

Brf Fredriksberg
Malmö
Regler &
rekommendationer

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Fredriksberg
MALMÖ



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

Från A till Ö



A

Andrahandsuthyrning

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

Lagrum: BRL 7 kap 10 §

Beaktansvärda skäl kan vara av varierande slag och bedöms från fall till fall. Exempel är 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.

Mer information och mallar finns på föreningens hemsida under "Bra Information" → "Andrahandsuthyrning"

Hur lång tid får lägenheten hyras ut?

Föreningens riktlinjer är att en bostadsrätt får hyras ut i andra hand i högst två år i följd. Därefter behöver lägenheten bebos av bostadsrättsinnehavaren i minst ett år innan en ny period av andrahandsuthyrning kan påbörjas. Varje ansökan om andrahandsuthyrning prövas individuellt, och undantag från riktlinjerna kan göras om särskilda skäl föreligger. Vid frågor eller behov, vänligen kontakta styrelsen för vidare dialog.

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. Detta gäller för hela föreningens fastighet och mark - både privata och allmänna utrymmen.

Allmänna utrymmen

Föreningens allmänna utrymmen består av källare, vindar och tvättstugor, soprum och innergård

B

Balkong

Förvara ej lösa föremål på balkongen som kan falla ned och skada övriga boende, lokalinnehavare eller gångtrafikanter. Förvara eller ladda ej elsparkcyklar eller liknande elektriska och batteridrivna föremål på balkongerna på grund av brandrisken.

Visa hänsyn till grannar och omgivning genom att undvika att röka på balkongerna.

Barnvagnar

På innergården finns två st barnvagnsförråd för barnvagnar som inte kan bäras upp i trappor utan hiss. En vid Fredriksbergsgatan 4 och en under trappuppgången till Malmgatan 16. Dessa utrymmen ska hållas fritt från cyklar. Små barncyklar får dock placeras här p.g.a. stöldrisken. Barnvagnar får inte stå i trapphusen på grund av brandrisk och en del av vår SBA åtgärdsplan.

Bilar och motorcyklar

Bilar och motorcyklar 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 avlastning, på gården.

Portarna ska hållas stängda.

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 *löseegendom*. Endast den som är medlem i föreningen får ha 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 rekommenderas därför att hemförsäkringen är anpassad till det. **Styrelsen uppmanar 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 uppåt 50.000 kr.

C

Cyklar

Cyklar ska ställas i cykelställen på gården. Cykelparkeringen är begränsad, om ni har cyklar ni ej använder så ofta ställ gärna dem bakom soprummet. Cyklar får på grund av utrymningsskäl 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. stöldrisk får ställas i dylika utrymmen. Lådcyklar får endast parkeras vid låsstolparna vid 4:ans källarnedgång och bredvid ingången till stora soprummet.

E

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.

F

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 (Fredriksbergstan 4), David 20 (Fredriksbergsgatan 6-8) och David 29 (Fredriksbergstan 2, Malmgatan 16, 16A).

Totalt omfattar fastigheternas uthyrningsbara yta till 5.154 kvm. På fastigheten finns tre flerbostadshus uppförda 1907, 1926 och 1930 i fem plan plus vind och källare. Byggnaderna innehåller 54 lägenheter, 4 butikslokaler, 1 kontorslokaler samt en garagebyggnad på gården med plats för 16 bilar. Tomten har en areal om 778 kvm.

Felanmälan

Felanmälan görs via vår hemsida

Örestads Industriebvakning AB: 040-93 12 70, vid akut hjälp på kvällar och helger.

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

Föreningen har en fullvärdesförsäkring avseende fastigheterna samt styrelseansvarsförsäkring via Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Föreningen har avtal med en förvaltare.

Ekonomisk förvaltning:

Nabo

<https://nabo.se>

Post- och budadress:

Brf Fredriksberg Malmö

NABO 14910

Box 843

851 23 Sundsvall

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, eller läggas i förslags/felanmälan- brevlådan i porten Fredriksbergsgatan 6-8 eller skickas till medlemsmail@fredriksberg.net

G

Garage

Det finns 16 garage för bilar och ett för MC med två platser i föreningen. Samtliga är för närvarande uthyrda. Månadshyran debiteras. En kölista administreras av styrelsen. Hyresgäst får ej överlåta, hyra ut garaget i andra hand eller låna ut, utan hyresvärd / styrelsens medgivande. Om bostadsrätt säljes där innehavaren innehar garageplats går platsen inte automatiskt till den nya bostadsrättshavaren.

Grovsopor

Hushållssopor och källsorterat får slängas i soprummen. Grovsopor kostar stora summor att frakta bort, vilket drabbar föreningens och därmed medlemmarnas 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 återvinningscentralerna i Malmö:

- Norra Hamnens återvinningscentral, Sysav, Bjurögatan 20 B, 211 24 Malmö
- Bunkeflo återvinningscentral, Gottorpsvägen 52, 218 45 Vintrie

Besök Sysavs hemsida för mer information gällande öppettider med mera.

Grannsamverkan

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

Goda grannar

Då vi tror att glada grannar är bra grannar följer här några tips och riktlinjer för att vi ska visa varandra hänsyn och bidra till bra grannsämja och ökad trivsamhet.

Att bo i lägenhet betyder att man behöver respektera sin granne. Livsljud så som dammsugning, tvätta i sin tvättmaskin, spela högre musik, eller flytta möbler tillhör. Men tänk på volymen när du spelar musik, tittar på TV och hur du rör dig i lägenheten. En generell riktlinje är att vi bör ta extra hänsyn till ljudnivån mellan klockan 22-07.

Ska du anhölla en fest, göra renoveringar eller andra högljudda aktiviteter, kontakta dina närmsta grannar och sätta upp en lapp i trapphuset innan, för att på så sätt minska irritation.

Om ni upplever problem med ljudnivåer, buller eller liknande så uppmanas ni att i första hand ta kontakt direkt med grannen och ha en konstruktiv dialog. Om situationen inte förbättras så kan ni ta kontakt med styrelsen.

Gård- och trivsel

Renovering av innergården och planteringarna blev klar 2022. En solterrass och en grillplats byggdes, dessa går att boka i appen "Boka tvättid", samma som till tvättstugan. Använd gården med sunt förnuft och respekt mot dina grannar.

Du är varmt välkomna att lämna förslag på hur vi kan öka trivseln på gården. Är du intresserad att vara involverad, vänligen kontakta styrelsen.



Hemförsäkring

Se bostadsrättstillägg.

Hemsida

Föreningen har en hemsida, www.fredriksberg.net.

Hissar

Föreningen har ett serviceavtal med Hiss i Skåne 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 skickas ut månadsvis. 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 1 lägenhet (per 2025-11-25) som föreningen äger och hyr ut.

Husdjur

Styrelsen har inte haft anledning att ha någon åsikt beträffande husdjur. Sunt förnuft bör råda.

K

Kabel-TV

Basutbudet från Canal Digital ingår i årsavgiften. För mer information titta in på <https://www.allente.se/>.

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 utan föreningens ansvar.

L

Lokaler

Föreningen innehar fem lokaler varav fyra är butikslokaler och en kontorslokal.

M

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.

N

Namnskyltar på dörrarna

Namnskyltar på lägenhetsdörrarna skall vara enhetliga och vid felaktigheter eller ändringar kontakta styrelsen. Egenhändigt skrivna lappar och tillägg/borttag av namn undanbedes.

Nycklar

Lägenhetsnyckel ansvarar varje medlem över. Vid behov att beställa nya, kontakta styrelsen för godkännande.

P

Parabolantenn

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

Porten på 4:an

Vi har installerat en strömbrytare i porten på 4:an. Den använder vi när vi behöver ställa upp portdörrarna t ex. vid flytt till och från fastigheten eller kanske vid större leveranser.

Så här gör du;

Om man behöver ställa upp dörrarna av olika anledningar så sitter där en knapp monterad på väggen ca 4 m in på vänster sida (från utsidan sett).

Tryck på öppna-knappen så portarna går upp, därefter slås knappen till så portarna förblir öppna. När man är klar slås brytaren från och dörrarna stängs.

Portkod

Du kan själv göra koder för att öppna porten, allt sker via Aptus app eller Aptus hemsida. Börja med att ladda ner Aptus appen (rekommenderas). För att logga in, via app eller hemsida, behöver du följande uppgifter.

<https://fredriksberg.aptustotal.se/Aptusportal>

Namn: (kontakta styrelsen)
Lösen: (kontakta styrelsen)

Användarmanual finns på vår hemsida.

Tänkt på att ändra lösen när du loggar in första gången.
Vänligen notera att en kod kan endast vara aktiv i 7 dagar, detta är en säkerhetsåtgärd i systemet.

Våra idag generella koder hamnar snabbt hos obehöriga, detta vill vi försöka undvika i framtiden. Genom att du kan hantera dina koder och kan själv välja vem du ger dessa till hoppas vi på en tryggare lösning för alla.

Porttelefon

Alla lägenheter nås från respektive port med hjälp av porttelefon. Anropa aktuell lägenhet med hjälp av boendesnamn.

R

Renoveringar

§ 24 Renoveringar och väsentliga förändringar

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen. Tillståndsprocessen och krav för renoveringar beskrivs nedan:

1. **Ansökan till styrelsen** Bostadsrättshavaren ska lämna en skriftlig ansökan till bostadsrättsföreningens styrelse. Ansökan ska inkludera:
 - Renoveringens omfattning och detaljer.
 - Ritningar, materialbeskrivningar och en tidsplan.
2. **Tekniska aspekter**
 - Om ventilation påverkas (t.ex. vid flytt av kök eller badrum) ska en ventilationsplan presenteras. Planen ska följa gällande byggregler och säkerställa en god inomhusmiljö.
 - Ändringar som påverkar fastighetens stammar, såsom vatten och avlopp, ska utföras enligt regelverk av certifierade yrkespersoner.
3. **Tillstånd från myndigheter** Om renoveringen kräver bygglov, exempelvis vid ändringar av bärande väggar eller fasaden, ska bygglov erhållas från kommunens byggnadsnämnd innan arbetet påbörjas.
4. **Föreningens policy** Alla renoveringar ska följa bostadsrättsföreningens policy och riktlinjer för förändringar i lägenheten.
5. **Återställningsansvar** Bostadsrättshavaren ansvarar för att återställa lägenheten till ursprungligt skick om renoveringen inte uppfyller föreningens krav eller orsakar skador.
6. **Entreprenörskrav** Renoveringar måste utföras av godkända entreprenörer. Entreprenörens försäkringar ska vara giltiga och täcka eventuella skador som kan uppstå under arbetet.
7. **Besiktning** En besiktning av renoveringen ska genomföras av en av styrelsen utsedd besiktningsperson eller företag. Kostnaden för besiktningen bekostas av bostadsrättshavaren. Besiktningen syftar till att säkerställa att renoveringen utförts enligt ansökan, gällande regler, och föreningens krav.

§ 25 - Ansvar vid otillåtna renoveringar Bostadsrättshavare som genomför väsentliga förändringar eller renoveringar utan att inhämta skriftligt godkännande från styrelsen, ansvarar bostadsrättshavaren för alla kostnader och konsekvenser som kan uppstå till följd av

reoveringen. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, återställande av lägenheten till dess ursprungliga skick, täckande av eventuella skador på föreningens egendom, samt administrativa kostnader förknippade med hanteringen. Styrelsen har rätt att kräva inspektion av lägenheten och kan förelägga bostadsrättshavaren att vidta nödvändiga åtgärder för att uppfylla föreningens krav. Vid utebliven rättelse kan föreningen vidta ytterligare åtgärder enligt vad som stadgas i § 30 i dessa stadgar.

Se våra stadgar på www.fredriksberg.net

Rökning

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

S

Sophantering

Det finns två allmänna soprum på gården för hushållssopor och där ett är också för källsorterat: tidningar, pappersförpackningar, hårdplast, elektronik, 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 alla 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 städbolaget ClockRent.

Styrelsen

Aktuell information om styrelsens medlemmar finns på hemsidan www.fredriksberg.net. Styrelsen nås också via en allmän e-post adress: **medlemsmail@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.

T

Tvättstugor

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

Ladda hem bokningsappen som heter "Boka tvättid", finns för både Android och iOS. Efter installationen av appen, logga in genom att välja Malmö och sedan Brf Fredriksberg. Ange därefter lägenhetsnummer samt pinkod och slutligen klicka på logga in. Pinkod ges av styrelsen.

U

Underhåll / Reparationer / Ombyggnation

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

Upplåtelse

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

V

Vaktmästare

För vaktmästeriet anlitar vi Martin Martinsson, ca 60h/mån.

Å

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.

Ö

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 ofta om lägenheten säljs genom fastighetsmäklare.