

Detta häfte innehåller information som kan vara till nytta för dig som är boende eller hyr lokal i de fastigheter som ägs av Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Malmö.

För synpunkter eller förslag kontakta styrelsen

Från A till Ö

(Detta informationshäfte uppdateras vid större förändringar. Med reservation för förändringar under året.)

Andrahandsuthyrning

Huvudregeln är att styrelsens samtycke krävs för uthyrningar. Detta gäller även om en juridisk person äger en bostadslägenhet.

Lagrum: BRL 7 kap 10 §

Beaktansvärda skäl kan vara av varierande slag och bedöms från fall till fall. Exempel kan vara sjukdom, vård av anhörig, studier, arbete på annan ort, tillfällig utlandstjänstgöring och "sambo på prov".

Befogad anledning att vägra samtycke kan vara om andrahandshyresgästen inte är skötsam eller om uthyrningen blir långvarig.

Hur lång tid får lägenheten hyras ut?

Hur lång tid avgörs från fall till fall, men en riktlinje kan vara 6 - 12 månader.

Ansvar

Det är allas vårt ansvar att se till att fastigheterna hålls i gott skick. Tänk på att det är samtliga bostadsrättshavare (medlemmar) som äger fastigheterna gemensamt och därmed kan påverka boendekvaliteten och åverkan.

Allmänna utrymmen

Föreningens allmänna utrymmen består av källare, vindar, tvättstugor och garage.

Balkong

Förvara ej lösa föremål på balkongen som kan falla ned och skada övriga boenden, lokal-innehavare eller gångtrafikanter.

Vänligen se Gemensamma utrymmen gällande föreningens balkonger.

Bankgironummer

1. För inbetalning av avgift/hyra: **681-4610**
(OBS kan endast användas vid s.k. OCR-inbetalning = förtryckta inbetalningskort).
2. För inbetalning av övriga transaktioner: **5344-6803**

Barnvagnar

I dagsläget finns endast två små låsta dedikerade utrymmen för barnvagnar som inte kan bäras upp i trappor utan hiss. Utrymmen finns under trappuppgången till Malmgatan 16 och gamla soprummet Fredriksbergsgatan 4. Dessa utrymmen ska hållas fria från cyklar. Små barncyklar får dock placeras här p.g.a. av stöldrisken.

Bilar

Bilar som ska till eget garage får köras in genom porten på Fredriksbergsgatan 4 för att parkeras i garaget. Dock får bilar under inga villkor parkeras, mer än för snabb avlastning, på innergården. Portarna skall stängas efter nyttjandet. Biltvätt på gården är inte tillåtet.

Bostadsrätt

Den rätt i en förening som en medlem har på grund av upplåtelsen kallas **bostadsrätt**, dvs en upplåten nyttjanderätt på obegränsad tid. En **bostadsrätt** är medlemmens andel i föreningens förmögenhet plus rätten att utnyttja lägenheten. En **bostadsrätt** räknas inte som fast egendom utan som *lös egendom*. Endast den som är medlem i föreningen får äga en bostadsrätt.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens (ägda) hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)

Bostadsrättslagen är den lag som reglerar bostadsrättsföreningars verksamhet och medlemmarnas rättigheter och skyldigheter.

Bostadsrättstillägg (tillägg till hemförsäkringen)

Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättshavaren ett omfattande underhållsansvar. Det krävs därför att hemförsäkringen är anpassad till det. **Styrelsen rekommenderar att du som äger din bostadsrätt har en hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg.** Om du saknar detta moment i din hemförsäkring kan du bli tvungen att själv betala reparation av skadade delar i din lägenhet som du har underhållsansvar för och för fast inredning som du eller tidigare ägare bekostat. Även om föreningens fastighetsförsäkring i vissa fall kan täcka skadan, måste du själv betala den del av föreningens självrisk som motsvarar din andel av skadan. Denna självrisk kan uppgå till 50.000 kr eller mer.

Cyklar

Cyklar ska ställas i cykelställen på gården. Cyklar får på grund av utrymningskäl ej ställas i portar eller utanför cykelställen, inte heller i övriga utrymmen som t.ex. under trapporna. Undantag från denna regel är barncyklar som p.g.a. av stöldrisk får ställas i barnvagnsrummen.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan är en teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningens fastigheter. Den registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2005. Den ekonomiska planen är offentlig och kan tillhandahållas av styrelsen.

Fakta

Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Malmö (769610-4129) bildades 2004-01-30. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen förvärvade 1 april 2005 fastigheterna Malmö David 19 (Fredriksbergsgatan 4), David 20 (Fredriksbergsgatan 6-8) och David 29 (Fredriksbergsgatan 2, Malmgatan 16 och 16A).

Totalt omfattar fastigheternas uthyrningsbara yta 5.154 kvm. På fastigheten finns tre flerbostadshus uppförda 1907, 1926 och 1930 i fem plan plus vind och källare. Byggnaderna innehåller 55 lägenheter och 4 butikslokaler samt en garagebyggnad på gården med plats för 16 bilar. Tomten har en areal om 778 kvm.

Felanmälan

Felanmälan görs via föreningens hemsida, www.fredriksberg.net/felanmalan.html

Vid akuta ärenden efter kontorstid (måndag – fredag efter 16:30 – 08:30 samt helger)
Örestads Industriebekantning AB: 040-93 12 70

Felanmälningar/vaktmästartjänster är en kostnadsfri service för de som hyr sin lägenhet av föreningen. Samma tjänster är tillgängliga för de som äger sin lägenhet, dock till en timdebiterad kostnad och framkörningsavgift.

Föreningsstämma

Föreningsstämman (samtliga medlemmar) är bostadsrättsföreningens högsta *beslutande* organ. Där får alla medlemmar vara med och fatta de stora besluten och välja alla funktionärer. Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hålls en gång om året före maj månads utgång.

Föreningens försäkring

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna ett s.k. bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Föreningen har en fullvärdesförsäkring avseende fastigheterna samt styrelseansvarsförsäkring via Länsförsäkringar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående förvaltare för ekonomisk och teknisk förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB

Box 243
201 22 Malmö

Tel: 040-600 96 00

www.bredablickforvaltning.se

Förslag

Alla förslag på aktiviteter eller åtgärder är varmt välkomna. Styrelsen samlar in alla förslag och tar upp frågeställningar vid behov. Förslagen kan skickas till Brf. Fredriksberg Malmö, Fredriksbergsgatan 6, 212 11 Malmö, alternativt till föreningens e-post info@fredriksberg.net eller läggas i förslags/felanmälningsbrevlådan i porten Fredriksbergsgatan 6-8.

Garage

Det finns 15 garage i föreningen. Samtliga är för närvarande uthyrda. En kölista administreras av styrelsen och finns på hemsidan. Om bostadsrätt säljes där innehavaren innehar garageplats går platsen inte automatiskt till den nye bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Samtliga utrymmen som är föreningens dvs vädringsbalkonger, vindar, källare samt ytor på innergården gäller följande regler:

- Utrymmen för ej användas för att äta frukost, lunch eller middag. Undantaget är uteplats/er på innergården.
- Utrymmen får ej användas för fester eller andra sammankomster. Undantaget är uteplats/er på innergården.
- Rökning är ej tillåten, framför allt på vädringsbalkongerna.
- Styrelsen ansvarar för all möblering av gemensamma utrymmen inklusive vädringsbalkongerna.
- Uteplats/er som är anlagda får användas av samtliga medlemmar, om man planerar en fest eller middag kan dessa plaster bokas via bokningsunderlag som finns vid uteplatsen.

Grovsopor

Bara hushållssopor och källsorterat får slängas i soprummen. Grovsopor kostar stora summor att frakta bort, vilket drabbar föreningens ekonomi. Det är alltså upp till var och en att frakta bort sina egna grovsopor. Grovsopor skall lämnas på återvinningscentralerna.

Det är Sysav som ansvarar för de två återvinningscentralerna i Malmö:

- **Sjölunda återvinningscentral**, Borrgatan (Spillepengen)
- **Bunkeflo återvinningscentral**, längst ut på Gottorpsvägen i Bunkeflostrand

Återvinningscentralerna är bemannade - för information om öppettider m.m. gå in på www.sysav.se

Grannsamverkan

Tänk på att det är bra att meddela någon granne om du åker bort och se till att det finns någon som har extranöckel till lägenheten. Vi kan alla hjälpas åt med vår säkerhet genom att se till att hålla portar stängda och hålla koll på vad som händer.

Gård- och trivsel

Alla intresserade är varmt välkomna att lämna förslag på hur vi kan öka trivseln på gården.

Hemförsäkring

Se bostadsrättstillägg.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida, www.fredriksberg.net

Hissar

Föreningen har ett serviceavtal med Hissteknik i Malmö AB för de personhissar som finns på Fredriksbergsgatan 2 och 4.

Hyror, månadsavgifter, avier

Hyror och månadsavgifter skall betalas i förskott den sista vardagen i varje månad. Avier delas ut kvartalsvis. Om man betalar för sent skickas påminnelse ut från vår ekonomiska förvaltare. Om man inte betalar skickas ärendet till inkassoföretaget Intrum Justitia.

Hyresrätter

Det finns för närvarande 4 lägenheter (per 2013-09-01) som föreningen äger och hyr ut.

Husdjur

Styrelsen har inte haft anledning att ha någon åsikt beträffande husdjur. Sunt förnuft bör råda. Dock är det helt förbjudet att rasta eller att ha okopplade husdjur på innergården!

Kabeltv

Basutbudet från Canal Digital ingår i årsavgiften. För mer information titta in på www.canaldigital.se eller Canal Digitals egen informationskanal i din tv.

Källar- och vindsförråd

Föreningens allmänna utrymmen som leder till källar- och vindsförråd skall hållas fria från föremål. Föremål som trots allt kan finnas på de allmänna utrymmena bortforslas utom föreningens ansvar.

Lokaler

Föreningen innehar fyra butikslokaler.

Medlemskap

Alla som äger en bostadsrätt i föreningen måste vara medlemmar i densamma. När någon vill köpa en lägenhet i fastigheten måste denne ansöka om medlemskap i föreningen. Ansökningsblankett finns hos styrelsen samt på hemsidan, www.fredriksberg.net.

Månadsavgift

Se hyror, månadsavgifter, avier.

Namnskyltar på dörrarna

Namnskyltar på lägenhetsdörrarna skall vara enhetliga. Vid felaktigheter eller ändringar kontaktas styrelsen. Egenhändigt skrivna lappar och tillägg/borttag av namn undanbedes. Beställningsformulär finns på hemsidan.

Nycklar

Nycklar till lägenhet och soprum (lägenhetsnyckel), tvättstugor och vindsförråd (husmorsnyckel) samt tvättkolv kan vid förlust beställas av styrelsen för avhämtning hos Låscentralen till självkostnad.

Beställningsformulär finns på hemsidan.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att fast montera parabol på fasad, fönster eller balkong.

Porttelefon

Porttelefonerna används endast för att via kod öppna portlås samt lås till trappuppgångar. Detta innebär att uppringning från porttelefon till lägenheterna inte är möjlig.

Rökning

Rökning i trappuppgångar, portar, hissar, allmänna utrymmen och i nära anslutning till fasaden på gården undanbedes.

Sophantering

Det finns två allmänna soprum på gården för hushållssopor och ett för källsorterat (tidningar, pappersförpackningar, hårdplast, metall, batterier, glödlampor och glas). Sophanteringens ombesörjs av Malmö stad och källsorterat av Ragn-Sells AB.

Grovsopor skall lämnas på återvinningscentralerna.

Stadgar

Stadgar kallas de regler som beskriver och reglerar föreningens verksamhet. Stadgarna är bindande för allt som har med föreningens verksamhet att göra. Föreningens stadgar antogs vid en konstituerande föreningsstämma den 17 oktober 2003 och registrerades samt godkändes hos Bolagsverket den 30 januari 2004. Stadgarna finns på föreningens hemsida, www.fredriksberg.net eller kan fås av styrelsen.

Städning

Städning av trappuppgångar sker en gång i veckan genom vår tekniska förvaltare Bredablick.



Styrelsen

Aktuell information om styrelsens medlemmar finns på hemsidan www.fredriksberg.net.

Styrelsen nås också via en allmän e-post adress: **info@fredriksberg.net**. Styrelsen är föreningens företrädare utåt. Den ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. Styrelsen är föreningens *verkställande* organ. Styrelsens ansvar är att tillgodose bostadsrättsinnehavarnas intressen och önskemål. Styrelsen ansvarar för att föreningen drivs enligt gällande regler och förordningar. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst två suppleanter.

Tvättstugor

Det finns två tvättstugor i källaren med adress Malmgatan 16A. Allmänna skötselråd skall följas och efterlevas för allas trivsel.

Tvättstugoreglerna hittar Du på hemsidan.

Underhåll / Reparationer / Ombyggnation

Årsavgiftens (månadsavgiftens) storlek skall säkerställa att medel finns för att trygga underhållet av föreningens fastigheter. Underhållsplan upprättas av styrelsen.

Eftersom det med jämna mellanrum sker försäljning av lägenheter och den nye ägaren vill sätta sin prägel på lägenheten så blir det ombyggnadsarbeten. Detta gör att det uppstår störande buller för grannarna.

Om Du tänker genomföra en större reparation eller ombyggnad med störande buller - informera Dina grannar i god tid. Sätt upp en lapp i trapphusen och informera när ingreppen skall ske och hur länge de beräknas att pågå.

Koncentrera ingreppen till vardagar mellan 08.00 och 20.00. I den mån störande arbete måste ske under helger bör detta ske under lördagar mellan 10.00 och 17.00, inte på söndagar.

Upplåtelse

Upplåtelse kallas det när föreningen för allra första gången lämnar över en bostadsrätt till den boende. Se även överlåtelse.

Årsavgift

Av många kallad månadsavgift (eftersom den normalt tas ut per månad). Årsavgiften skall täcka föreningens utgifter för drift, underhåll, amorteringar, räntekostnader etc. Styrelsen bestämmer och fastställer årsavgiften (månadsavgiftens) storlek enligt de principer som framgår av stadgarna.

Överlåtelse

När en bostadsrätt får en ny ägare, exempelvis genom försäljning, byte eller gåva kallas detta för en överlåtelse. Överlåtelseavtal finns på föreningens hemsida, www.fredriksberg.net eller tillhandahålls av mäklare om lägenheten säljs genom en fastighetsmäklare.