



Tillhör lgh nr

BRF

Siste Athenaren

Namnet på vår förening kommer från den man som hade sin bostad i vårt gathus för 50 år sedan. På den tiden var det endast hyresrätter i fastigheterna. Vår ekonomiska förening bildades 1998, dvs bostadsrätter skapades.

Sista Athenaren, benämning på överliggaren Otto Steinman (1886 – 1960), vilken ägnade merparten av sina många år vid universitetet (1913-60) åt att sitta på just Aten (Akademiska Föreningens dåvarande café med läse- och sällskapsrum). Studiemässigt presterade han endast ett betyg(20 poäng) i historia, vilket han på äldre dagar nekades att få uppdatera med motiveringen att två världskrig hunnit passera sedan han sist tillägnat sig historien.

(Text av Fredrik Tersmeden, Studentguiden 2003-2004)

Innehållsförteckning

Förord	3
BRF Siste Athenaren	4
Verksamheten in/ut	5
Att bo i bostadsrätt	6
<i>Medlem</i>	6
<i>Föreningsstämma</i>	6
<i>Extrastämma</i>	6
<i>Lägenheten är ditt ansvar</i>	7
<i>Försäkring</i>	7
<i>Tillträde till lägenheten</i>	7
Regler för fastigheten	8
<i>Avloppsrensning</i>	8
<i>Förhindra brand i lägenhet</i>	8
<i>Elinstallationer</i>	8
<i>Paraboler, antenner</i>	8
<i>Förebyggande av vattenskador</i>	8
<i>Läckande kranar</i>	8
Allmänna ordningsregler	9
<i>Cykelparkering</i>	9
<i>Tysta nätter</i>	9
<i>Husdjur</i>	9
<i>Tvättstugan</i>	9
<i>Träd- och innergården</i>	9
<i>Gemensamma städdagar</i>	10
<i>Trappstädning</i>	10
<i>Det självklara</i>	10
Uthyrning i andra hand	11
<i>Föreningens policy</i>	11
<i>Ansökan och övriga regler</i>	11
<i>Hyrans storlek</i>	11
Fördelning av renoveringsansvar	12
<i>Tolkning av §5</i>	12,13
Föreningens organisation och ledning	14

Förord

I den här handboken har vi samlat information om vår bostadsrättsförening

BRF Siste Athenaren
(Org.nummer 769603-6644)

Syftet med föreningen är att genom ett långsiktigt tänkande förvalta vår fastighet och skapa ett ekonomiskt och trivsamt boende för alla medlemmar.

Vi hoppas att handboken ska vara till nytta och att du sparar handboken som uppslagsverk. All information baseras på bostadsrättslagen, föreningens stadgar och protokollförda stäm- och styrelsebeslut från 1998 fram tills idag.

Lund i juni 2011

Styrelsen för BRF Siste Athenaren



BRF Siste Athenaren

Enklaste sättet att förklara hur vår bostadsrättsförening fungerar är att jämföra den med ett företag med 12 ägare, som alla jobbar för företaget.

Av dessa 12 ägare så finns några som är utsedda att förvalta ”företaget” och detta är styrelsen.

Vår bostadsrättsförening äger fastigheten Siste Athenaren och de bostadshus med förråd, soprum etc. som är byggda på fastigheten. Som bostadsrättsinnehavare och medlem ansvarar Ni för lägenheten och dess ”ytskikt” och föreningen ansvarar för det övriga.

Lgh nr	Antal rum	Storlek kvm	Andelstal
1 1001	2	41	6,4%
2 1002	2	45	7,0%
3 1003	2	47	7,3%
4 1004	3	69	10,7%
5 1005	1	29	4,5%
6 1006	2	43	6,7%
7 1101	2	63	9,8%
8 1102	2	48	7,5%
9 1103	3	69	10,7%
10 1104	1	36	5,6%
11 1201	2	59	9,2%
12 1202	3	94	14,6%
	Summa;	643	100%

Verksamheten in/ut

När man vill bli medlem (köpare av bostadsrättlgh) så kontrolleras köparen/köparna så att de inte har betalningsanmärkningar, att de har tillräcklig inkomst m.m. samt att ägaren av lägenheten också nyttjar den för ändamålet avsedda, nämligen boende. Detta gör vi för att skydda föreningen.

När man lämnar Siste Athenaren så skall lägenheten vara besiktigad av styrelsen. Nycklar, instruktioner till maskiner, eventuella skriftliga tillstånd från styrelsen och denna handbok skall återlämnas till styrelsen.

I samband med köp av bostadsrätt tar föreningen ut en överlåtelseavgift, 2,5% av gällande basbelopp, detta för att täcka de kostnader som uppkommer med köpet. Föreningen har också rätt att ta ut en pantsättningsavgift på 1% av gällande basbelopp.

Att bo i bostadsrätt

Medlem

När du köper en bostadsrätt blir du medlem och delägare i den bostadsrättsförening som äger fastigheten. I vårt fall är vi 12 delägare som tillsammans äger allt. Det är vi medlemmar som bestämmer vad vi skall satsa våra pengar på. **Ansvar för föreningens egendom och skötsel är gemensamt.**

Precis som i alla föreningar finns det lagar, stadgar och regler som reglerar vad man får och inte får göra. **När man ansöker om medlemskap i och med köpet av bostadsrätten accepterar man också att följa dessa stadgar och regler.** Den som inte gör det kan bli utesluten ur föreningen.

Här följer ett utdrag av saker som kan göra bostadsrättsinnehavaren bostadslös:

- Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgiften.
- Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala månadsavgiften i mer än 1 vecka.
- Om bostadsrättsinnehavaren låter utomstående person vara i lägenheten så att föreningen eller annan medlem tar skada.
- Om bostadsrättsinnehavaren hyr ut lägenheten i andra hand utan styrelsens medgivelse.
- Om bostadsrättsinnehavaren vanvårdar lägenheten.
- Om föreningen anser att bostadsrättsinnehavarens störningar är allvarliga har föreningen rätt att säga upp medlemmen med omedelbar verkan.

Föreningsstämma

Föreningens viktigaste möte, här har du som medlem möjlighet att påverka. Här beslutas om vilka som ska ingå i styrelsen och de viktigaste frågorna för föreningen. Om du som medlem vill att föreningen skall ta ställning i en fråga måste du lämna in en motion inför stämman. Motionen måste vara styrelsen tillhanda senast 2 veckor innan utsatt datum för stämman eller den tidsfrist som meddelas på kallelsen.

Extrastämma

Vid behov kan styrelsen kalla till en extrastämma. Som medlem i föreningen har du också möjlighet att kalla till extrastämma, detta när minst en tiondel av medlemmarna skriftligen begär detta och i skrivelsen talar om varför.

Lägenheten är ditt ansvar

Förutom det gemensamma ansvaret är det ditt ansvar för den egna lägenheten som är kännetecknen för bostadsrätter. Varje medlem måste se till att lägenheten hålls i bra skick. Exempelvis när vitvaror måste bytas står innehavaren för den kostnaden själv. (Längre bak finns en tabell som visar vad innehavaren respektive föreningen ansvarar för)

Du får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder, som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme och vatten.

Försäkring

Som medlem behöver du inte teckna en s.k. bostadsrättsförsäkring som täcker de eventuella skador som kan uppstå i din lägenhet. Föreningen har tecknat en försäkring som täcker våra byggnader, att jämföras med en s.k. villaförsäkring. Du bör däremot teckna en hemförsäkring för dina personliga tillhörigheter.

Tillträde till lägenheten

För att fastighetsansvarig eller någon av föreningen anlitad person skall få tillträde till en lägenhet så **krävs tillstånd från innehavaren**. Om tillstånd ges utan att innehavaren själv anser det nödvändigt att närvara är grundregeln att tillträdet görs av två behöriga personer i sällskap. Det enda undantaget från kravet på tillstånd för tillträde är då det finns akuta risker för brand, översvämning eller liknande, som kan avväjas genom omedelbart tillträde. Av denna anledning **skall alla** bostadsrättsinnehavare lämna en kopia av sina nycklar till föreningens styrelse.

Ibland, då det finns behov av tillträde till flera lägenheter samtidigt, t ex vid besiktningar, meddelas detta skriftligt i god tid, och tillstånd för tillträde med er egen nyckel anses ha givits om motsatsen inte har meddelats från innehavaren. Observera att det INTE finns några huvud- eller reservnycklar till Era lås.

Enligt stadgarna kan innehavaren inte vägra att ge tillstånd till tillträde, då så behövs för tillsyn och underhåll av fastigheten.



Regler för fastigheten

Dessa regler rör sådant som kan skada, orsaka kostnader eller sätta ner värdet av fastigheten.

Avloppsrensning

Använd inte kaustiksoda eller andra frätande kemikalier för att rensa avlopp i kök eller badrum. Sådana medel skadar avloppsstammarna. Om man inte själv klarar att rensa avloppen anmäler man sitt problem till underhållsansvarig i styrelsen. För att undvika stopp i diskbänksavloppet är det viktigt att inte kaffesump och matrester spolas ner. När det gäller toaletten skall man ej spola ned annat än den är avsedd för, således ej bindor, topps eller annat material som bomull o dyl. som kan tänkas fastna i stammarna.

Förhindra brand i din lägenhet

Det **skall** finnas minst en brandvarnare i varje lägenhet.

OBSERVERA! Kontrollera batterierna minst en gång per år. Saknar du brandvarnare prata med underhållsansvarig. Det är inte tillåtet att förvara lättantändliga saker i förråd eller andra gemensamma utrymmen. Var försiktig med levande ljus.

Elinstallationer.

Får endast göras av fackman, dvs. med behörighet för starkström. Är du osäker, fråga styrelsen!

Paraboler, antenner

Uppsättning av föremål som påverkar husens utseende kräver styrelsens godkännande. Om du gör det utan styrelsens godkännande kan styrelsen kräva att du avlägsnar objektet. Du skall även ha dina grannars samtycke. Alla paraboler antenner skall ha **styrelsens skriftliga tillstånd**.

Förebyggande av vattenskador

Var uppmärksam på risk för vattenskador som kan förorsakas av läckage eller olyckshändelser som rör diskmaskiner, tvättmaskiner, akvarier, vattensängar samt olika ledningskopplingar för vatten avlopp och värme. Vid minsta misstanke om otäthet som kan förorsaka vattenskador, kontakta omedelbart underhållsansvarig i styrelsen! Det är medlemmarnas **skyldighet** att förebygga vattenskador av ovanstående typ.

Läckande kranar

Läckande kranar och rinnande toalettstolar som man inte själv kan åtgärda skall genast anmälas till underhållsansvarig i styrelsen. Eventuella kostnader är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Allmänna ordningsregler

Att bo i ett bostadsområde och flerfamiljshus ställer höga krav på att man visar hänsyn, samtidigt som man också får tolerera vissa störningar. För att undvika onödig irritation finns det några allmänna regler som är lätta att följa.

Cykelparkering

Cyklar parkeras på anvisad plats eller på så sätt att de ej hindrar passage till fastigheterna.

Tysta nätter

Mellan 22.00 och 07.00 vill de flesta ha det tyst, på helgerna mellan 22.00 och 10.00. Skall du ha fest är det alltid trevligt att du förvarnar grannarna. Om du har problem med ljud, prata med grannarna, och i sista hand styrelsen.

Husdjur

Det är upp till bostadsrättsinnehavaren att hålla husdjur, men styrelsen skall informeras så att styrelsen vet vem som är vems. Håll hundar kopplade. Ta upp avföring och låt ej husdjur urinera inom vårt område (trädgård, innergården och fastigheternas andra gemensamma utrymmen). Husdjuren skall ha mat- och sovplats inne i ägarens lägenhet. Tänk på allergiker – ägaren ansvarar även för borttagning av eventuella djurhår utanför lägenheten.

Tvättstugan

Golvet skall sopas och våttorkas samt alla maskiner och ytor torkas av efter **varje** tvättillfälle enligt föreskrifter uppsatta i tvättstugan. Namn och önskad tvättid skrivs in i schemat i källaren. Man får boka maskinerna max 4 timmar/dag. Har man inte börjat tvätta 15 minuter efter uppsatt tid kan annan bostadsrättsinnehavare ta över tiden. (Grundregeln är att först tala med varandra om något är oklart angående bokning, städning odyl.) Om det uppstår problem som ej går att lösa grannar emellan kan man alltid gå till styrelsen

Träd- och innergården

Precis som i övriga gemensamhetsutrymmen gäller principen ”lämna dem som du vill hitta dem” – med andra ord städa och ställ i ordning. Om man vill utnyttja flertalet av uteplatserna och/eller grill är det lättast att genom anslag på vår anslagstavla ”boka” in sig och fråga grannarna om det är OK. Tänk på att grannarna kanske vill använda gården när du lämnat den – även om det inte finns några ”bokningar” på anslagstavlan. Sitter man ute sent på kvällen får man gå en extra städtur på morgonen efter och ta hand om det som man inte såg i nattens mörker...

All större förändring av träd- och innergårdens utformning gällande möblemang, grill, träd, buskar och blommor får endast göras efter samråd med styrelsen. Förslag och synpunkter emottages däremot alltid med glädje.

Gemensamma städdagar

Minst 2 ggr per år kallar styrelsen samtliga medlemmar till en gemensam städdag. Det finns möjlighet att utföra arbeten på annan tid, prata med styrelsen om detta! Utebliven medverkan debiteras med 500 kr per år.

Trappstädning

Varje hus ansvarar för sin egen trappstädning

Slutligen det självklara

Tänk på

-att vara en god granne

-att använda sunt förnuft, så slipper vi skapa alltför många regler

Uthyrning i andra hand

Enligt stadgarna gäller att en bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. En särskild ansökningsblankett för andrahandsuthyrning fås av styrelseordförande som också kan ge mer information.

Föreningens policy för uthyrning i andra hand

För att styrelsen skall kunna göra en enhetlig bedömning och för att undvika problem, med exempelvis hyresspekulation tillämpar vi följande policy.

Skäl för uthyrning kan vara att du till exempel tillfälligt arbetar eller studerar på annan ort, vistas på sjukhus/hem reser eller provar ett samboförhållande.

Uthyrning i andra hand beviljas endast för en begränsad tid. Intyg som styrker skälen och uthyrningstiden skall redovisas.

Varje ansökan bedöms individuellt.

Ansökan och övriga regler

Ansökan om tillstånd för uthyrning i andra hand gör du skriftligen till föreningens styrelse. För att styrelsen skall kunna bedöma din ansökan är det viktigt att du anger skälet för uthyrningen, namn på hyresgästen och din nya adress. Bostadsrättsinnehavaren (eller annan av bostadsrättsinnehavaren utsedd) är skyldig att "alltid" vara nåbar i händelse av frågor från styrelsen rörande bostadsrätten och vid behov av akut tillträde.

Bifoga intyg som styrker dina skäl. Uthyrning i andra hand beviljas för högst ett år. Därefter måste ny ansökan göras. Detta gäller även om du med intyg visat att till exempel en utbildning varar längre.

Du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för att din hyresgäst uppfyller de regler som gäller för samtliga boende i föreningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar, samt följer de beslut som årsstämman och styrelsen kommer att fatta.

För att du skall undvika problem vid återtagandet av lägenheten bör du som hyr ut kräva att din hyresgäst frivilligt avsäger sig besittningsskyddet. Det krävs också att Hyresnämnden godkänner detta för att det skall vara giltigt. Detta förfarande underlättar för dig som äger lägenheten om du av någon anledning måste bryta hyresavtalet med din hyresgäst och återta lägenheten.

Blankett för detta finns också hos hyresnämnden i Lund. Där kan du också få mer information om hyreskontrakt, besittningsskydd och bestämmelser i hyreslagen om exempelvis hyressättning.

Hyrans storlek

Hyressättningen är din ensak och behöver ej anges i ansökan

Fördelning av renoveringsansvar

Tolkning av § 5

I stadgarnas § 5 sägs att ”Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner”.

Med ansvaret följer såväl underhålls- och reparationsskyldighet. Föreningen har också denna skyldighet. Som tumregel för fördelningen av ansvaret kan man säga att bostadsrättsinnehavaren (BRH) är ansvarig för det han själv kan se dvs. ytskikt på golv, väggar, tak och liknande. En annan huvudregel är att BRH ansvarar för underhåll och reparation av all utrustning som t.ex. kylskåp, spis och tvättmaskin.

Följande tabell gör ansvarsfördelningen lite tydligare:

	BRF	BRH	Anmärkning
Entrédörr			
Dörrblad, karm, foder	X		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		X	
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Dörrhandtag		X	
Ringklocka		X	
Brevlåda		X	
Tätningsslister		X	
Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt		X	Plastmatta/klinkers
Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt, t.ex. tapeter och målning samt underliggande tätskikt		X	Kakel/väggmatta
Fönster			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		X	
Utvändig målning av karmar och bågar	X		
Fönsterglas		X	
Fönsterhakar		X	
Beslag		X	
Fönsterbläck		X	
Tätningsslister		X	
VVS-artiklar			
Tvättställ		X	
Blandare, kranar inkl kranbröst		X	
Dusch, duschslang		X	
WC-stol inkl. Spolanordning		X	
Packningar		X	
Duschkabin		X	
Badkar		X	
Diskbänksbeslag		X	

Tvättmaskin		X	
	BRF	BRH	
Vattenradiatorer med ventil och termostat	X		
Kall- och varmvattenledningar	X		
Rensning			
Avloppsledningar	X		
Golvbrunn, sil och vattenlås		X	Ej klämring
Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl o frys		X	
Spis		X	
Elartiklar			
Eluttag		X	Särskild behörighet!
Strömbrytare	X		
Säkring		X	Behörighet!
Armatyr		X	Särskild behörighet!
Övriga elartiklar		X	
Övrigt			
Inredningssnickerier		X	
Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Gardinstänger		X	

Vid oklarheter om §5 är det styrelsens beslut som gäller.

Föreningens organisation och ledning

Föreningen förvaltas av årsmötet utsedd styrelse. Det löpande arbetet sköts av styrelsen med hjälp av extern konsult.

Respektera styrelsens privatliv och lämna om möjligt Era frågor via mail eller i styrelsens brevlåda.

Styrelsens ansvarsfördelning

Funktion	Ansvarsområde
----------	---------------

Ordförande	Sammanställande vid styrelsemöten, kontaktperson vid försäljning, firmatecknare för föreningen. Övergripande ansvar för verkställning av beslut tagna vid stämma och styrelsemöten.
------------	---

Vice ordf.	Som ovan vid frånvaro av ordinarie ordförande, firmatecknare. Underhålls och driftansvarig för fastigheterna i samarbete med externa konsulter.
------------	---

Kassör	Tillsammans med ordförande övergripande ansvar för föreningens långsiktiga ekonomiska planering. Tillsammans med vice ordförande ta ansvar för drift och underhåll av fastigheterna. Samt ansvar för de löpande kostnaderna.
--------	--

Vice kassör	Stöd och backup till kassör.
-------------	------------------------------

Suppleant	Samtliga ovanstående funktioner vid behov, undantaget firmatecknare.
-----------	--

Styrelse från den 22/5 2011

Funktion	Namn	Tfn	
Ordf	Rickard Wirén	0706-661251	rickard@scenografix.se
Vice Ordf	Sven Rosengren	0709-306484	sven@rosengren.nu
Ledamot	Petter Öhman	0709-104126	petterohman@wac.com
Ledamot	Sofia Wahlstedt	0722-103453	swahlste@stetson.edu
Suppleant	Kristian Nihlén	0733-295979	kristiannihlen@gamil.com
Suppleant	Charlotte Sparre	0708-936937	sparrecharlotte@gmail.com