

BRF Rökepipan – medlemspärm 2019-10



Innehåll

BRF Rökepipan – medlemspärm 2019-10	1
Index 1 – Föreningsinformation	3
Vad är en bostadsrätt?	3
Vad underhåller föreningen och vad ska jag ta hand om själv?.....	3
Styrelsen.....	4
Medlemsavgiften.....	4
Om- och tillbyggnation	4
Vid försäljning.....	4
Gaspannan	4
Spisfläkten/Värmeåtervinningsaggregatet	5
Badrum och golvbrunnar	5
Förråd.....	5
Elmätare	5
Gemensamt material och service	5
Vad finns att låna?.....	6
Carportarna	6
Några regler och tips	6
Index 2 – Stadgar/Vem ansvarar för vad?	7
Index 3 – Kontaktinformation och styrelse.....	19
Kontaktvägar	19
Styrelsen.....	19
Bra länkar	19
Viktiga telefonnummer	19
Karta.....	20

Index 1 – Föreningsinformation

Bostadsområdet färdigställdes för inflyttning 1990 och för uppbyggnaden stod BPA Bygg. Husen har ritats på SYD ARK - Jan Bergfelt arkitektkontor i Malmö.

Husen är speciellt anpassade för lågenergiförbrukning. Uppvärmning sker via naturgas med vattenburen värme. Utgående luft från våtutrymmen och kök leds via ett värmeåtervinningsaggregat till inkommande friskluft som distribueras till vardagsrum och sovrum.

I samband med att byggnationerna avslutades bildades bostadsrättsföreningen Rökepipan. Medlemskap är obligatoriskt för alla husägare inom området. Genom föreningen äger alla gemensamt fastigheterna. På detta sätt har medlemmarna full insyn i ekonomin, betalar ej mer än det kostar att driva fastigheten och kan påverka sina kostnader och boendemiljö. Föreningsstämman är högsta beslutande instans, som bland annat utser styrelsen. Varje hushåll har en röst på stämman.

Bostadsrättsinnehavaren är själv skyldig att underhålla bostaden invändigt. Föreningen ansvarar för det som är övergripande för området, men medlemskapet medför till viss del även personliga insatser som arbete på gemensamhetsanläggningen.

Vad är en bostadsrätt?

Vi börjar med att berätta om vad ni egentligen är medlemmar i. Bostadsrättslagen, som reglerar denna bostadsform, säger: "en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med ändamål att upplåta lägenheter i föreningens hus som bostadsrätter". Vår förening äger alltså hela området. Om ni kontaktar tingsrätten är det bostadsrättsföreningen Rökepipan som äger alla husen, garagen och marken. Vad är då vi? Jo, vi är alla medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vi har alla del i alla hus i och med vårt medlemskap. I varje medlemskap ingår sedan besittningsrätt till ett speciellt hus på området. Det är strikt reglerat vad föreningen tar ansvar för och vad du som bostadsrättsägare ska göra. Vi beslutar tillsammans vad som ska ske på området, dels på årsmöte, men även genom den valda styrelsen som träffas med jämna mellanrum. När det gäller er lägenhet märks föreningen kanske mest vid in- och utflyttning. Vid inflytt måste man söka medlemskap i föreningen. Detta beviljas oftast, men styrelsen ägnar ändå tid att avgöra om du kommer att bli en ansvarsfull medlem, främst ekonomiskt då föreningen varje månad kräver dig på medlemsavgift. När du flyttar ur din lägenhet måste du på liknande sätt ansöka om utträde ur föreningen. Styrelsen kontrollerar då att du bland annat betalat in medlemsavgiften innan detta beviljas. Det är alltså viktigt att du kontaktar styrelsen vid försäljning, särskilt om du gör det privat.

Vad underhåller föreningen och vad ska jag ta hand om själv?

När det gäller underhållet av din lägenhet är det noga uppgjort vad föreningen har hand om och vad du själv ansvarar för. Detta regleras i föreningens stadgar. När det gäller föreningens ansvarsområde köpes oftast tjänster in på anbud. Gällande utemiljön är ambitionen att bostadsrättsmedlemmarna hjälps åt under ett par helger varje år. Det gemensamma underhållet av föreningens grönytor skall ses som en del av avgiften till föreningen. Om du tycker att föreningen inte lever upp till sitt ansvar på något sätt när det gäller underhållet av husen är det bara att kontakta styrelsen. Är det ogräset i rabatterna som du tycker behöver åtgärdas är det du och dina grannar som behöver hjälpas åt med detta.

Vår förening är i dagsläget försäkrad genom Länsförsäkringar. I denna försäkring ingår en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna denna enskilt. Däremot är det viktigt att alla har en privat hemförsäkring.

Styrelsen

Varje år väljs en styrelse vid föreningens årsmöte. Vid årsmötet tas beslut om bland annat föreningens ekonomi, underhåll samt utemiljö. Du kan påverka styrelsen genom att tala med dess medlemmar eller genom att motionera till årsmötet. Mycket av planering, administration och arbete gör styrelsen själv, medan annat läggs ut på entreprenad. Till exempel anlitas ett företag som heter SBC för att hjälpa till med föreningens ekonomi. När det gäller underhåll av fasader, gaspanna och värmeväxlare tar styrelsen oftast in offerter och arbetet läggs ut på en extern part.

Den aktuella styrelsen finns alltid anslagen på föreningens hemsida. Är du intresserad av att sitta med i styrelsen så hör av dig till någon styrelsemedlem eller till valberedningen. Valberedningens arbete är att föreslå styrelsekandidaterna samt styrelsearvode inför föreningens årsstämma.

Medlemsavgiften

Senast den sista dagen varje månad ska avgiften vara betald till föreningens konto. Fysiska fakturor kan skickas ut från SBC, men det går också att registrera autogiro eller elektronisk faktura. Det är viktigt att avgiften betalas i tid varje månad för att undvika påminnelseavgift. Utebliven betalning kan leda till uppsägning.

Om- och tillbyggnation

Styrelsen motsätter sig i allmänhet inte om- eller tillbyggnation av din lägenhet. Du ska dock inte sänka standarden genom förändringen. Skulle du till exempel behöva lämna tillbaka din lägenhet till föreningen vid något tillfälle kan föreningen, genom styrelsen, kräva att du återställer lägenheten till originalskicket. Om din förändring kräver byggnadslov söker du detta själv hos kommunen. Styrelsen får utlåta sig indirekt senare. Om du ska göra större ändringar inomhus som inte kräver bygglov, ska du rådfråga styrelsen. Vid om- eller tillbyggnad utomhus kan det vara bra att prata med dina grannar.

Vid försäljning

När du vill sälja din lägenhet finns det en del att tänka på. Många anlitar en mäklare som oftast ombesörjer det mesta. När en uppgörelse har träffats med en potentiell ny medlem måste en ansökan om utträde ur föreningen samt nytt medlemskap lämnas in till styrelsen. Denna ansökan lämnas i tre (3) exemplar. Detta för att både du, den nya medlemmen och föreningen ska kunna få ett exemplar. Du måste även lämna in ett exemplar av det fullständiga köpeavtalet. Föreningen sänder varje årsskifte in uppgifter på köpeskillingar, köpare och säljare till skattemyndigheten och behöver därför information om dessa. Om inte du vill eller kan sälja din lägenhet själv kan du som en sista åtgärd överlåta den till föreningen. Detta är dock sällsynt då det är ekonomiskt fördelaktigt för medlemmen att sälja bostaden till marknadspris. Att överlåta bostadsrättslägenheten till föreningen innebär att du frånsäger dig all eventuell vinst i form av pengar som kan komma från en senare försäljning. Uppsägningstiden är tre kalendermånader. Tala med styrelsen för mer information.

Gaspannan

Gaspannan är placerad antingen i grovköket eller i själva köket. Varje lägenhet ska vara försedd med instruktion till den, annars finns det information att få via leverantören Vaillant. Se avsnitt *Bra länkar*.

Viktigt att veta är:

- Kontrollera vattennivå i pannan några gånger om året. Fyll på vatten i pannan vid behov.
- Om din panna fungerar dåligt eller inte fungerar alls, kontakta någon i styrelsen först. Vid akuta problem ringer du Vaillants journalnummer.

När det gäller elementen är dessa försedda med termostatventiler som stänger vattentillförseln till elementen om temperaturen i rummet överstiger inställt värde. Prova dig fram till rätt inställning för

varje rum; varje element ska vara helt kallt när temperaturen i rummet är ca 1° över önskad temperatur.

Spisfläkten/Värmeåtervinningsaggregatet

Ovanför spisen sitter en kombinerad spisfläkt och värmeåtervinningsaggregat. Fläkten återvinner värmen i lägenheten genom att värma uteluften som sugas in. Aggregatet måste alltid vara på för att cirkulera luften i lägenheten och suga ut fuktig luft från våtutrymmen. Fläkten har utförlig dokumentation för skötsel och underhåll.

Badrum och golvbrunnar

Det är viktigt att hålla torrt och rent i badrummen för att undvika mögel och dålig lukt. Städa bakom badkar då och då, samt insidan av golvbrunnarna. Det går även att öppna hela brunnen om dålig lukt inte går bort med vanlig städning. Dålig lukt kan också bero på att något vattenlås är torrt. Var observant på skador på väggar och kakel för att undvika fuktskador. Tänk på att badrumsrenoveringar, såväl som andra renoveringar, måste utföras på ett fackmannamässigt sätt som följer rådande regelverk.

Förråd

Förråden är inte isolerade från början. Det har visat sig att flera medlemmar som själv isolerat har fått problem med fukt och dålig lukt. Var noga när du utför förändringar i förrådet, då det sker under eget ansvar. För att undvika fukt i förrådsväggen bör man inte plantera växter intill träväggen. Det har visat sig att detta lätt ger rötskador på utsidan av förrådsbyggnaden. Om bostadsrättsinnehavaren skadar bostadsrättsföreningens egendom på grund av dåligt omdöme vid plantering eller annan inverkan kommer bostadsrättsinnehavaren att debiteras kostnaden för en av bostadsrättsföreningen anlita fackman för att återställa skadan.

Elmätare

Områdets elmätare finns på tre platser. Alla medlemmar ska ha en nyckel som går till dessa, där även lägenheternas huvudsäkringar finns. Se kartan över området, "el-förråden" är märkta med röd färg.

Gemensamt material och service

Det finns tre soprum på området där det finns kärl för:

- Restavfall (allt som inte passar in i en annan kategori men inte farligt avfall eller större saker)
- Matavfall
- Kartonger (förpackningar av papper, wellpapp)
- Tidningspapper
- Glas (färgat och ofärgat)
- Metall
- Plast
- Glödlampor/lysrör
- Batterier
- Elektronik (soprum 1)

Tänk på att det är vi medlemmar som städar och håller rent i soprummen. Det är ingen som gör det åt oss!

Ring renhållningsverket om du vill slänga vitvaror. Miljöstationerna tar hand om lysrör, batterier, spillolja med mera.

Föreningen har även en container för grovsopor som är placerad vid soprum 1. Föreningen har även en container för trädgårdsavfall som är placerad vid soprum 2. Under utemiljödagar sätts extra

containrar ut för trädgårdsavfall. Endast komposterbart material får slängas i containern för trädgårdsavfall.

Vad finns att låna?

Föreningen har flera hjälpmedel att låna ut till medlemmarna. En komplett inventarielista finns på föreningens hemsida. Dessa kan lånas genom att kontakta en person i styrelsen.

Carportarna

I carportarna finns ljus och eluttag. Medlemmar får bara förvara däck och cyklar i de öppna carportarna.

Några regler och tips

Bilkörning på området

Vi har många barn i området som kan komma utspringande när som helst. För att dessa inte skall skadas och för allas trevnad skall man undvika att köra på gångvägar inom föreningen. Kör inte fram bilen till er lägenhet om ni inte absolut måste! Om ni ändå skulle behöva göra det, **kör sakta!** Mopeder bör ledas. Även cyklister bör visa aktsamhet.

Index 2 – Stadgar/Vem ansvarar för vad?

Föreningens aktuella stadgar finns på hemsidan, www.rokepipan.se/foreningsinformation/stadgar/.

Nedanstående stadgar är från 2018-05-18, vilket betyder att det kan skilja mellan dessa och föreningens aktuella stadgar. Dubbelkolla därför alltid på hemsidan att du läser de senaste stadgar!

Index 3 – Kontaktinformation och styrelse

Kontaktvägar

All information finns på föreningens hemsida vars adress finns längre ner, där den dessutom hålls uppdaterad löpande.

Har du frågor om underhåll eller vill göra en felanmälan kontakta styrelsen via

underhall@rokepipan.se

Har du övriga frågor till styrelsen så nås den via styrelsen@rokepipan.se

För överlåtelser eller mäklarärenden används overlatelser@rokepipan.se

Styrelsen

Namn och adress till gällande styrelsemedlemmar anslås på föreningens hemsida samt på anslagstavlor som sitter på soprummen.

Bra länkar

Brf Rökepipans hemsida. Där hittar ni den mesta informationen om föreningen.

<http://www.rokepipan.se>

Brf Rökepipans Facebook sida.

<https://www.facebook.com/Bostadsrättsföreningen-Rökepipan-182690555109874/>

Valliant gaspannor

<https://www.vaillant.se/privatkunder/produkter/produkttyp/gaspannor/>

Driftsinformation för de som har fiber via Perspektiv Bredband

www.svenskastadsnat.se/driftsinformation

Viktiga telefonnummer

OBS! Kontakta styrelsen innan ni tar kontakt med någon för åtgärder.

Anticimex, vid problem med skadedjur

075 - 245 10 00

<https://www.anticimex.com/sv-SE/kontakt/kontor/anticimex-malmo/>

ComHem AB, vid problem med kabel-TV.

90 222

www.comhem.se/kundservice

Karta