



Välkommen som medlem i Brf Solhus, Malmö

En informationskrift till dig som är nyinflyttad

www.brfsolhus.se

Husens historik

Fastigheterna byggdes år 1929 av Malmö Byggnadsgille och var de två första husen som uppfördes i kvarteret. Arkitekt var Carl Rosell. Stadsarkitekt vid denna tid var Erik Bülow-Hübe och en av hans första planer med parallellt placerade lamellhus var just kvarteret Kapellryggen.

Husens placering som fristående lamellhus är i enlighet med funktionalismens tankar där luft och ljus var viktiga. Föreningen fick just namnet Solhus. Själva byggnaderna är däremot klassicistiska med bland annat brutet tak, gesimser och friser.

I trapphusen finns vackra väggmålningar i medaljongform.

År 1973 kläddes husen med eternitplattor men fasaderna återställdes vid en stor renovering 2009/2010. Renoveringen gav föreningen Hedersomnämmande Bostäder, Malmö stads byggnadspris 2010.

Föreningens fastighetsbeteckning är Kapellryggen 2 (gröna huset) och Kapellryggen 3 (röda huset)

Föreningens adresser är Kapellgatan 16 & 18 samt Nikolaigatan 3 & 5

Föreningens expedition med brevlåda finns på gavlen till röda huset på Nikolaigatan 5.

Till dig som medlem i Brf Solhus

Du som är nyinflyttad är varmt välkommen som medlem i Brf Solhus. Vi hoppas att du ska trivas. Innehållet i denna skrift består dels av praktiska frågor som rör våra ordningsregler och dels allmän information kring boendet.

Föreningens formella grunder

Först av allt:

- alla vi medlemmar har besittningsrätt till föreningens lägenheter och utrymmen. Det innebär att vi äger husen tillsammans genom andelar i bostadsrättsföreningen.
- Vi betalar en årsavgift till föreningen som beslutas av styrelsen. Den är uppdelad på 12 månader och betalas i förskott. Vi betalar alltså inte hyra.
- Vi i föreningen styrs av lagar (bostadsrättslagen, lagen om ekonomisk förening m fl), våra stadgar och antagna ordningsregler

Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Till stämman bör du komma för att vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Stämman utser en styrelse som sköter den löpande förvaltningen av föreningen. Kallelse till stämman anslås i trapphusen och digitalt via webb. Den brukar hållas före juni månads utgång.

Förslag, motioner, till stämman ska enligt stadgarna vara inlämnade till styrelsen senast 31 januari.

Styrelsen

Styrelsen har hand om föreningen, föreningens ekonomi, underhåll av fastigheterna och den löpande förvaltningen. Du är välkommen att kontakta vem som helst i styrelsen beträffande frågor kring ditt boende och vad gäller föreningen och fastigheterna. Namnen på styrelsemedlemmarna är anslagna i varje trappuppgång och finns på hemsidan.

Är du intresserad av att engagera dig i styrelsearbetet är det valberedningen du tar kontakt med.

Föreningen köper en del externa tjänster. Vi har en fastighetsförvaltare via Sekant AB och ekonomisk förvaltning via Bonea. Aktuella kontaktuppgifter till fastighetsförvaltare är anslagna i trappuppgångarna och på hemsidan. Kontaktuppgifter till Bonea, som bl a sköter hyresavier, finns på vår hemsida.

Medlemsengagemang

Det är viktigt för föreningen att ha en god ekonomi för att fastigheter och gårdar ska kunna behållas i gott skick. Det är också god ekonomi att satsa på gott underhåll eftersom det ger lägre driftskostnader.

Allas engagemang behövs för att boendekvalitén ska bli bra och kostnader hållas under kontroll. Hjälps vi åt att sköta föreningens gemensamma angelägenheter kan vi skapa denna goda boendemiljö och bibehålla värdet på våra fastigheter.

Medlemsinformation A till Ö

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kan beviljas för en tidsbegränsad period (max 2 år och 1 år i taget) när du som medlem har för avsikt att efter perioden åter bo i föreningen. Du måste alltid ha styrelsens skriftliga tillstånd för att få hyra ut i andra hand.

Ny ansökan skall alltid ske vid byte av hyresgäst eller vid önskan om förlängning.

I Brf Solhus stadgar kan du läsa vad som gäller för andrahandsuthyrning.

Ansökan om andrahandsuthyrning går till på följande sätt:

- Fyll i ansökningsblankett i två exemplar (som finns att ladda ner på hemsidan).
- Skicka dem till styrelsen eller lämna den på expeditionens brevlåda på Nikolaigatan 5.

Andrahandsuthyrningar hanteras löpande. Vid tveksamheter kan ett styrelsemöte behöva godkänna uthyrningen så ansök i god tid!

- Du får meddelande om ansökan godkänns eller ej vid retur av ett exemplar av ansökan.

Vid andrahandsuthyrning är det du som innehavare av bostadsrätten som är hyresvärd och skall informera din hyresgäst om regler och rutiner i föreningen. Du är också skyldig att ta del av information som kommer från föreningen via hemsida och Infoblad. Du måste alltid se till att föreningen och hantverkare vid behov kan komma in i lägenheten. En avgift på 10% av prisbasbeloppet per år debiteras av föreningen i samband med andrahandsuthyrning (se stadgarna). Läs gällande riktlinjer gällande hyressättning, besittningsskydd mm på Hyresgästföreningens hemsida.

Avfallshantering/källsortering

Vi uppmanar alla att källsortera.

Kärl för källsortering är billigare än kärl för enbart restavfall, det vill säga blandade sopor. Dessutom är det bättre för miljön. Inga sopor får placeras utanför eller på kärLEN. Är kärLEN fulla får ni avvakta med att slänga tills de är tömda vilket görs varje vecka.

Du kan kasta småelektronik i avsett kärl men allt annat farligt avfall måste man själv lämna på återvinningscentralen.

Observera att det enda du kan lämna på gården är hushållsavfall, alltså sådant som ryms i en vanlig soppåse.

Madrasser, kylskåp m m måste man köra själv till återvinningscentralen. Det blir annars en stor extrakostnad för föreningen som då måste stå för borttransporterandet.

Läs noga vad du får slänga i vilket kärl och se till att plast, metall mm är rent innan du slänger. Sysav har en bil som regelbundet hämtar upp farligt avfall. En av de återkommande upphämtningsplatserna är Möllevångstorget. Se Sysavs hemsida för datum, eller deras egna utskick.

Saknar du hållare till matavfallet kan de hämtas i styrelserummet. Papperspåsar hittar du i "brevlåda" vid sopkärLEN på gården och i källaren, ungefär mitt i gången.

Vi har sopkärl för:

- Husållssopor
- Plast - mjukt och hårt
- Tidningar och papper
- Papp och kartong
- Småelektronik
- Glas - färgat och ofärgat
- Batterier
- Glödlampor och lysrör

Två gånger per år beställer föreningen en container för brännbart grovavfall. Se anslag i trappuppgångarna.

Det är absolut förbjudet att ha något i trapphus, källar- och vindsgångar. Inte ens dörmattor och skor får stå där och det av tre viktiga anledningar;

- Brandrisk i allmänna utrymmen.
- Det försvårar framkomligheten vid utrymning och andra eventuella hjälpinsatser från exempelvis brandkår och ambulans.
- Hinder för de som städar vilket leder till sämre underhåll och dyrare städkostnad.

Avgifter

I bostadsrättslagen anges vilka avgifter en bostadsrättsförening har rätt att ta ut. Brf Solhus tar ut följande avgifter:

- Årsavgift/medlemsavgift
- Pantsättning
- Avgift vid överlåtelser
- Avgift för digitalt kommunikationsnätverk, IP-telefoni. Avgift vid andrahandsuthyrning.

Du kan också bli debiterad för merkostnader om du underlåter att lämna tillträde till lägenheten och det orsakar merkostnader för föreningen.

Boende

Engagemang och kunskap hjälper dig att förbättra ditt eget boende. Om mer än en person innehar en bostadsrätt ska den som bor i lägenheten inneha minst 20% av bostadsrätten.

Dessutom:

- Underhåll lägenheten väl! Läs i stadgarna vad som är föreningens respektive medlemmens ansvar.
- Värmekostnader är en av föreningens enskilt största poster. Se därför till att vädra med omdöme och var sparsam med varmvatten.
- Vatten kostnaden är också en stor post. Diska inte under rinnande vatten etc.
- Felanmäl så fort du märker att något i föreningen är trasigt. Digital felanmälan görs via föreningens hemsida. Du kan också ringa direkt till vaktmästare (se anslag i trapphuset).
- Källsortera ditt hushållsavfall – läs mer under Avfallshantering/källsortering.

Brf Solhus är medlem i Bostadsrätterna. Här kan du som medlem läsa allmän information och få svar på frågor som rör bostadsrätt: bostadsratterna.se. Som medlem kan du logga in med användarnamn Brf Solhus, lösenord 10441

Brandfarlig vara

Det finns särskilda regler för förvaring av brandfarlig vara i bostadshus och lägenhet. I en lägenhet får brandfarlig vara endast finnas för hushållets behov.

I flerfamiljshus får inga brandfarliga varor överhuvudtaget förvaras i källarförråd eller vindar.

Det innebär att motorfordon (t ex mopeder) inte får förvaras i förråden p.g.a. brandrisken.

Bredband och TV

BRF Solhus använder sig av Bahnhof för leverans av internet via fiber. Kostnaden är 150 kr men är inräknad i månadsavgiften. Hastigheten som levereras till uttaget är 1000 Mbit/s uppströms – 1000 Mbit/s nedströms. Hastigheten beror sedan på om man t ex använder trådlös router mm. Föreningen tillhandahåller inte TV-tjänster utan det är upp till var och en att teckna avtal med valfri leverantör såsom Telia, Telenor, Bahnhof (sappa.se) med flera.

Flyttande medlem: Ring Bahnhof.

Säljare skriver ett överlåtelseavtal med köparen (finns på Bahnhofs hemsida) och lämnar kvar router och medieomvandlare.

Ny medlem: Teckna nytt avtal med Bahnhof. Uppge gatuadress och lägenhetsnummer.

Brandvarnare

Det ska finnas minst en fungerande brandvarnare i lägenheten.

Brandvarnaren räknas som en del av lägenhetens fasta inredning och skall lämnas kvar vid flytt. Litiumbatterier rekommenderas och dessa bekostas av lägenhetsinnehavaren. Om brandvarnare saknas vid inflyttning kan du kontakta styrelsen.

Fastighetsskötsel

Föreningen har ingen vaktmästare för den enskilde medlemmen. Föreningen anlitar en fastighetsförvaltning (Sekant AB) som tar hand om skötseln av hus och gårdar. Felanmälan kan göras av alla medlemmar via anmälningsskylt på föreningens hemsida eller dagtid via telefon (se anslag i trappuppgångarna

och på hemsidan). Anmäl gärna så snart du upptäcker några fel eller brister.

Det Sekant kostnadsfritt gör i enskilda lägenheter är bara det som är föreningens ansvar, exempelvis byta packningar till kranar, lufta radiatorer och justera termostater. Kontakta alltid fastighetsförvaltare när det gäller det som är föreningens ansvar eller om du känner dig osäker i dessa frågor.

Kontaktuppgifter finns i trapphus och på hemsidan.

I trapphusen finns även kontaktuppgift till jourtjänst vid akuta ärenden (t ex vattenläcka, lokalt elfel i fastigheten) på kvällar eller helger.

Fönster

Som lägenhetsinnehavare svarar du själv för utbyte av eventuellt trasigt fönsterglas på insidan. Ytterglasrutor bekostas av föreningen om du inte själv orsakat skadan.

Underhåll av yttersidorna av fönster står föreningen för. Insidan står lägenhetsinnehavaren för.

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring och i den försäkringen ingår det som gäller föreningens ansvarsområden.

För ansvarsförsäkring och skydd av ditt lösöre ska du ha en egen hemförsäkring. Du ska också ha bostadsrättstillägg eftersom det skyddar dig vid eventuellt större skador som vattenskada och brand.

Gemensamma utrymmen

1. Tvättstugor

Det finns två tvättstugor i varje hus.

Den ena har två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Den andra har tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Till bägge tvättstugorna finns separat torkrum.

Du får bara boka en tvättstuga åt gången.

Du får tvätta mellan 07.30 och 21.00 varje dag. Respektera tvättiderna! Kom i håg att det finns lägenheter direkt ovanför.

Utanför varje tvättstuga finns en bokningslista. Du får tvätta max fem timmar per gång. Tiden bokar du med ditt lägenhetsnummer. Nummerförteckning finns vid bokningslistan. Det är tillåtet bryta ett tvättpass över natten och fortsätta nästa morgon; sammanlagd tvättid dock max fem timmar. Vid sammanslagen lägenhet (två lägenhetsnummer) gäller max sju timmar. Torkrummet får du ha en timme efter avslutad tvättid.

OBS! Om tvättiden inte utnyttjas efter 1,5 timme övergår den till fri tid, bokningsbar för alla.

I varje tvättpass ingår städning:

Sopa, och vid behov våttorka, golven i både tvättstugan och i torkrummet. Torka av tvättmaskiner. Torka av bänkskiva. Släng skräp i rätt behållare

När något är trasigt:

Sätt en lapp på den trasiga maskinen. Skriv datum. Meddela förvaltare.

Observera att eventuella skador på tvätten hanteras som ett ärende hos medlemmens egna försäkringsbolag.

2. Trapphus vindar och källare

Det får absolut inte stå något i gångar eller i trapphus. Detta är både för att förhindra anlagda bränder och för att inget ska hindra en eventuell utrymning. Enligt "Lagen om skydd mot olyckor" är vi skyldiga att hålla dessa utrymmen fria.

På varje gård finns ett förrådshus för barnvagnar. Här får bara barnvagnar, grillar och föreningens redskap finnas.

Till varje lägenhet hör ett vinds- och ett källarförråd. Vid flytt är det lägenhetsinnehavarens skyldighet att se till att dessa är tömda och avstädade. Sätt gärna ett hänglås på förrådet även om det inte används.

3. Gårdar

Brf Solhus har två trädgårdar. Observera att vi delar trädgården Kapellgatan 16/Nikolaigatan 3 med grannföreningen, Brf Solgården även om den är avdelad med en häck. Tänk alltid på att visa hänsyn till grannar vid vistelse på gårdarna. Lämna ej skräp och fimpas på gården utan använd avsedda kärl och töm vid behov. Ställ också alltid tillbaka stolar och bord till ordinarie platser.

Grillning:

Föreningens medlemmar disponerar två grillar per gård och en sk "skorstenståndare" för grilltändning utan tändvätska. Observera att det är förbjudet att använda sk engångsgrillar och undvik att använda tändvätska.

Det är inte tillåtet att rasta hundar och katter på gårdarna. Däremot får husdjur vistas på gårdarna under ägarens uppsyn. Visa hänsyn till alla medlemmar och småbarn!

4. Gästrum

Du som medlem kan hyra gästrummet. Detta ligger på Nikolaigatan 5, ingång från port nr 1. För aktuell avgift, se hemsidan. Avgiften läggs automatiskt till nästkommande avgiftsavi. Det är tillåtet att hyra rummet max sju dygn i sträck. Den som hyr ansvarar för att rum och toalett är städade efter användning. Lakan, handdukar och förbrukningsartiklar medtas själv av medlem.

Inga husdjur får vara i gästrummet och det är absolut rökförbud. Detta med hänsyn till andra nattgäster som kan ha allergiska besvär.

Du bokar gästrummet via digitalt formulär på hemsidan. Du får en automatisk bekräftelse via mail med nödvändig information om hur du t ex får tillgång till tagg. Observera att du inte kan avboka en reservation. Bokningen gäller från 12.00 på bokningsdagen till 12.00 dagen efter.

Vill du ta en titt på rummet innan du bokar? Kontakta styrelsen så ordnar vi det.

Kontrollera att rummet är städat när du kommer och städa själv av innan du lämnar det. Hör av er till fastighetsförvaltaren om det inte var i gott skick, så tar de kontakt med den som hyrde rummet tidigare.

Hemsida

www.brfsolhus.se

Här finns det mesta som rör föreningen: kontaktuppgifter, anmälningssida till vaktmästeri, bokningskalender för gästrum, årsredovisningar, historik mm.

Insats och månadsavgift

Enligt bostadsrättslagen ska insatsen anges i upplåtelseavtalet. Övrigt gällande insats och månadsavgift, se stadgarna.

Årsavgift/medlemsavgift/ erläggs till bostadsrättsföreningen för löpande kostnader. Avgiften ska täcka utgifter såsom el, vatten, försäkringar, räntor, skatter, fastighetsförvaltning, fastighetsuppvärmning, renhållning mm. Avgiften brukar delas upp så att den utgår per månad och man benämner den därför oftast som månadsavgift. Det är styrelsen som bestämmer avgiften.

Kontakta ekonomisk förvaltare (Bonea), kontaktuppgift finns på hemsidan, för autogiro.

När en medlem överlåter sin bostadsrätt kan föreningen ta ut en överlåtelseavgift av den som tar över bostadsrätten. Avgiften avser täcka alla kostnader för administration som föreningen kan ha med anledning av överlåtelsen.

Pantsättningsavgift kan föreningen ta ut för sin administration när en bostadsrätt ska pantsättas.

Lägenhetsnummer

Det finns två olika nummer på våra lägenhetsdörrar.

Det finns ett nummer som är vårt interna nummer i föreningen. Lägenheterna är numrerade från 1 till och med 96. Använd detta i kontakt med styrelsen och när ni bokar tvättstuga, gästrum etc.

Det fyrsiffriga nummer som också finns där är det som tillsammans med din adress finns i det nationella lägenhetsregistret och används i kontakt med Skatteverket, vid adressändringar mm.

Medlemskap

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in endast om hen antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av lägenhet skall skriftligen ansöka till styrelsen om detta (vilket oftast görs av mäklare i samband med överlåtelse).

Medlem äger rösträtt vid årsstämman.

Nycklar

Till varje lägenhet finns 3 taggar samt ex antal nycklar.

Om du förlorar en tagg har du skyldighet att anmäla det till styrelsen.

Vill du ha extrataggar ansöker du om det via styrelsen.

Kostnaden är 50kr/tagg.

Ombyggnad och renovering av lägenhet

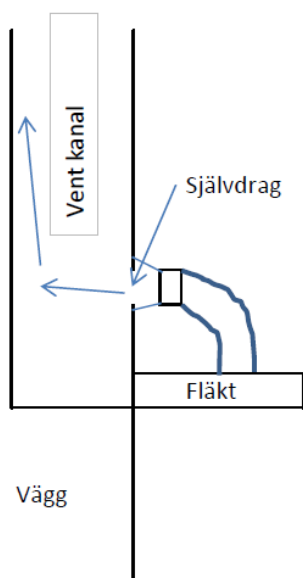
Vill du bygga om i din lägenhet måste planritning och uppgift om entreprenad lämnas in för godkännande av styrelsen. Om inte styrelsen har godkänt ombyggnaden riskerar du att få återställa till ursprungligt skick vid besiktning i samband med eventuell försäljning.

Det gäller för alla större renoveringar eller ombyggnader av lägenheter. Tänk på att ingrepp i lägenhetens väggar eller något som berör värmeelement, rör och ledningar för el, värme, vatten och avlopp också kräver godkännande av Stadsbyggnadskontoret.

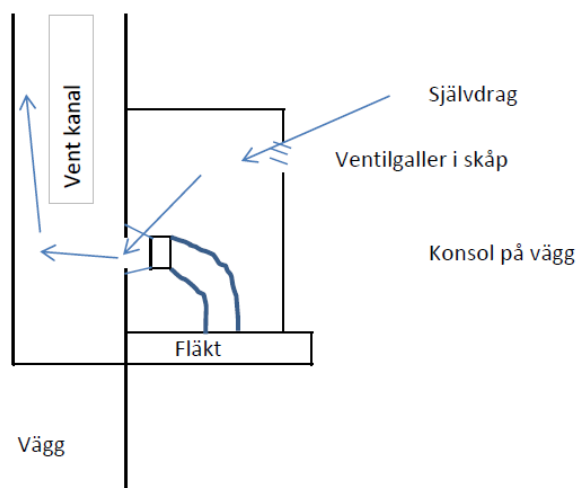
Arbete som berör badrum ska utföras av auktoriserade företag. Inför badrumsrenovering, kontakta fastighetsförvaltare för uppgifter gällande golvbrunn och avlopp. Det är viktigt att följa de regler som finns för tätskikt och golvbrunn.

Enligt dagens byggnorm ska alltid golvbrunnen bytas ut vid renovering om den är i gjutjärn. Brf Solhus ersätter byte av sådan golvbrunn vid renovering med 3000 SEK mot uppvisande av kvitto / specificerad faktura.

Installation köksfläkt utan ovanskåp



Installation köksfläkt med ovanskåp



Ohyra

Anmäl förekomst av ohyra till styrelsen snarast för hjälp med åtgärder.

Sanering mot skadeinsekter, råttor, möss och övriga insekter sker genom Anticimex och täcks av fastighetens gemensamma försäkring.

Parkering

Brf Solhus har inga egna parkeringsplatser. Däremot får man ställa bilen på gatorna runt omkring (Kapellgatan, Nikolaigatan, Smedjegatan) och då tillämpas kommunens taxa för boendeparkering.

Du kan läsa mer om och ansöka om boendeparkering via kommunens hemsida:
Boendeparkering/Malmö

På våra innergårdar får inte registrerade, motordrivna fordon parkeras (till exempel motorcyklar, vespor). Det är heller inte tillåtet att ladda batterier till exempelvis elcyklar via föreningens gemensamma eluttag på gården eller i källaren.

Städning

Trappstädning samt städning av allmänna utrymmen sker en gång i veckan av fastighetsförvaltaren. Alla har vi dessutom ett gemensamt ansvar för den allmänna ordningen.

Störande ljud

Våra hus är byggda på 30-talet och är per definition lyhörda. Visa därför alltid hänsyn mot dina grannar. Större störande ljud såsom hög musik, hög ljudnivå på tv:n, diskmaskin, tvättmaskin etc får endast ske mellan 07.00-22.00 på vardagar och mellan 08.00-23.00 på helger. Det gäller naturligtvis att ta hänsyn även under övriga tider. Tänk på att det till exempel kan finnas de som jobbar natt på lasarettet och som sover på dagarna. Installera gärna dämpande gångjärn till kökslådor, luckor och garderober. Stäng ytterdörren med nyckel istället för att smälla igen den. Det både skadar dörren/karmen och skapar oljud samt vibrationer i övriga huset.

Säkerhet

I föreningen hjälps vi åt med att hålla alla ytter- och källardörrar låsta. På vintern är det speciellt viktigt att se till att portarna stänger till ordentligt.

Vi hjälps också åt att hålla ett vakande öga på besökande. Fråga gärna om någon okänd dyker upp i trappan.

Ventilation

Våra fastigheter ventileras genom självdrag. De ventiler som finns mot ytterväggarna får absolut inte sättas igen och ser du inga ventiler så har någon tidigare satt igen dem eller tapetserat och målat över. Det är då absolut nödvändigt att du tar fram dem igen. Husets alla ventiler måste fungera för att inomhusklimat ska bli bra men även för att fasaderna ska hålla. Husets ventilation kontrolleras regelbundet vid sk OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

Valfritt fläktsystem är tillåtet i kök. Det är tillåtet att koppla fläkt till befintlig ventil. Observera dock att det vid installation av köksfläkt krävs ett visst mellanrum mellan rör och ventilationskanal för att få rätt flöde (se bilder nedan)

Det är tillåtet att koppla en elektrisk, automatisk frånluftsfläkt i badrummet.

Underhållsansvar

Som medlem i föreningen och innehavare av en lägenhet har du stort ansvar för att lägenhet och även våra gemensamma utrymmen hålls i gott skick. Vad gäller ansvarsfördelning mellan dig som bostadsrättsinnehavare och föreningen, se stadgarna.

Överlåtelse

I samband med överlåtelse av bostadsrätt ska tillsyn av lägenheten göras. Tillsynen syftar till att konstatera om

renoveringsbehov föreligger på de delar av lägenheten som föreningen ansvarar för. Det syftar också till att se så att ingen obehörig renovering har skett. Säljare eller mäklare kontaktar fastighetsförvaltare för bokning av tillsynstid. Du kan som medlem läsa tidigare tillsynsprotokoll för din lägenhet på expeditionen.