



# Välkommen till Brf Varvstorget i Lomma

## Information, trivsel- och ordningsregler för bostadsrättsmedlemmar

**2023-01-28**

Detta informationsblad beskriver våra trivsel- och ordningsregler som - tillsammans med våra stadgar och lagstiftning - styr vår verksamhet.

Vi har alla både rättigheter och skyldigheter som boende i en bostadsrättsförening. Det är därför viktigt att vi alla har samma uppfattning om vad det innebär att vara medlem i vår förening.

### **Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningen äger gemensamt husen och marken. Bostadsrättshavaren har nyttjanderätt, kallad bostadsrätt, till sin lägenhet, dvs. inte äganderätt. Föreningens kostnader delas i proportion till lägenhetens andelstal enligt föreningens stadgar. Årsavgiften ("hyran") skall täcka föreningens låne- och driftkostnader samt fondavsättningar för kommande kostnader.

Föreningen Du bor i består av två stycken hus, med tillsammans 23 bostadsrättslägenheter och 5 butikslokaler i marknivå. Husen stod klara 2009.

## **Årsstämma och styrelse**

Årsstämman hålls årligen före juni månads utgång. Där presenteras det gångna verksamhetsåret. Vid detta tillfälle väljs en styrelse, som har till uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Styrelsen består av 3 till 5 ordinarie ledamöter och 1 till 4 suppleanter valda bland föreningens medlemmar. På anslagstavlan i varje port finns uppgifter om styrelsens ledamöter angivna. Vi önskar för framtiden att fler medlemmar engagerar sig i vår gemensamma förening.

Till årsstämman kan medlemmarna lämna in motioner. En motion är ett förslag till förbättringar eller andra åtgärder i föreningen. Vid årsstämman beslutar sedan medlemmarna om de föreslagna motionerna skall bifallas eller inte. Du kan även när som helst under året kontakta styrelsen, eller någon av styrelsens ledamöter, om Du har förslag på åtgärder, andra synpunkter eller om Du har något Du undrar över. Vi är tacksamma för alla förslag och synpunkter som kan vara gynnsamma för föreningen och dess medlemmar. Skriftliga meddelanden kan lämnas i styrelsens brevlåda, Varvstorget 16, eller sändas som e-post till styrelsen.

## **Ansvar för förvaltning och ordning**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

## **Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter**

De av föreningen antagna stadgarna, som bilägges, samt bostadsrättslagen (1991:614) reglerar bl.a. bostadsrättsinnehavarnas rättigheter och skyldigheter. Dessa innebär i korthet följande:

- Lägenheten får av bostadsrättshavaren enbart användas för det ändamål den är avsedd för.
- Väsentliga förändringar i lägenheten får inte utföras utan tillstånd från styrelsen.
- Andrahandsuthyrning är inte tillåten utan tillstånd av styrelsen.
- Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara ordning och skick inom fastigheten och att följa de särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ansvarar för att detta iakttas även av personer som tillhör hushållet, gäster eller andra som inrymts i lägenheten, samt de som utför arbete i lägenheten för medlemmens räkning.

- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten och tillhörande övriga utrymmen i gott skick och skall svara för såväl underhålls- och reparationskostnader. Föreningen ansvarar för det yttre.
- Reparationer p.g.a. av brand-, avlopp-, eller vattenledningsskada svarar medlemmen för om det beror på eget – eller av någon som har tillträde till lägenheten – vållande, vårdslöshet, eller försummelse.

En mer detaljerad lista för hur **underhållsansvaret** fördelas finns på föreningens hemsida [brfvarvstorget.se](http://brfvarvstorget.se) under rubrik "Underhållsansvar".

## Uppvärmning, vatten, ventilation, elektricitet och sopor

Kostnader för vatten, gemensam el och uppvärmning samt sopor betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Lägenheterna har gemensam **uppvärmning** via radiatorer med vattenburen värme med anslutning till fjärrvärmenät. Värmen i lägenheterna reglerar var och en. Uppvärmningen är en stor utgiftspost, så försök att inte ha för varmt.

**Vatten** är också en stor gemensam utgiftspost. Försök därför att tänka på att använda allt vatten på ett ekonomiskt sätt. Laga läckande kranar och WC-stolar. Observera att felaktig inkoppling av tvätt- och diskmaskiner kan orsaka problem med varmvattenförsörjningen. **Anslutningen måste vara fast och utföras av fackman.**

För **hushållsel** har varje lägenhet ett eget abonnemang. All annan el, t.ex. i portar, utebelysning och källarförråd betalas av föreningen.

**Ventilation.** Filter placerade i radiatorer samt filter till köksfläkten skall underhållas och rengöras av bostadsrättshavaren. Filter får **ej avlägsnas** än enbart för tillfällig rengöring. Tak- och väggventiler ska torkas av med jämna mellanrum för konstant fritt flöde.

**Sopor.** Vi källsorterar vårt avfall i markerade kärl för olika avfallsprodukter placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Glödlampor, lågenergilampor, lysrör, batterier och annat (t.ex. tidningar, plast, glas) sorteras i speciella containrar.

Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soprummet. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. **Observera att inga sopor får lämnas utanför sopkärlen, t.ex. på golvet.** I det fall containrarna skulle vara överfulla, ska bostadsrättshavaren ta med sig soporna hem igen och återkomma vid senare tillfälle, alternativt sortera ut miljöfarligt och lägga resterande sopor i container för restavfall. **Vissa kärl är enbart avsedda för vissa butiker.**

## Ohyra

Sanering av ohyra ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Får Du ohyra i lägenheten eller Ditt förråd tag kontakt med Anticimex och uppge föreningens namn. Försäkringsnummer erhålles av styrelsen, som alltid bör informeras.

## TV, Telefon och Bredband

Grundabonnemang för TV, Telefoni och Bredband ingår i avgiften. Föreningen är ansluten till Telia Bredband, Telia Digital-TV och Telia Bredbandstelefoni. Vid problem med mottagningen kontrollera med någon granne om de har samma problem. Misstänker Du att det kan vara fel på Telias distribution, ring deras kundtjänst telefon 90 200.

## Förråd

Till varje lägenhet finns ett förrådsutrymme i källaren i Varvstorget 6. Bensin, gasol och andra brandfarliga vätskor får inte förvaras i förråden. Inte heller varor som kan orsaka lukt. Inget får placeras i gångarna utanför Ditt förråd.

Vid högt vattenstånd p.g.a. av storm har vi haft problem med översvämningar i källarförråden. Sätt inget ömtåligt direkt på golvet, använd t.ex. plastbackar, hyllor och pallar om minst 10 cm över golvytan. Medlemmen ansvarar för eventuella skador på egna föremål i förråden.

## Entré, trapphus, loftgångar och fasader

Cyklar, rollatorer, barnvagnar eller dyl. får inte parkeras eller placeras i entréer, trapphus och loftgångar. Blommor och mindre trädgårdsmöbler får placeras ut på loftgångarna, förutsatt att det inte hindrar framkomligheten för ev. sjuktransporter, brandmän eller för dina grannar. Ta hänsyn och se till att det alltid är fri passage.

**OBS! Entrédörrarna måste alltid** öppnas manuellt med nyckel eller vred - inte med tagg eller den automatiska dörröppnaren - om Du önskar ställa upp dörren vid t.ex. in-/uttransport. Dörren binds därefter upp mellan handtaget och i nummerstolpen utanför dörren.

**Postfacken.** Om Du önskar ändra text eller namn på brevlådan i entrén ska Du kontakta styrelsen. Vi önskar undvika klisterlappar eller "**dymoremsor**" på brevlådorna då det ger märken. Du som önskar eller inte önskar reklam kan lätt ändra genom att öppna brevlådan och dra plastfliken i luckans insida och vända den till önskad information.

**Fasaderna.** Det är inte tillåtet att montera något på de putsade fasaderna. Styrelsen vänder sig till de medlemmar som önskar montera en termometer för att mäta utomhustemperaturen genom att dra en sladd genom ett fönster/karm till utsidan. Se till att sladden inte sticker ut så långt att givare och sladd kan nå eller slå i fasaden på utsidan och därigenom orsaka skador på fasaden

**Anslagstavlor** finns uppsatta i båda entréerna där enbart styrelsen sätter upp meddelanden vid behov. Om medlemmen önskar sätta upp personlig information, kontakta styrelsen.

## Nycklar och taggar

Var medlem har försetts med 3 nycklar och 4 taggar. Behöver Du ytterligare nycklar kan det beställas av CERTEGO, Propellervägen 16 i Lund mot uppvisande av lägenhetskontrakt. Om en tagg går sönder får medlemmarna en ny om de lämnar in den gamla. Om någon önskar en extra tagg kostar det 200 kronor per tagg.

Har Du blivit utelåst får Du kontakta låssmed på egen bekostnad. Huvudnyckel till lägenheterna finns inte. Styrelsen kan däremot komma in i lägenheten om så är överenskommet förutsatt att låset har ställts i läge som ”kl. 11”.

## Parkeringsplatser – bil, motorcykel och cykel

Varje lägenhet har en **parkeringsplats** allokerad i garaget och de är avgiftsbelagda. Alla uppgifter om garageplats såsom tillträde, uppsägning och kölista handhas av styrelsen. Vill Du ställa dig i kö för att få ytterligare en parkeringsplats (om ledig plats finns), vänd dig till styrelsen. Eventuell andrahandsuthyrning av parkeringsplats skall godkännas av styrelsen. Ett antal parkeringsplatser för besökanden finns på Brovaksgränd. Dessa är i första hand avsedda för tillfälliga besökare/gäster och inte för de boende själva. Här gäller korttidsparkering såsom ett dygn eller som längst över en helg.

Parkering i garaget ska sägas upp med tre månaders uppsägningstid. Viktigt att komma ihåg att parkeringen alltid måste sägas upp separat i samband med försäljning av lägenheten.

**Inget annat än fordon** får finnas på eller utanför parkeringsplatsen i garaget. Det är inte en uppställningsplats för övrigt material och utrustning som inte får plats i Ditt förråd. Däck kan förvaras i förrådet.

Det finns ett **cykelförråd** i källaren i Varvstorget 6. Du kan också parkera en cykel framför Din bil i garaget. Behöver Du mer cykelparkering finns några extra platser mot betalning i garaget. Kontakta styrelsen. Cykelparkeringar finns också utomhus vid båda husen. Vänligen lämna inte gamla cyklar i förrådet eller i cykelställen som Du aldrig använder; vi ber Dig forsla bort dem.

Cyklar får inte ställas **inne i entréerna eller framför entrédörrarna**, utan ska förvaras i befintliga cykelställ på respektive gård samt i cykelrummet. Vad gäller **arkaderna**, är detta utrymme, enligt kontrakten, reserverade för butikerna och deras kunder och får inte utnyttjas av föreningens medlemmar.

**Fjärrkontroll till garaget.** Varje medlem har en fjärrkontroll, som lämnas tillbaka om man inte behöver parkeringsplatsen. Vid förlust av fjärrkontroll kan ny rekvireras via styrelsen mot en kostnad.

## Trädgårdar och Grillning

Trädgårdarna är till för oss alla. En grill finns i källaren som kan användas av alla ute i trädgårdarna på baksidan av båda fastigheterna. Glöm inte att rengöra och ställa tillbaka grillen. Grillning med kolgrill är inte tillåten på våra balkonger eller terrasser, däremot tillåts el- och gasolgrill om hänsyn tages mot nära grannar.

Trädgårdarna får också gärna användas för större privata arrangemang efter att styrelsen har tillfrågats. Informera också era grannar i huset innan ni påbörjar en sådan tillställning och tänk på att inte störa omgivningen med för hög ljudnivå, eller för sena tillställningar.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har för närvarande förvaltnings- och fastighetsskötselavtal med HSB. I korthet betyder detta att HSB-kontoret handlägger avgifter, hyror, medlemsregister, sköter betalning av skatter, räntor, fakturor samt står till tjänst med råd och information. De har också ansvar för trappstädning och trädgårdsskötsel.

## Felanmälan

Felanmälan på **gemensamma utrymmen**, som trappor, trapphus, hissar, loftgångar, källarförråd, soprum etc. lämnas till HSB Fastighetsservice, 010-442 30 00, eller via e-post till [felanmalan@malmo.hsb.se](mailto:felanmalan@malmo.hsb.se). Ange namn, adress, telefonnummer, förening samt felets art.

Har du önskemål eller klagomål på funktioner och skötsel av t.ex. sopor, trädgård, ventilation, trappstädning etc. så skicka ett mail till styrelsen eller lägg ett meddelande i föreningens brevlåda.

**Vi har ingen vaktmästare så alla fel i lägenheten är Ditt eget ansvar att åtgärda. HSB är alltså inte ansvarig för att åtgärda dessa fel.** Undantag kan eventuellt vara vissa avloppsfrågor som kan förorsaka skada på andra utrymmen i huset. Är ni osäkra på vem som skall åtgärda vad, gå in på vår hemsida [brfvarvstorget.se](http://brfvarvstorget.se) och läs under rubrik "Underhållsansvar", eller kontakta styrelsen.

Om **akut** skada inträffar i huset tag genast kontakt med någon i styrelsen eller om de inte är anträffbara så ring **HSB Fastighetsservice, 010-442 30 00**. (**OBS!** Vid brand kontakta omedelbart brandmyndighet eller räddningskår).

## Bygga om i lägenheten och inglasning av balkong

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens tillstånd. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att vidta vissa åtgärder. Om Du är osäker, kontakta styrelsen.

**Inglasning av balkong** är en åtgärd som kräver styrelsens tillstånd och ska utföras enligt bygglovsritning. Klarglas och färgsättning på profil är obligatoriskt. Ritning över hus kan rekvireras från styrelsen.

**Markiser.** För information om färgsättning av duk och kassett, **kontakta alltid** styrelsen. Markiserna skall vara i en grå färgskala, enkla, raka utan "nedhäng" i framkanten. Montering ska ske av fackman.

## Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Tänk på att avtala bort besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning. Hyresnämnden har mer information.

## När Du skall flytta

Styrelsen har en rutin som gäller vid överlåtelser. Den som köper din lägenhet måste bli godkänd av föreningen innan försäljning kan ske. Det är därför viktigt att informera ev. köpare att detta måste var villkorat i överlåtelseavtalet. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Vid avflyttning sker en besiktning av lägenheten där den säljande medlemmen och styrelsen gemensamt går igenom allt som faller under föreningens underhållsansvar, inte är förändrat eller skadat samt att inventarier som tillhör lägenheten ej saknas. En signerad kopia av denna skall lämnas till den nya medlemmen och en kopia arkiveras hos styrelsen.

## Hänsyn och Tolerans

Självklart visar vi varandra hänsyn, respekt och tolerans så att alla, gamla såväl som unga, kan trivas. I detta sammanhang vill vi nämna följande:

- Rökförbud råder i alla gemensamma utrymmen såsom trappuppgångar, loftgångar, hissar, garage, källare o.dyl. Röker Du på Din balkong se till att det inte förorsakar olägenhet för grannen.
- Hundar, katter eller andra husdjur får inte släppas lösa inom bostadsrättsföreningens område. Detta för att inte orsaka obehag för övriga boenden. Viktigt att Du inte lämnar Din hund skällande i lägenheten.
- Mattor får inte skakas genom fönster eller från balkong.
- Störande verksamhet såsom borring, spikning, hög musik etc. får inte ske före 07.00 (vardagar) respektive 09.00 (helger) på morgonen och inte efter 22.00 på kvällen.

## Trygghet och säkerhet

- Kontrollera att entrédörrarna i fastigheterna samt garageporten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- Lämna inte källar-, garage- och sopdörrar olåsta.
- Obligatoriskt bostadsrättstillägg ingår i föreningens gemensamma försäkring.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- Om det skulle börja brinna, se till att dörrar, ventilation och fönster hålls stängda. Ring 112.

## Vårda föreningens tillgångar

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom – **det är våra hus**. Kostnader för fastigheternas underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt. Vi samlas alla någon gång om året för en städdag, det gör vi för att skapa gemenskap, men också för att spara pengar. Vänligen avsätt den dagen i Din kalender när vi sänder ut datum.

## Slutord

Att bo i en bostadsrätt är att bo till Självkostnadspris med Medbestämmande och Demokrati. Det är Du och de andra medlemmarna i bostadsrättsföreningen som tillsammans bestämmer och tar ansvar för våra hus.

**Hemsidan.** Trivsel- och ordningsregler, föreningens stadgar, årsredovisning samt underhållsansvar ligger upplagt på **[www.brfvarvstorget.se](http://www.brfvarvstorget.se)**.

**Kontakt** – all kontakt med styrelsen ska ske via vår e-mailadress [brfvarvstorget@gmail.com](mailto:brfvarvstorget@gmail.com)

Har Du något ytterligare Du undrar över är ni välkomna att kontakta styrelsen. Vi mottar med största tacksamhet alla förslag och idéer som kan förbättra vårt boende.