



2019-05-19

BO I BRF TRUMMAN

Information och ordningsregler

Här har vi samlat information för dig som är medlem i vår förening. Både praktisk information om hur det funkar med olika saker och gemensamma överenskommelser som gynnar vårt bostadsområde och vår förening.

Utöver denna information regleras föreningen och ditt boende av våra stadgar, och i grunden av bostadsrättslagen.

Stadgarna hittar du på vår hemsida: <http://trumman.bostadsratterna.se/>

Innehåll

Innehåll.....	1		
Vad innebär det att vara medlem i Brf Trumman?	2	Löpande skötsel.....	6
Stadgar och lagar – för vem?	2	Utebelysning.....	6
Förvaltning	2	Plank, staket, skärmtak och andra byggnationer	6
Månadsavgift	3	Balkong och förråd	7
Information till medlemmar.....	3	Sopor och trädgårdsavfall.....	7
Försäkring.....	3	Gemensam utemiljö	8
Nycklar	3	Underhåll av gemensam utemiljö - Vaktmästare	8
Områdesgrind och Räddningstjänst.....	3	Vår- och höststädning	8
Tillträde till din lägenhet vid beställd service	3	Gårdsgata och bilkörning.....	8
Överlåtelse av bostadsrätt	3	Mopedkörning förbjuden	8
Din lägenhet - inomhus	4	Biltvätt och skötsel av bil	8
El och värme.....	4	Fyrverkerier	8
Vatten och avlopp.....	4		
Anticimex försäkring för våtrum	5		
Element	5		
Fläkt och ventilation	5		
Brandskydd	5		
Ohyra.....	5		
Oväsen och andra störningar	5		
Din lägenhet - utomhus.....	6		
Håll trädgårdsgången öppen	6		

Vad innebär det att vara medlem i Brf Trumman?

Du blir genom ditt bostadsköp, och efter styrelsens godkännande, medlem i Brf Trumman. Föreningen har 24 st lägenheter som stod färdigbyggda 1993. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor, och tillsammans skapar vi en god gemenskap i vår förening.

Brf Trumman äger fastigheterna och du som medlem äger rätten att nyttja en av lägenheterna. Som medlem är du medansvarig för föreningens egendom och ansvarar särskilt för underhållet av din lägenhet. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Du äger rätten att bo i din lägenhet om du betalar månadsavgift, följer föreningens stadgar och ordningsregler, och löpande underhåller din lägenhet. Den som bryter mot dessa kan förlora sitt medlemskap och därmed bostadsrätten.

Du kan genom att engagera dig, t ex gå på föreningens årsstämma, ta kontakt med styrelsen eller själv vara styrelsemedlem, vara med och aktivt påverka ditt boende, bland annat kostnader för underhåll och reparationer och ute- och innemiljöns kvalitet.

Stadgar och lagar – för vem?

Det är viktigt att du som medlem tar del av och är införstådd med föreningens stadgar som reglerar ansvaret mellan bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsförening. Stadgar och kontaktuppgifter till styrelsen samt annan

viktig information finns på <http://trumman.bostadsraterna.se/>

Utöver stadgarna lyder en bostadsrättsförening under Bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar (Föreningslagen). Andra lagar är aktuella i enskilda fall.

Stadgar och ordningsregler gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare och medlem. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Det är ditt ansvar som medlem att se till att dessa följer stadgar och ordningsregler.

Enligt Bostadsrättslagen kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du skall bo kvar om stadgar och ordningsregler inte följs. Innan styrelsen agerar mot den som bryter mot stadgar och ordningsregler måste styrelsen alltid först anmana medlemmar att följa stadgar och ordningsregler. Först därefter och om medlemmen trots anmaningar inte följer stadgar och ordningsregler kan det bli fråga om uppsägning.

Förvaltning

Vår ekonomiska och administrativa förvaltare är Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC).
SBC Malmö
Box 4224
20313 Malmö
Tel: 040-622 67 70
E-post: kundtjanst@sbc.se
<https://www.sbc.se/>

Som medlem kan du logga in på deras hemsida med BankID och bland annat se om din månadsavgift är betald eller hämta avgiftsavier. Här finns också en del blanketter.

Månadsavgift

Månadsavgiften betalas i förskott senast sista vardagen i månaden före. Fiberkostnaden debiteras samtidigt. På SBCs hemsida kan du se om avgiften är betald, och hämta avier för kommande månader. SBC tar ut förseningsavgift om avgiften har betalats för sent. Om avgiften inte betalas alls eller betalats för sent vid upprepade tillfällen, har styrelsen rätt att säga upp dig som medlem. Kontakta styrelsen om du har tillfälliga problem med betala månadsavgiften.

Information till medlemmar

Föreningen skickar vid behov ut ett informationsblad, vanligen 4-6 ggr årligen. Informationsbladet hittar du även på vår hemsida. Föreningen kommunicerar huvudsakligen digitalt och det är viktigt att du som medlem meddelar styrelsen din e-postadress. Bidrag till informationsbladet och hemsidan är hjärtligt välkomna.

Försäkring

BRF Trumman har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar. Som bostadsrättsinnehavare ska du alltid teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Om du inte har bostadsrättstillägg utgår inte ersättning.

Nycklar

Vid inflyttning får du nycklar av säljaren (lägenhetsnycklar och grindnycklar). Från början fanns fem originalnycklar till varje lägenhet, men detta antal kan ha förändrats. Det är dock upp till varje medlem att själv bestämma om låset ska bytas ut eller ej. Saknas grindnyckel, kontakta styrelsen.

Områdesgrind och Räddningstjänst

Våra två områdesgrindar vid infarterna hålls låsta för att förhindra onödig bilkörning. Grindarna är godkända av Räddningstjänsten. Tänk på att om ni tillkallar Räddningstjänst (polis, ambulans, brandkår eller läkarbil) är det alltid bra att gå ut och möta dem vid den låsbara grinden.

Tillträde till din lägenhet vid beställd service

I bostadsrättsföreningens stadgar finns bestämmelse om att företrädare för föreningen har rätt att få komma in i din lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för. Om du inte lämnar föreningen tillträde har föreningen rätt att begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten såväl som att eventuellt säga upp bostadsrätten.

Överlåtelse av bostadsrätt

Ta alltid kontakt med styrelsen vid överlåtelse av din bostadsrätt. Styrelsen ser bland annat till att du eller mäklaren får de uppgifter som behövs från lägenhetsregistret.

Tänk på att den som övertar din lägenhet måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Styrelsen gör en kreditprövning av sökande. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Styrelsen gör ingen besiktning i samband med överlåtelse. Köparen övertar ansvaret för ändringar som säljaren har gjort i bostadsrätten.

Din lägenhet - inomhus

Som medlem ansvarar du för lägenhets inre skick. Det innebär att du svarar för underhåll och reparationer av lägenhets golv, väggar, tak. Mindre förändringar får göras i lägenheten. Vissa åtgärder kräver godkännande av styrelsen. Planerar du en förändring, kontrollera alltid i föreningen stadgar vad som gäller, se hemsida <http://trumman.bostadsratterna.se>

Enligt bostadsrättslagen 7 kap. 7 paragraf gäller följande:

Bostadsrättsinnehavaren får inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

- Ingrepp på bärande vägg
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, ventilation.
- Annan väsentlig förändring i lägenhetens planlösning.

Vid förändring som rör punkterna ovan, meddela styrelsen skriftligt vilken förändring som ni planerar för samt skicka med en skiss. För att styrelsen ska kunna godkänna förändringen kan styrelsen behöva kräva in kompletteringar, uppgifter om vilket företag som utför arbetet med mera. Invänta styrelsens svar innan ni påbörjar arbetet.

Renovering i våtrum får endast utföras av våtrumsföretag som är behöriga enligt BBV, Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, eller auktoriserad enligt GVK, Svensk VåtrumsKontroll.

Begär alltid våtrumsintyg när arbetet är slutfört.

Alla förändringar av el ska utföras av behörig elektriker.

El och värme

Varje lägenhet har eget avtal för värme och el. Föreningen står för regelbunden service av gasolpannan men du måste själv fylla på vatten i pannan, hålla uppsikt efter eventuella gasoläckor och rapportera problem. Föreningen har serviceavtal med Gaseres för pannan, vid problem ring 040-803 30.

OBS! Känner du gaslukt, stäng gashuvudkranen som finns innanför dörren till tvättstugan, vädra och ring Eon på telefon 020-56 56 00 (dygnet runt).

Vatten och avlopp

Enligt stadgarna ansvarar bostadsrättsinnehavaren för de avloppsledningar som är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar bostadsrättshavarens lägenhet. Notera att föreningen inte betalar för spolning av dessa ledningar om du orsakar stopp. Ditt underhållsansvar innebär att regelbundet rensa golvbrunnar för att förebygga stopp i avloppet. Glöm inte att rensa vattenlåset i köket. Byt kranpackningar när vatten står och droppar. För att undvika större vattenskador, se till att alla i er lägenhet känner till var huvudkranen sitter (under gasolpannan) så att vattnet snabbt kan stängas av.

Föreningen har avtal för vatten och avlopp med MittSkåne Vatten. Varje hushåll betalar en fast avgift och sin egen förbrukning. Fakturor för vatten och avlopp skickas kvartalsvis till föreningens styrelse som delar ut till medlemmarna. Även påminnelser skickas till styrelse för utdelning.

Du kan inte få e-faktura eller betala via autogiro enligt Mittskåne Vattens regler för bostadsrättsföreningar.

Anticimex försäkring för våtrum

Föreningen har tecknat en särskild trygghetsförsäkring med Anticimex som innebär obligatorisk kontroll av alla våtrum vart tredje år (nästa 2019).

Försäkringen hjälper både föreningen och enskilda medlemmar att förebygga och upptäcka vattenskador som annars kan bli dyra att åtgärda. Varje lägenhet får ett besiktningsprotokoll som hjälper dig att bli varse om eventuella problem och åtgärder som behöver utföras.

Vid en skada kan försäkringen betala din självrisk, förutsatt att utrymmet har godkänts vid senaste kontroll och att alla relevanta utrymmen gick att inspektera, t ex att badkarsfronten tagits av.

En vattenskada som uppstår på grund av bristande underhåll, till exempel på grund av otät skarv i badrummets våtrumstapet eller avsaknad av droppskydd under diskmaskinen, innebär att du ansvarar för reparation av både underliggande skikt och ytskikt. Var uppmärksam på tätskikt i badrum särskilt på tätskiktets skarvar och överlappningar invid och bakom badkar.

Element

Som medlem ansvarar du för underhållsmålning av de vattenfyllda radiatorerna. Har du problem med att elementen inte blir varma, prova att lufta elementen. Kvarstår problemen kontakta styrelsen.

Fläkt och ventilation

Din lägenhet har ett nytt ventilationssystem (2018) som är kopplat till köksfläkten. Ventilationssystemet är utrustat med värmeåtervinningsaggregat och är avsett för till- och frånluftsventilation. Du ansvarar för spiskåpan och föreningen för ventilationssystemet.

Du ansvarar för att rengöra fläktens fettfilter regelbundet samt rengöra fläkt regelbundet och rensa ventilationsgallret utomhus (utanför köksfönstret) en gång om året. Obligatorisk

ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter görs vart tredje år (nästa 2021).

Brandskydd

Föreningen har, i augusti 2016, utrustat alla lägenheter med två brandvarnare. Brandvarnarna tillhör föreningen och lämnas kvar vid avflyttning. När brandvarnarens batterier är slut, efter ca 8-10 år, byts hela brandvarnaren ut. Kontrollera din brandvarnare regelbundet, vid fel kontakta styrelsen. Radhusbränder är tyvärr ganska vanliga och kan få stora konsekvenser för flera familjer. Tillsammans kan vi förebygga en del risker.

Undvik gärna att ladda elektroniska prylar på natten. Ha vatten till hands när du grillar. Om det är torrt, undvik ogräsbrännare i närheten av fastigheten.

Ohyra

Om du har problem med skadedjur, myror, getingar, mjölbaggar, pälsängar eller annan ohyra ska detta alltid anmälas så fort det upptäcks till styrelsen. Brf Trumman har avtal med Anticimex.

Oväsen och andra störningar

Det är oundvikligt att man ibland hör sina grannar, men ingen ska behöva stå ut med återkommande störningar. Ibland är man omedveten om att man hörs, så prata gärna med din granne innan du rapporterar störningar så kanske det kan lösas i en positiv anda. Ska du ha fest så tala med dina grannar i god tid, så accepteras lättare en högre ljudnivå. Generellt gäller att det ska vara tyst i husen och på innergården och parkeringen efter kl 22:00. Kontakta styrelsen vid upprepade störningar.

Din lägenhet - utomhus

Tomten är upplåten med bostadsrätten och du som medlem ansvarar för att hålla den i gott skick. Vissa förändringar på din tomt kräver styrelsens godkännande. Vid bygglovspliktig ändring krävs godkännande från både styrelsen och Höörs kommun.

Lägenhetens fasad på fram och baksida ska vara tillgänglig för underhåll och service. Observera att detta gäller även förrådet. Brunnar och gemensamma ledningar som går över din tomt måste också vara tillgängliga för service.

Håll trädgårdsgången öppen

Några huslängor, de som gränsar till skog eller annan fastighet, ska hålla öppet en ca 1 m bred gång längs baksidan av samtliga tomter. Gången är till för att alla boende i längan ska kunna ta tex gräsklippare eller trädgårdsmöbler till sin tomt utan att behöva gå genom lägenheten. Gången måste också hållas öppen för hantverkare som ska utföra underhåll på fastigheten på uppdrag av styrelsen, för räddningstjänst och för annan servicepersonal.

Löpande skötsel

Föreningen har bland annat häcksax och skottkärra att låna ut. Redskapen förvaras i vårt förråd bredvid lekplatsen. Kontakta vaktmästare eller ordförande om ni vill låna.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla sin trädgård/uteplats i gott skick:

- Gräsmattan och stenplattor ska hållas i bra skick. Gräsklippare står medlem själv för.
- Häcken ska hållas i bra skick och klippas regelbundet. Det gäller både på fram-och baksida av din tomt. Kom överens med berörd granne innan klippning.

- Stuprör och stuprännor ska rensas regelbundet för att förebygga stopp (dock inte de som är mer än 3 m över mark, dessa rensas 1 ggr årligen genom föreningen).

Utebelysning

Utelampan på baksidan tänds med strömbrytaren bredvid dörren. Uttaget på baksidan slås på och av i samma brytare.

Utelampan på framsidan ägs av föreningen och slås på och av med strömbrytaren vid dörren. Den har 3 knappar på undersidan för inställning av dimmer, skymningsrelä och timer. Använd inte lågenergilampor då dessa kan förstöra armaturen. Bruksanvisning till lampan ska finnas i varje lägenhet samt på hemsidan. Om utelampan på framsidan, trots byte av glödlampa, inte fungera, kontakta styrelsen.

Plank, staket, skärmtak och andra byggnationer

Så här gör du om du vill bygga plank, staket, altan, cykelställ, sätta skärmtak över dörr eller genomföra större förändring av utemiljön:

Kontakta Höörs kommun och fråga om du behöver bygglov. Om plank/staket är högre än 1,1 m över mark och mindre än 50% genomsiktligt så krävs bygglov. Observera att reglerna för bostadsrätt i radhusform är annorlunda än jämfört med fristående villor och friköpta radhus.

Kontakta grannar och styrelse: Gör en ritning som visar vad du vill göra, med angivna mått. Ritningen ska visas och skriftligt godkännas av grannar och skickas in till styrelse innan du eventuellt söker bygglov. Observera att styrelsen avgör om du får göra förändringen på utsida. Styrelsens godkännande krävs både för byggnationer som är bygglovspliktiga, och de för de som inte kräver bygglov.

Skärmtak över ytterdörr kräver inte bygglov men du måste ha styrelsens godkännande eftersom föreningen ansvarar för underhåll av fasaden. Skicka in skiss till styrelsen.

Uppsättning av skärmtak ska göras av fackman och kvittokopia ska lämnas till styrelsen.

Balkong och förråd

Balkong och förråd ska oljas/målas när styrelsen beslutar om detta. Föreningen bekostar färg, olja och annat material men arbetet görs i största möjliga mån av medlemmarna själva för att hålla våra kostnader nere. Ta kontakt med styrelsen om du inte har möjlighet att utföra arbetet själv. Vi har ett system som tillåter andra medlemmar att utföra arbetet mot arvode, men alla uppdrag måste godkännas av styrelsen i förväg.

Genom att sköta balkongerna rätt håller vi underhållskostnaderna nere på en rimlig nivå. Om ni upptäcker fel, anmäl till styrelsen.

- Du får inte montera något på eller under balkongen dvs inget nät, träskiva eller plast får sättas under balkongen.
- Du får inte skruva fast eller fästa något i balkongen.
- Du får inte bygga in balkongens bärande stolpar i trädäck så att stolpens underdel inte kan inspekteras eller hållas ren.
- Du får inte placera möbler lådor eller liknande tätt intill balkongens delar. Allt trä måste omges av cirkulerande luft.
- Du måste själv hålla balkongen ren från smuts, spindelväv, alger etc, dvs ta bort sådant som håller fukt kvar i virket.
- Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Sopor och trädgårdsavfall

Varje medlem har eget avtal med Merab - Mellanskånes renhållning, för sophämtning.

Andra typer av sopor ska sorteras och föras bort enligt kommunens regler. Det är inte tillåtet att dumpa sopor och trädgårdsavfall på föreningens mark eller i direkt anslutning till föreningens mark. Föreningen har inte någon gemensam kompost.

Gemensam utemiljö

Underhåll av gemensam utemiljö -

Vaktmästare

För att hålla ner kostnaderna utgår ett arvode till den medlem som tar sig an uppdraget som vaktmästare och ansvarar för löpande skötsel av gemensamma ytor. Uppdraget gäller ett år i taget och tillsätts vid årsmötet. I uppdraget ingår att klippa gemensam gräsyta under sommarhalvåret, tömma papperskorgar och gemensam grill och underhåll av gatubelysning som tillhör BRF Trumman. Information om vem som ansvarar för uppdraget finns på vår hemsida. Snöröjning och halkbekämpning köps av UMAB som äger intilliggande hyreshus.

Vår- och höststädning

Två gånger om året kallar styrelsen till gemensam "städdag", i april/maj och i början av november. På städdagarna gör vi fint på våra gemensamma ytor: räfsar löv, städar förråd, rensar ogräs, ser över lekplatsen med mera. Vi avslutar alltid med gemensam fika. Städdagarna är bra tillfällen att lära känna varandra och stärka gemenskapen i föreningen!

Gårdsgata och bilkörning

Vi har många lekande barn på vår innegård och sikten är kraftigt skymd för både vuxna och barn vid våra förråd. Vi har skyltar för gårdsgata uppsatta vid infarterna. För gårdsgata gäller följande regler:

- Fordon får inte föras med högre hastighet än gångfart (ca 7 km/h).
- Fordon får inte parkeras på någon annan plats än särskilt anordnade parkeringsplatser för bostadsrättsföreningen. Det är inte tillåtet att parkera någonstans inne på området.

- Fordonsförande har väjningsplikt mot gående. Bilister och cyklister måste lämna gående företräde.
- När föraren lämnar gårdsgatan har hen väjningsplikt mot varje fordon vars kurs skär den egna kursen, högerregel gäller inte.

Du kan köra in tillfälligt med bilen för att lasta av och in. Kör försiktigt och tänk på att sikten kan vara skymd bakom häckar och förråd. Kör hellre runt än backa!

Mopedkörning förbjuden

Vi har skyltar med mopedåkning förbjuden uppsatta vid infarterna. Det råder totalt mopedförbud. Mopeder får endast ledas genom området.

Biltvätt och skötsel av bil

Av miljöskäl ska bilar tvättas på anvisade platser i kommunen. Det är inte tillåtet att tvätta din bil på föreningens område. Du får köra in bilen framför din lägenhet för att kunna städa/dammsuga. Du måste alltid vara beredd på att flytta bilen om någon annan behöver komma förbi.

Fyrverkerier

Nyår är lika med fyrverkerier för många människor men det kan skrämja både människor och djur. Föreningen har samma regler och tider som gäller för Höörs Kommun (se hemsida). Rester av fyrverkeri ska städas upp snarast möjligt.