 1926. Nuvarande stadgar är från den ordinarie föreningsstämman 2016, där bland annat ändringar antogs kring ägarandel och andrahandsuthyrning.

Stadgarna finns tillgängliga i föreningens internetportal.

Styrelse

Eftersom föreningen är förhållandevis liten, behövs medlemmarnas styrelseengagemang. Att sitta i styrelsen är ett bra sätt att få inflytande och bevaka sin lägenhetsinvestering. Kanske kan en lämplig start vara att bli styrelsesuppleant och medverka på styrelsemötena. Det är dock viktigt att man som styrelseledamot är insatt i det ansvar (enligt lag) och de skyldigheter som kommer med rollen (den här skriften är på inget sätt heltäckande på området).

Föreningens styrelse består av förtroendevalda medlemmar som har utsetts på föreningsstämman. Som styrelsemedlem företräder man föreningen som "fastighetsägare" och med det kommer givetvis ett betydande ansvar. Uppdraget är att leda bostadsföreningen och ansvara för förvaltningen av fastigheten. Föreningsstämman är föreningens högst beslutande organ och mellan stämmorna är det styrelsen som tar beslut kring den löpande verksamheten. Det ingår både små och stora uppgifter i styrelsens arbete, allt från att hantera nya medlemskap till den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Styrelsen ansvarar även för underhåll, skador och reparationer samt upphandling av tjänster och avtal.

Styrelsen ansvarar för den allmänna ordningen i föreningen. Styrelsen är även skyldig att ta tag i konflikter mellan medlemmar kring störningar i boendet som medlemmarna inte har kunnat lösa själva.

Styrelsen har också ansvar för att genomföra kontroller i fastigheten. Obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning och energideklaration hör till de krav som olika myndigheter ställer. Vidare ställer Miljöbalken krav på att fastighetsägare ska förbruka så lite resurser som möjligt samt välja de miljövänligaste alternativen i mesta möjliga mån. Det kan handla om allt från att sänka föreningens el- och vattenförbrukning till att skapa möjlighet för avfallsåtervinning.

Varje år avlämnas en årsredovisning över föreningens förvaltning och ekonomiska status som ska godkännas och undertecknas av ordinarie styrelseledamöter. Årsredovisningen ingår i den årliga revisionen som utförs av en extern revisionsbyrå.

Styrelsen ska, enligt föreningens stadgar, bestå av minst tre och som mest sju ledamöter, med minst en och som mest tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för högst två år i taget. För att sitta i styrelsen måste man vara bosatt i föreningens fastighet, man kan alltså inte enbart vara ägare. Förutom medlem kan även make/maka och närstående som varaktigt

sammanbor med medlemmen väljas in i styrelsen. Styrelsens ordförande utses av styrelsen (den konstituerar sig själv).

Styrelsen sammanträder vid ett antal tillfällen under året och för protokoll över mötena.

Föreningens firma tecknas (rätten att ingå avtal osv.) av två styrelseledamöter i förening, vilket innebär att alla juridiska handlingar av bindande karaktär ska undertecknas av två personer. De personer som kan skriva under bindande avtal är registrerade på Bolagsverket.

Styrelseledamöterna får ett mindre arvode för sitt uppdrag. Som medlem bör man dock ha i åtanke att det mesta av styrelsearbetet sker ideellt och att styrelsemedlemmarna utför arbetet på sin fritid. Styrelsen är ingen servicepersonal, utan andra boende har också ett ansvar. Att själv bidra i så hög utsträckning som möjligt kring exempelvis ordnings- och trivselsfrågor samt enklare skötsel av trädgård och gemensamhetsutrymmen möjliggör för styrelsen att fokusera på andra delar.

Se vidare § 26 - § 31 i stadgarna om styrelse och revisorer.

Årsstämma

En gång om året har föreningen en ordinarie föreningsstämma som alla medlemmar i föreningen blir kallade till. Årsstämman är ett viktigt möte där bland annat årets resultat- och balansräkning fastställs och beslut fattas om ansvarsfrihet för styrelsen. Föreningsstämman väljer även styrelse för kommande period. Dessutom kan beslut tas om angelägna frågor som berör föreningen och fastigheten. Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Men om flera medlemmar innehar andelsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst, vilket också gäller om de har flera andelsrätter. I kallelsen anges de ärenden som ska behandlas på mötet.

Det är viktigt att medlemmarna har kännedom om vilka ärenden som ska behandlas på det kommande mötet. Om en medlem önskar behandla ett visst ärende ska ärendet därför skriftligen meddelas styrelsen senast tre veckor innan stämman (för att kunna finnas med på kallelsen).

Om man inte själv har möjlighet att närvara på stämman, kan man utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska då visa en skriftlig dagtecknad fullmakt (ej äldre än ett år). Endast annan medlem alternativt make/maka eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får i rollen som ombud företräda mer än en medlem.

Se vidare § 32 - § 40 i stadgarna om föreningsstämma.

Portal

Föreningen har en internetportal, <https://www.svenskbrf.se/forening/lund/hogevall>. Där kan man bland annat hålla kontakt med grannar, boka tvättstuga och bastu samt få tillgång till olika handlingar och dokument. Lösenord ges ut i samband med godkänt medlemskap och tillträde.

Överlåtelse/nyinflyttad

Innan en överlåtelse kan slutföras ska den nye medlemmen ansöka om medlemskap och godkännas av bostadsföreningens styrelse.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift som uppgår till 2,5% av årets prisbasbelopp. Avgiften tas ut vid alla typer av överlåtelser, såsom försäljning, gåva, arv och byte.

Överlåts lägenheten genom gåva ska ett gåvobrev upprättas och skickas till föreningen. Om gåvomottagaren inte redan är medlem i bostadsföreningen ska personen ansöka om medlemskap. Avser gåvan en viss andel av bostaden ska andelen anges.

Ett gåvobrev ska innehålla:

- Givare och mottagare
- Lägenhetsnummer
- Hur stor del som ges
- Tillträdesdag
- Avtalsdatum (datum vid påskrift)
- Underteckning av alla parter
- Givarens nya adress, för kontrolluppgift

Samtliga lån som tas med lägenheten som säkerhet ska registreras i föreningens lägenhetsregister. Banken kommer att sända godkänd låneansökan till föreningens styrelse. Lånet registreras av föreningen och återkoppling sker till banken. Föreningen tar ut en avgift för registreringen som uppgår till 1% av årets prisbasbelopp.

Avgifterna tas ut för att täcka de administrativa kostnaderna. Debitering sker över avin för månadsavgifterna.

Nya namnbrickor på porttelefon, postbox och dörr ombesörjer föreningen för nya medlemmar i samband med överlåtelsen. Som medlem ges även åtkomst till föreningens portal, där exempelvis tvätttider kan bokas.

Förvaltning

Föreningen har tidigare anlitat HSB för trädgårdsskötsel, snöröjning och kontroll av ytterbelysning. För att minska utgifterna sköts detta numera av medlemmar i styrelsen och kompletteras med städdagar vår och höst där samtliga medlemmar bör delta. Vissa år anlitas arborist för att beskära våra träd.

Föreningens administrativa förvaltning avser huvudsakligen bokföring, in- och utbetalningar från bankkontot, löneutbetalningar, skatter och avgifter, kontrolluppgifter, framtagande av årsredovisning samt annan ekonomisk administration. HSB ställer ut fakturor till medlemmarna men har ingen behörighet att ta några beslut för föreningen som ligger utanför själva förvaltningsuppdraget. Det är exempelvis styrelsen som godkänner leverantörsfakturor innan HSB betalar dem.

Om medlem har en månadsavgift i skuld skickar HSB ut påminnelse till medlemmen. Om medlemmen har mer än en månadsavgift i skuld skickar HSB underrättelsebrev till banken som kontaktar den boende. Det går även ett brev till medlemmen när banken får sitt.

Tvätt- och torkutrymmen

De flesta medlemmar tvättar i fastighetens gemensamma utrymmen. För allas trevnad är det viktigt att hjälpas åt att sköta tvättstugan, genom att städa efter sig och hålla utsatta tider.

Tvättid bokas via föreningens internetportal. Man kan boka två pass åt gången och det är enbart tillåtet att använda tvättstugan (tvätt- och torkutrymme) under bokad tid.

Tvättstugan får användas mellan klockan 08.30 och 23.00 alla dagar i veckan. Vid andra tider bryts strömmen och det går inte att använda någon av maskinerna. Torkrumsfläkten är programmerad för 4 timmar.

Efter varje tvättpass ska utrymmen städas enligt reglerna nedan och på bokningssidan i portalen. Observera att soppåsarna i tvättstugan är avsedda för damm/ludd från rengöring av filter och alltså inte för tvättmedelsförpackningar som ska källsorteras i avsett kärl i avfallsrummet.

Tvättstugeregler:

Tänk på att visa din granne respekt och lämna tvätt- och torkutrymmen rena och fina! De är gemensamma utrymmen som vi tillsammans ska hjälpas åt att sköta om. Din omtanke ökar trivseln i vår förening.

Städning:

- *Torka av alla maskiner och bänkar. Ta bort ludd från torkrumsfläkten.*
- *Tvättmaskiner: Ta bort ev. överblivet tvättmedel i facket. Lämna luckor och fack öppna.*
- *Torktumlare: Ta bort luddet, både runt kanten och i luckan. Lämna luckan öppen.*
- *Golv: Sopa bort lös smuts & damm både i tvättstugan och i torkrummet. Våttorka golven om de är smutsiga*

Övriga tvättstugeregler:

- Använd tvättpåse till bygel-BH
- Mattor får inte tvättas i maskinerna
- Det är inte tillåtet att färga tvätt i föreningens maskiner
- Mangel: Lämna mangelduken löst hängande
- Stäng av strömmen till alla maskiner.

Källare och vind

Föreningen upplåter vinds- och källarförråd till varje lägenhet. Förråden är uppmärkta med samma nummer som lägenheten. Föreningen äger förråden, men ger bostadsinnehavaren nyttjanderätt till dem. Det är inte tillåtet att byta förråd med någon annan i föreningen. Det är heller inte tillåtet att förvara vätskor eller annat som kan självantända eller vålla brand.

Golven och ytterväggarna i källaren har en förhöjd fuktighet. Material som kan bli skadade av fukt bör därför inte förvaras direkt på golvet. Det är viktigt att förråden hålls låsta.

Det är inte tillåtet att placera föremål i de allmänna utrymmena på vinden eller i källaren. Styrelsen kan, om så ändå sker, komma att frakta bort sådana föremål.

Balkong

2018 byggdes balkonger till självkostnadspris åt de bostadsinnehavare som önskade. De gamla trapphusbalkongerna byttes samtidigt ut mot franska balkonger.

Föreningen äger men upplåter balkongerna till bostadsinnehavarna. Föreningen ansvarar således för det framtida underhållet av balkongerna, såsom platta och räcke.

Observera att det är föreningen som beslutar om vad som kan monteras på fastigheten och på balkongräcket. Fråga styrelsen vid osäkerhet. Nedan följer vissa förhållningsregler (ej uttömmande) som gäller för balkongen;

- Städning; håll din balkong städad och ren för att ge ett välskött intryck av fastigheten
- Sätta upp vindskydd; ett enkelt vindskydd som inte fästs i fastigheten är oftast tillåtet, men ställ först frågan till styrelsen, som till exempel kan ha önskemål om färgval.
- Sätta upp markis; det är inte tillåtet att sätta upp markis.
- Sätta upp nät; det är inte tillåtet att näta in balkongen.
- Glasa in; det är inte tillåtet att glasa in balkongen (finns inget bygglov för inglasning).
- Grilla; det är inte tillåtet att grilla på balkongen.

- Lyssna på musik/höga samtal; sedvanliga ordningsregler gäller även för balkongen och det handlar om att visa hänsyn för omgivningen. Det går bra att exempelvis lyssna på musik om det inte är så högt att grannarna eller omgivningen störs. Under kvälls- och nattetid ska det inte förekomma höga ljud och samtal på balkongen.
- Hänga upp blomlådor; blomlådor ska hänga inåt balkongen och inte utåt på grund av olycksrisken och eftersom de kan skräpa ner på balkonger längre i huset eller på gården.
- Sätta upp parabol; det är inte tillåtet att sätta upp parabol.
- Skotta bort snö; skotta inte bort snö över balkongräcket.
- Rökning; det är inte tillåtet att röka på balkongen. Ventilationsinsläppen ligger för nära balkongen, vilket innebär att röken sugas in i lägenheterna bredvid och påverkar inomhusluften i föreningen.

Det är heller inte tillåtet att ha permanent förvaring av föremål på balkongen som inte hör till normal balkongmöblering.

Bastu

Bastun byggdes under 1990-talet (renoverades 2021) och finns i källaren i A-trappan. Den får användas kostnadsfritt mellan klockan 08.00 och 22.00 alla dagar i veckan. Tid till bastun bokas via föreningens internetportal. Du kan boka två pass á två timmar åt gången och det är enbart tillåtet att använda bastun under bokad tid. Det finns även ett badkar och en dusch som kan användas vid bastubad eller om man exempelvis renoverar duschutrymmet i sin lägenhet.

När bastun och duschrummet har använts ska lavarna (sittbritsarna) torkas av och golvet torkas torrt. Dörren till bastun ska lämnas på glänt. Duschrummet ska torkas rent och badkaret torkas av.

För att minska slitage på utrymmet ska skor tas av utanför bastu- och badavdelningen.

Trädgård

Trädgården är en av Lunds få med bevarad stil sedan 1920-talet. Föreningens medlemmar har historiskt själva hjälpts åt att vårda den ömt efter bästa förmåga medan det löpande underhållet varit utlagt på entreprenad till HSB. Avtalet är numera uppsagt och trädgården sköts helt av föreningens medlemmar. Vid behov anlitas exempelvis arborist.

Det finns mycket att bidra med för den som är trädgårdsintresserad. Även en mindre individuell insats får stor betydelse för trivselen. Ge gärna tips och idéer till styrelsen! Förhoppningsvis kan trädgården fortsätta att frodas och vara en vackert blomstrande oas.

Det finns två grupper av gemensamma utomhusmöblemang och en grill som ska komma alla till del genom visad hänsyn.

Hundar får gärna vistas men absolut inte rastas i trädgården eftersom de kan orsaka bestående skador på växtligheten (i synnerhet är häcken och gräsmattan känsliga för frätskador).

Medlemmar får gärna plocka trädgårdens frukter.

Grillningsregler

Föreningen har en gemensam grill som står till förfogande under sommaren. Iaktta sunt förnuft och säkerhetstänk när grillen används. Se till att bocka av nedanstående vid grillning.

Checklista vid grillning – allmänt:

- Grillen ska placeras på ett stadigt underlag.
- Se till att grillen inte står för nära brännbara föremål.
- Grilla gärna med locket på men sätt framför allt på locket när grillningen har avslutats.
- Lämna aldrig grillen vid användning och ha uppsikt över den tills den har svalnat.
- Rengör grillen från matrester. Lättast när gallret är varmt.
- Se till att grillen verkligen är släckt när grillningen är avslutad och innan grillen lämnas.

Checklista vid grillning med kol:

- Tändningsvätska eller T-sprit får inte användas! Tänd istället kolgrillen med egen eltändare eller skorstenständaren som finns i trädgårdsförrådet.

Skorstenständare: Ta bort grillgallret. Stoppa upp tidningspapper i botten på skorstenständaren och ställ den på det undre gallret. Använd ev. tändningspapper/tändningstärningar på gallret innan placering. Fyll röret med kol/briketter eller blandat och tänd tidningspappret. Det tar ca 20 min till fin glöd som du tömmer ut på gallret. Skydda dig med grillvantar när du tömmer.

- Det är inte tillåtet att grilla med kolgrill om kommunen utfärdat eldningsförbud.
- Ha alltid tillgång till vatten och ta reda på var brandsläckare finns i trapphusen och i tvättstugan.
- Kontrollera att kolet har slocknat innan det kastas och observera att det kan ta upp till 24 timmar för grillkol att slockna helt!
- Engångsgrillar är inte tillåtna. Det är heller inte tillåtet att grilla på balkongerna

Cyklar

Cyklar ska ställas i cykelställen på innergården. Cyklar som ställs längst med fasaden på framsidan av fastigheten förhindrar städning och snöröjning av ytan samt kan minska säkerheten och framkomligheten för gående på trottoaren.

Det görs kontinuerliga genomgångar av trasiga och övergivna cyklar på innergården, som efter en tid forslas bort.

Avfallshantering

Med en mindre arbetsinsats kan man bidra till en skonsammare miljöpåverkan genom källsorteringen av sina hushållssopor. Föreningen har full sortering av hushållssopor och alla ska sortera i rätt kategori enligt nedan:

- Kartong
- Returpapper
- Metallförpackningar
- Plastförpackningar
- Färgat glas
- Ofärgat glas
- Matavfall
- Restavfall

Instruktioner finns på varje kärl i soprummet.

Om du inte hittar någon plats för ditt utsorterade avfall, t e x batterier och glödlampor, betyder det att föreningen inte tar hand om det. Då måste du själv ta reda på var du kan lämna det.

Grovsopor såsom möbler, mattor, större emballage, vitvaror (kylskåp, diskmaskiner osv.) och andra elektriska apparater får inte ställas i föreningens avfallsrum. Inte heller byggavfall från exempelvis lägenhetsrenoveringar får slängas i föreningens avfallskärl. Bortforsling av byggavfall såsom köks- och badrumsinredningar, golvmattor, kakel, klinker och gipsskivor ska man själv ombesörja. Upplys även anlitate hantverkare om vad som gäller. De kommunala återvinningscentralerna tar hand om både grovsopor och byggavfall.

Tänk på att hålla rent på ytorna i avfallsrummet och att alltid tillse att kärLEN kan stängas. Matrester och dylikt kan locka till sig skadedjur och annan ohyra. Observera att dörren in till avfallsrummet ska hållas stängd.

Städning och gemensamhetsdagar

För allas trevnad och för att hålla nere föreningens kostnader är det viktigt att samtliga hjälps åt att hålla rent och snyggt i fastighetens gemensamhetsutrymmen. En extern städfirma utför trappstädning varannan vecka och städning av tvättstugan var fjärde vecka. För tvättstugan gäller även städning efter varje pass, se särskilt avsnitt.

Föreningen har beslutat om gemensamma arbetsinsatser i form av två städ- och trädgårdsdagar. En på våren och en på hösten. Det har dessutom visat sig vara både en trevlig samvaro och en kostnadsbesparande aktivitet. Vid dessa tillfällen hjälps alla åt att utföra vissa trädgårdsarbeten, mindre reparationer samt städa gemensamma utrymmen.

Om man inte kan närvara, men anmäler sin frånvaro i förväg, ges en alternativ uppgift att utföra vid en annan tidpunkt. Frånvaro, utan given och utförd alternativ uppgift, debiteras med 500 kr per tillfälle.

Underhåll och renoveringar

Nyttjanderätten till lägenheten innebär att man som bostadsinnehavare både har rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om sin bostad genom att utföra och bekosta erforderligt underhåll. Bostadsinnehavaren ska således hålla lägenheten i gott skick samt åtgärda och betala för de skador som uppstår i lägenheten, vare sig skadorna uppkommit genom förslitning, skador som den boende har orsakat eller en skada som uppstått genom olyckshändelse. Rättigheterna handlar om att få göra vissa förändringar i lägenheten.

Väsentliga förändringar samt underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Om skada uppstår och det konstateras att arbetet inte har utförts på ett fackmannamässigt sätt får bostadsinnehavaren stå för samtliga reparationskostnader.

Ansvarsfördelningen mellan andelshavaren och föreningen är reglerad i stadgarna. Nedan följer ett utdrag från stadgarna § 12:

Andelshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande disponibla utrymmen i gott skick. Andelshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;*
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar;*
- svagströmsanläggningar;*
- i fråga om vattenfyllda radiatorer med tillhörande ledningar svarar andelshavaren dock endast för målning;*
- i fråga om stamledningar för el svarar andelshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral;*
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; såvida inte föreningen beslutar annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbete. Andelshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar samt målning och kittning av ytterfönstrens yttersidor.*

Nedan följer några exempel på vad som ingår i bostadsinnehavarens underhållsansvar:

El – bostadsinnehavaren ansvar för kontakter, strömbrytare, elledningar inom lägenheten, byte och underhåll av säkringar etc.

Fönster – bostadsinnehavaren ansvar för inre underhåll såsom målning, beslag, tätlistor, persienner, kitt och spröjs etc. Ansvaret omfattar även glas och bågar i både inner- och ytterfönster. Föreningen ansvarar för målning och kittning av fönstrens utsida.

Golv – bostadsinnehavaren ansvar för ytskikt såsom golvläggning samt för lister och foder etc. Ansvaret omfattar också tätskikt i badrum och andra våtutrymmen.

Innertak – bostadsinnehavaren ansvarar för målning av ytskikt etc.

Kök – bostadsinnehavaren ansvarar för vitvaror, snickerier, diskbänk, luckor, bänkskivor etc.

Ledningar för avlopp, el, vatten, ventilation, anordningar för informationsöverföring – bostadsinnehavaren ansvarar för de delar som är synliga i lägenheten och som inte är stamledningar.

Radiatorer – bostadsinnehavaren ansvarar för målning av element och ledningar.

VA-armaturer – bostadsinnehavaren ansvarar för blandare, kranar, vattenlås etc. Ansvaret omfattar även packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.

Ventilation – bostadsinnehavaren ansvarar för rengöring av badrums- och köksfläkt samt byten av eventuella filter. Se även separat avsnitt om ventilation.

VVS-artiklar – bostadsinnehavaren ansvarar för badrumsinredning såsom toalett, kommod, handdukstork, badkar/dusch etc. Vattenburen handdukstork får inte installeras.

Väggar – bostadsinnehavaren ansvarar för målning och tapetsering av ytskikt. Ansvaret omfattar också tätskikt i badrum och andra våtutrymmen.

Ytterdörr – bostadsinnehavaren ansvarar för målning och ytbehandling av insidan, karm, foder, lås, handtag, ringklocka, tröskel och lister.

Vinds- och källarförråd omfattas också av bostadsinnehavarens underhållsansvar eftersom de ingår i upplåtelsen.

I lägenhetsinnehavarens ansvar för det inre underhållet av lägenheten undantas följande, som istället omfattas av föreningens underhållsansvar:

- Stamledningar för avlopp, värme och vatten
- Lägenhetsavskiljande och bärande vägg
- Vattenradiatorer, ventiler, termostater (enbart funktion)
- Utsida av ytterdörr och fönsterdörr, ytbehandling
- Utsida fönster, karm och båge, ytbehandling

Bostadsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Väsentliga förändringar (samt underhålls- och reparationsåtgärder) ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Vid renovering av badrum (eller annan plats med våtrumsskikt) är det mycket viktigt att man anlitar ett företag med bevisad våtrumsbehörighet. Se även till att den enskilda hantverkaren innehar en sådan licens. Erhåll kopior på våtrumsbehörighet för att undvika eventuella oklarheter.

För vissa ändringar måste byggnadsnämnden till byggnadsnämnden inlämnas och godkännas innan arbetet kan påbörjas. Även om styrelsen godkänt förslaget är det andelshavaren som ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd har inhämtats.

Byggnadsarbeten innebär störande ljud och nedsmutsning. Därför är det extra betydelsefullt att visa hänsyn för omgivningen vid en renovering. Det är exempelvis viktigt att skydda trapphus så att skador inte uppstår. Det är också självklart att städa efter sig, vilket kan innebära städning varje dag om behov föreligger. Grannarna ska inte behöva smutsa ner sina lägenheter med byggdamm och liknande. Det är lämpligt att informera grannarna vid renovering, förslagsvis på portalen.

Renoverings- och underhållsarbeten som medför störande ljud ska begränsas till följande tider:

Vardagar:08.00-19.00

Helgdagar:09.00-16.00

Andelshavaren svarar för renoveringar, reparationer, underhåll och installationer som vidtagits av tidigare andelshavare.

Se vidare § 12 - § 25 i stadgarna om vad som gäller kring rättigheter och skyldigheter.

Fel och brister

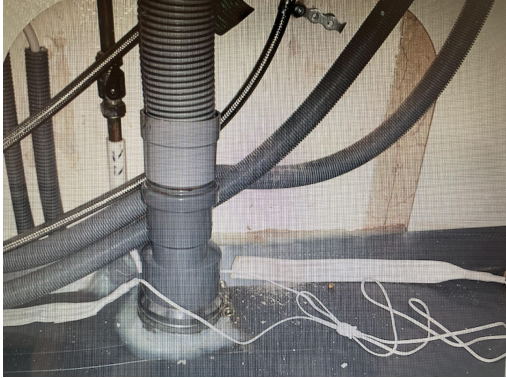
Vid akuta fel bör styrelsen snarast kontaktas via telefon (kontaktuppgifter finns på portalen). Med akuta fel menas bland annat större läckage och problem med vattenförsörjning eller värme.

Nedan följer ett utdrag från stadgarna § 12:

Andelshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom andelshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för dennes räkning.

Om en bostadsinnehavare låter utföra en renovering på ett sätt som inte är fackmannamässigt kan bostadsinnehavaren bli skyldig att ersätta skador om det uppstår en vattenskada. Om det visar sig att en medlem har vetat om en skada där vatten sedan läckt kan följden bli att man får betala bostadsföreningens och andra grannars eventuella skador. Vid vattenskadorna inne i lägenheten som inte beror på en vattenledning är bostadsinnehavaren skyldig att stå för reparationskostnaderna, oavsett om det är personen som orsakat skadan eller inte.

Tänk på att man helst bör kunna stänga av vattnet till diskmaskin och blandare med en kran om man är borta från lägenheten en längre tid. Observera att det numera är krav på ett tätt ytskikt under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin. Ett läckageskydd av plast som samlar upp och leder fram eventuellt läckagevatten ska placeras under nämnda (om där inte redan finns en fogtät golvmatta). Genom att se till att de är tätt mellan rören förhindras att vatten rinner ner under golvet och ner till grannen. För extra säkerhet rekommenderas att komplettera skyddet med ett larm. Det är enkelt att montera och kostar ett par hundralappar.



Exempel på läckageskydd och larm för vattenläcka under diskhon. (Man kan med fördel placera läckagesensorn under sockeln i stället!)

Avloppet är nästan 100 år gammalt och har senast spolats och frästs rent 2019. Vi måste hjälpas åt att undvika onödiga kostnader p g a stopp genom att:

- inte tömma ut matfett i kösavloppet. Håll det använda stekfettet t e x i en kopp och släng det med en bit papper i behållaren för matavfall när det svalnat
- gärna spola igenom kösavloppet med kokande vatten emellanåt
- inte använda inte Kaustiksoda för att rensa avloppet
- inte använda toaletten som soptunna. Särskild risk för stopp ger t e x sminkpads, våtservetter och tops
- inte snålskola toaletten. Blir stopp.

I fråga om brandskada, som andelshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om andelshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta. Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Årsavgift

Som andelshavare betalar man inte hyra, utan en årsavgift. Årsavgiften ska täcka de gemensamma kostnaderna för föreningen, såsom fastighetsskötsel, underhåll och reparationer, uppvärmning, sophämtning, administration, investeringar samt räntekostnader. Avgiftsnivån ska även ta hänsyn till framtida utgifter. Årsavgifterna fördelas på andelslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta och betalas med en tolfedel varje månad (månadsavgift). Det är styrelsen som fastställer årsavgiften.

I den månatliga avgiften ingår även konsumtionskostnader för bredband, kabel-tv, värme, hushållsel, bostadsrättstillägg och städning. Konsumtionskostnaderna fördelas inte efter andelstal.

Avgiften ska erläggas sista vardagen före varje kalendermånads början. Avgifterna administreras av HSB.

Betala gärna avgiften genom e-faktura eller autogiro för att minska pappersutskick och administration. Med e-faktura får man fakturan upplagd på internetbanken för godkännande och betalning. På portalen finns instruktioner för anslutning till e-faktura eller autogiro.

Övriga avgifter

Utöver månadsavgiften tar föreningen ut följande avgifter:

Andrahandsuthyrningsavgift – 10% av årets prisbasbelopp (årsbelopp). För kortare tid än ett år, minskas avgiften proportionerligt (per månad).

Förseningsavgift – 60 kr

Pantsättningsavgift – 1% av årets prisbasbelopp

Utebliven närvaro vid städdag – 500 kr

Överlåtelseavgift – 2,5% av årets prisbasbelopp

Föreningen kan också komma att ta ut inkassoavgifter vid försenade betalningar som inte betalats trots påminnelse.

Hemförsäkring

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att ha en egen hemförsäkring, men föreningen har tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring.

Brandvarnare och brandsläckare

Samtliga lägenheter ska vara försedda med brandvarnare. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att brandvarnaren fungerar och att batteriet är fullgott. Föreningen tillhandahåller brandvarnare om det saknas i lägenheten. Kontakta i så fall styrelsen omgående.

Det finns en brandsläckare i varje trappuppgång samt en i tvättstugan.

Rökning

Rökförbud gäller i samtliga föreningens gemensamma utrymmen inomhus som trapphus, källare, vind och tvättstuga. Det är heller inte tillåtet att röka på balkongerna.

TV

Föreningen har försett samtliga lägenheter med kabel-tv. I den månatliga avgiften ingår comhem:s basutbud med de vanligaste tv-kanalerna. Varje lägenhet är utrustad med ett uttag från comhem, där kabeln till tv:n kopplas in. Observera att uttagen är seriekopplade mellan lägenheterna så det är viktigt att varje uttag är intakt. Eventuella skador på uttaget ska repareras av fackman och bekostas av lägenhetsinnehavaren. Om man önskar ytterligare kanaler så finns den möjligheten för varje lägenhet individuellt. Avgiften för ett sådant tillägg får man själv bekosta.

Parabolantenn får inte sättas upp på fastigheten.

Internet

Bredband med hastigheten 250/100 Mbit ingår i den månatliga månadsavgiften. Internetleverantör är Bredbandsbolaget. Vid ut- eller inflyttning kontaktas Bredbandsbolagets kundtjänst. Nystartsavgift som man själv bekostar kan förekomma.

Varje lägenhet har ett inkommande nätverksuttag (Ethernet). Eventuella skador på uttaget ska repareras av fackman och bekostas av lägenhetsinnehavaren. Uppkommer problem med internetanslutningen är det i första hand Bredbandsbolaget som ska kontaktas. Uppkommer problem med trådlöst internet, kan problemet bero på att det är fel på routern. Testa förslagsvis att koppla internetkabeln direkt till nätverksuttaget för att se om fast internet fungerar. Föreningen tillhandahåller inte routrar, utan man får vid behov själv stå för kostnaderna för en sådan.

Bredbandsbolaget erbjuder även IP-telefoni och digital-TV som man själv kan beställa och bekosta.

El och värme

Hushållselen ingår i den månatliga avgiften. Tänk dock på att hushålla med elförbrukningen för en skonsammare miljöpåverkan och för att hålla nere föreningens kostnader. Man bör vara ytterst restriktiv med att använda el-element under vinterhalvåret, då de förbrukar väldigt mycket energi.

Samtliga lägenheter är försedda med jordfelsbrytare. Om någon säkring löst ut, går det att dra tillbaka den. Löser brytaren och/eller säkringen ut igen bör orsaken till felet utredas. Huvudsäkringar till samtliga lägenheter finns i elcentralen i källaren och nyckel finns hos styrelsen.

Fastigheten är ansluten till Lunds fjärrvärmenät. Temperaturen i radiatorerna styrs av yttertemperaturen, men tar ingen hänsyn till om det blåser mycket. Under vintern 2016 investerade föreningen i ett nytt, modernt och förbättrat värmesystem som ska fördela värmen jämnare i fastigheten.

Om elementen är kalla kan det bero på att det har samlats luft i systemet. Efter sommaren har elementen stått avstängda en längre tid och när värmen sätts på kan det därför bildas luftfickor som gör att elementen inte blir ordentligt uppvärmda. På elementen finns en särskild ventil för att släppa ut luft. Öppna ventilen med en elementnyckel och släpp ut luften. Hantera ventilen varsamt eftersom den kan vara skör. Sätt en mugg eller handduk under innan ventilen öppnas. Skruva försiktigt tills det börjar pysa ut luft. När det börjar rinna ut vatten ska ventilen skruvas till igen (om det inte finns luft i elementet kommer det vatten direkt). Kontrollera att ventilen håller tätt, men dra inte åt alltför hårt.

Är det, trots luftning av elementen, för kallt i lägenheten så kontakta styrelsen. Temperaturen inomhus bör ligga mellan 20–22 grader. Föreningen ansvarar för underhåll av befintliga element och termostater.

Det är inte tillåtet att montera bort termostaten som finns på elementet, eftersom en sådan åtgärd påverkar värmefördelningen i fastigheten.

Ventilation och fläktar

God ventilationen i bostaden är viktig både för byggnaden och för de boende. Dålig luft, fuktproblem samt mögel- och kvalsteransamlingar kan uppstå i dåligt ventilerade byggnader. Luft som inte omsätts blir fuktig av oss människor, krypgrund, matlagning, duschånga och mycket annat. Luft som inte omsätts kan bidra till ohälsa.

Ventilationen i föreningen sköts av en mekanisk fläkt på taket som suger luft via utsug från toaletten, duschen och köket i lägenheterna. Vreden till ventilationerna i nämnda utrymmen ska ha ett specifikt flöde och ska justeras av fackman. Man bör även hålla dem rena från damm. För att få ett bra luftflöde i lägenheterna ska även väggventilerna vara öppna i sovrum och vardagsrum samt stängda i köket. Tillse även att de är försedda med ett luftfilter för att förhindra att smuts och alltför kraftig vind blåser in. Ventilerna bör vara öppna ca en cm på vintern för att hindra att kall luft blåser in. Luftflödet från ventilerna är fullt tillräckligt ändå.

Det är absolut inte tillåtet att koppla motordrivna fläktar till husets ventilationssystem. Om det skulle finnas en sådan fläkt i lägenheten måste den, även om fläkten fanns där vid tillträdet, tas bort snarast på egen bekostnad. Föreningens ventilation fungerar genom att en frånluftsfläkt skapar ett undertryck som drar luft ut ur lägenheternas ventilation. Motordrivna fläktar i lägenheterna stör balansen i systemet genom att de trycker luft till frånluftskanalen med för högt tryck, vilket bland annat resulterar i att "dålig" luft trycks in hos grannarna. Det är heller inte tillåtet att koppla på egna fläktlösningar till de väggventiler som finns i exempelvis köket (ventilerna ska vara stängda i köket).

De enda tillåtna fläktar som kan monteras i lägenheten är sådana som (efter rening) skickar tillbaka luften i den egna lägenheten. Den här typen av fläkt benämns ofta kolfilterfläkt. Inte heller kolfilterfläktar får dock kopplas direkt till husets frånluftssystem.

Det är av uppenbara skäl inte tillåtet att bygga för befintlig ventilation, exempelvis genom att sätta köksinredning eller liknande över ventilationen.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, görs regelbundet i syfte att kontrollera fastighetens ventilation. Om det finns brister i de enskilda lägenheterna måste bristerna omgående åtgärdas. Om problemen inte åtgärdas inom viss tid kan kommunens byggnadsnämnd utdöma ett föreläggande om vite gentemot föreningen. Eventuella ombesiktningar kan, om styrelsen beslutar så, komma att belasta de lägenheter som uppvisar brister.

Lås, nycklar och dörrar

Föreningens lägenheter har sedan 2016 säkerhetsdörrar med säkerhetsklassning 4 som ska motstå inbrottsförsök på ett bättre sätt (tid och verktyg) än klass 3 som är en vanligt förekommande säkerhetsdörr på den svenska marknaden. Nedan återfinns teknisk fakta kring dörren:

- Säkerhetsklass (RC) 4 enligt SS-EN1627
- Brandklass EI30
- Ljudreduktion 44dB
- Rök- och brandgastestad Sa och Sm
- Isoleringvärde U-värde 1,47 W/m² K

Dörren är utrustad med ett servicelås, som exempelvis kan användas vid utlämning av nyckel till hantverkare.

Varje dörr har fem nycklar till huvudlåset och fem nycklar till servicelåset. Det finns även ett nyckelkort per lås som ska sparas. Till postboxen finns fyra nycklar. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att ingen av nycklarna eller korten försvinner.

En separat nyckel finns för portarna till fastigheten. Samma nyckel passar till tvättstugan, källaren och vinden. Låsning av fastighetens portar är väsentligt för att försvåra och förhindra att obehöriga personer befinner sig i fastigheten. Se till att ytterdörrarna i trapphuset går i lås efter dig vid in- eller utpassage till eller från huset. Ställ heller inte upp dörrarna i onödan. Portarna är utöver nyckellås försedda med kodlås. Koden bör inte lämnas ut till någon obehörig.

Låsen bör smörjas med låsolja en gång om året. Lägenhetsinnehavaren ansvarar.

Andrahandsuthyrning

Andelshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand, enbart om styrelsen gett sitt tillstånd. Styrelsen är generellt restriktiv med att godkänna andrahandsuthyrningar. Tillstånd ges enbart av beaktansvärda skäl och för en begränsad tid. Föreningen ger tillstånd för uthyrning under ett år i taget och som kortast för sex månader.

Följande skäl är accepterade för andrahandsuthyrning:

- * Studier på annan ort
- * Militärtjänstgöring på annan ort
- * Arbete på annan ort, som är beordrat av arbetsgivaren eller provanställning
- * Utlandstjänstgöring på annan ort, som är beordrad av arbetsgivaren
- * Tjänst utomlands inom SIDA eller annan hjälporganisation
- * Vistelse på fängelse
- * Behandling pga. sjukdom eller boende på institution
- * Prova att sammanbo (andrahandsuthyrning under sex månader)

Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning ska lämnas till styrelsen och åtföljas av styrkt kopia av hyreskontrakt. I anmälan ska anges namn och personnummer på hyresgästen samt hyresperiod. Styrkt kopia på det skäl som åberopas för andrahandsuthyrning i form av antagningsbesked, anställningskontrakt etc. ska också bifogas ansökan. I portalen kan man ladda ner en anmälningsblankett.

Vid vistelse utomlands ska andelshavaren bifoga en fullmakt i ansökan. Fullmakten innebär att andelshavaren ger fullmaktstagaren (kan ej vara andrahandsgästen) fullmakt att företräda denne i föreningen.

Andelshavaren är ansvarig för lägenheten även under tiden för en andrahandsuthyrning.

Föreningen tar ut en årlig andrahandsuthyrningsavgift motsvarande 10 % per år av gällande prisbasbelopp. Är tiden kortare än ett år, minskas avgiften proportionerligt.

Allmänna ordningsregler

Att bo i en bostadsförening innebar att vi tillsammans äger vårt boende. Den här formen av boende medför stort ansvar för den kollektiva trivseln och ordningen i föreningen gentemot övriga medlemmar. Allmänt gäller aktsamhet om allmänna utrymmen och visad hänsyn mot sina grannar.

Generellt gäller att det ska vara tyst i huset mellan klockan 22.00 och 07.00. Om man ska ha fest bör man informera huset i god tid. Vid grov eller systematisk avvikelse från ordningsreglerna kan klagomål lämnas till styrelsen som då hanterar situationen med lägenhetsinnehavaren.