

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

Allmänt om oss

Vi är en liten förening där (nästan) alla känner alla och där vi tar hand om våra gemensamma utrymmen tillsammans. Du ska känna dig välkommen i gemenskapen!

Brf Glasmästaren är en så kallad äkta förening som äger fastigheten Tärnan 3 i Lunds kommun. Byggnaden på Måsvägen 2 ritades av den danske arkitekten Jørgen Adler-Nissen och uppfördes 1948 av Harry Karlsson & Co AB.

Fastigheten består av en byggnad om tre våningar med 18 lägenheter, samtliga bostadsrätter. Den totala bostadsytan är på 1344 kvadratmeter.

Lägenheterna är fördelade på följande sätt:

6 ettor på 31 kvadratmeter

3 tvåor på 72 kvadratmeter

3 treor på 85 kvadratmeter

2 fyror på 97 kvadratmeter

2 femmor på 112 kvadratmeter (i B-trappan)

1 femma på 127 kvadratmeter (i A-trappan)

1 sexa på 142 kvadratmeter (i B-trappan)

Det finns vinds- och källarutrymmen till varje lägenhet, gemensam tvättstuga med torkrum och mangelrum med stenmangel (!), skyddsrum/cykelrum och snickarrum.

Att vara medlem i bostadsrättsförening

Många tänker att de köpt en lägenhet i en bostadsrättsförening, men det är en sanning med modifikation. Vad du köpt är en andel i en gemenskap, du har blivit medlem i en förening. Gemensamt äger vi fastigheten och gemensamt förvaltar vi den. Det heter bostadsrätt, eftersom du som medlem har rätt att bo i lägenheten, som du har speciellt ansvar för att hålla i gott skick. Tillsammans sköter vi de gemensamma ytorna ute och inne.

Balkonger

Att hålla balkongerna i gott skick är föreningens ansvar. Märker du till exempel att puts lossnar, så anmäl det genast till någon i styrelsen. Det händer att styrelsen inspekterar balkongerna vid den årliga brandsynen.

Hösten 2024 blev alla balkonger vidgjorda. Golvet förseglades och taket målades med speciell färg. Om 10 år ska detta göras igen och då får **inte** förseglingen på golvet eller målningen i taket ha målats över!

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

Brandskydd

Föreningen har ett program för systematiskt brandskyddsarbete och har utsett en brandskyddsansvarig. Styrelsen går brandsyn en gång om året i alla utrymmen i byggnaden, inklusive alla lägenheter.

Föreningen har installerat brandsläckare och brandfiltar i källaren, på vinden, samt på våning ett och tre i trappuppgångarna. I alla lägenheter ska finnas brandvarnare, en i ettor och tvåor, två stycken i större lägenheter, och en brandfilt. I alla lägenheter med öppen spis ska också finnas en brandsläckare, minst 6 kg modell. Att dessa finns på plats ansvarar du för. Bor du på andra eller tredje våningen är det klokt att du har en brandstege, så du kan ta dig ut via balkong eller fönster ifall trappen är rökfylld. Brandstegar finns i hopfällbart utförande, så de inte tar så mycket plats.

Trappuppgångarna och gångarna på vind och i källare får inte blockeras. De är brandutrymningsvägar.

Ett centralt begrepp i brandskydd är begränsning. Hela huset består av utrymmen – **brandceller**. Mellan dessa finns brandcellsgränser. Vårt hus har brandcellerna: lägenheterna, balkongerna, trapphuset, vinden, källaren, garaget och övriga lokaler (styrelserummet, ”pannrummet”). Fungerar dessa begränsas brandens spridning under viss tid, oftast väldigt kritisk tid, det vill säga tills räddningstjänsten är på plats. Hela trapphuset rökfylls väldigt snabbt om det börjar brinna i tvättstugan för att dörren står öppen eller är otät. Trappan fungerar som en skorsten.

Styrelsen har låtit installera branddörrar i källaren och på vinden mot trapphusen.

Laddning av batterier

Datorer och mobiler drivs av litiumbatterier. Fler och fler verktyg och transportmedel drivs också av batterier. Börjar ett litiumbatteri brinna är de väldigt svårsläckta och producerar dessutom en väldigt giftig rök.

- Ladda alltid när du är hemma och vaken. Det är en billig livförsäkring för dig, din familj och dina grannar.
- Se till att det är helt och rent runt omkring batteriet, så om det börjar brinna ska det inte antända något annat. Mobiler och datorer ska inte ligga i soffan.
- Laddar inte i hallen. Den är ofta din utrymningsväg.
- Produkter ska vara S-märkta och godkända för bruk i Sverige.
- Om du tar cykelbatteriet med dig in i lägenheten, se till att du inte tappar det eller att det får en smäll. Risken är att batteriet får en termisk rusning när du börjar ladda det.

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

El

Föreningen har ett gemensamt abonnemang för el och tillämpar individuell avläsning. Det gör att du slipper betala enskild abonnemangsavgift. (Där sparar du någon tusenlapp i månaden!) Förbrukningen i respektive lägenhet mäts och kostnaden debiteras dig kvartalsvis. KWh-priset är preliminärt satt. Ingen kan ju veta hur mycket elen kommer att kosta under året. Därför genomförs en årlig korrigering som avser förbrukning/kostnader för perioden från och med 1 maj till och med sista april. På detta sätt säkerställs att varje lägenhet betalar rätt belopp, så att du inte betalar för mycket, men inte heller för lite.

Eldstäder

Ettorna har inte öppna spisar, men resten av lägenheterna har. Antingen du använder den eller inte är den en mysfaktor, som också höjer värdet på din lägenhet. Om du inte bara använder den till att sätta stearinljus i, utan eldar i den, är ett tips att öppna ett fönster eller balkongdörren på glänt, så elden får tillräckligt med syre. OBS! Kom ihåg att öppna spjället, när du eldar. Spjället öppnas genom att vrida det till vänster.

Elsäkerhet, rutiner

Varje lägenhet är enligt Elsäkerhetsverket en starkströmsanläggning. Detsamma gäller laddstolpar på föreningens parkering. Enligt lag är föreningar tvungna att ha en rutin för starkströmsanläggningar.

Föreningen svarar för elsäkerhet i det yttre skalet till respektive lägenhet. (Se under Gräns medlem -förening.)

Medlemmen svarar för elsäkerhet i lägenheten.

Vid ny- eller ominstallation av fasta elinstallationer ska certifierad elektriker anlitas – till exempel vid byte av strömbrytare eller vägguttag.

Medlemmen ansvarar för att rapportera upptäckta fel i elsäkerheten till styrelsen.

Fixardagar

Föreningen har så kallade fixardagar, några på våren och några på hösten. Då samlas medlemmarna för gemenskap och för att sköta om ute- och innemiljön. Möjliga arbetsuppgifter sätts upp i en av trappuppgångarna, där du kan välja arbetsuppgift/er. Kan du inte göra jobbet just på fixardan, kan du göra det tidigare eller senare.

Försäkring

Föreningen har inte tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring, så du bör skaffa en försäkring själv för lägenheten. Kolla att även grejor du har på vind och i källare ingår i försäkringen.

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

Gräns medlem – förening

Vad som är tillåtet och inte i föreningen framgår av föreningens stadgar och lagstiftning. Läs gärna stadgarna. Föreningen svarar för underhåll av det yttre "skalet" på respektive lägenhet, värme(element), anslutning av el (säkringsskåp), samt vatten och avlopp till fastigheten. Du svarar för övriga installationer och den inre miljön i lägenheten.

Till exempel faller det på styrelsen att måla fönstren utvändigt och på dig att måla dem invändigt och mellan dem. Du ansvarar för golvbeläggningen i lägenheten, styrelsen för vad som finns under. Vid en vattenskada täcker din försäkring golvbeläggningen, medan föreningens täcker det som finns under, i vårt hus sand mellan våningarna. Du ansvarar även för inte bara målning på putsskikt, utan hela putsskiktet.

Du svarar också för

- att ha ett försäkringsskydd för din lägenhet
- 0
- 000
- att delta i trappstädning och fixardagar

Juridisk person

Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Medlemsavgift – vad ingår?

Medlemsavgiften har varit oförändrad sedan 2007. I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband Tele 2 100/10 Mbit, kabel-tv (grundutbud) och gemensamt el-abonnemang. Läs på de olika rubrikerna för ytterligare information.

Nyckeltal "Tryggare bostadsrätt":

För att du som medlem (eller om du funderar på att bli medlem hos oss) lättare ska kunna jämföra oss med andra bostadsföreningar, kan du använda dessa nyckeltal.

(Skärmdump från Årsredovisningen för år 2023.)

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 157 037	1 155 399	1 033 171	1 054 738
Resultat efter fin. poster	-558 976	361 786	-317 650	254 980
Soliditet (%)	79	80	75	64
Yttre fond	1 017 437	732 906	748 750	463 750
Taxeringsvärde	27 659 000	27 659 000	18 135 000	18 135 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 532	2 593	3 313	4 931
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 532	2 593	3 313	4 667
Sparande per kvm totalyta, kr	335	362	78	280
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	73	49	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	167	175	165
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	24	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	264	250	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,17	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 68 066 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror på en stor engångskostnad för balkongrenovering på 809 075 kr.

Denna kostnad kan inte läggas på en avskrivningsplan och påverkar därför resultatet direkt.

Utan denna kostnad hade resultatet varit positivt: 250 099 kr.

Ombyggnad av lägenheten

Du har stor frihet att göra förändringar i lägenheten du bor i. Du ska tänka på, att vissa väggar är bärande. Styrelsen vill, att du lämnar in en beskrivning av vad du vill bygga om med, i förekommande fall, en bedömning av en behörig byggnadsingenjör eller motsvarande.

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

Vid ny- eller ominstallation av fasta elinstallationer ska certifierad elektriker anlitas – till exempel vid byte av strömbrytare eller vägguttag.

Arbete med el, vatten och avlopp ska utföras av behörig installatör. Du får inte göra något som påverkar brandskyddet, till exempel ventilation, eldstad och rökkanal.

Du ska i din ansökan till styrelsen kunna visa att en åtgärd inte är ”till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen”.

Om du utför en otillåten åtgärd och inte efter styrelsens uppmaning rättat till felet omgående, får föreningen åtgärda detta på din bekostnad.

Parkeringsplatser/garage

Föreningen har 3 garage och 21 parkeringsplatser, varav nio är försedda med laddstolpar. Garage och p-platser hyrs i första hand ut till föreningens medlemmar.

Stadgar

Vad som är tillåtet och inte i föreningen framgår av föreningens stadgar. Läs gärna dem.

Styrelsen i föreningen

Styrelsen består av minst tre och högst sju medlemmar med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs på föreningens årsmöte. Vem som ingår i styrelsen och vilka ansvarsområden de olika medlemmarna har, hittar du på hemsidan och på anslagstavlor i trappuppgångarna. Om du undrar över något, kan du alltid kontakta någon i styrelsen.

Trappstädning

Medlemmarna ansvarar för att städa trapphusen och se till att de hålls snygga. Varje medlem har en fjortondagsperiod att hålla snyggt i trappan, men du behöver naturligtvis bara våtstäda en gång under perioden. Städgrejor finns i tvättstugan. Scheman sätts upp i trappuppgångarna. Om du av någon orsak inte kan städa trappan under de två veckorna, som är din städtid, kan du byta med någon annan i uppgången. (Vi har provat tre städfirmor och kommit fram till att trapporna blir betydligt renare, om vi själva städar dem.)

Tvättstugan

I källaren finns föreningens tvättstuga med två stora tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Dessutom finns torkrum med avfuktare och strykrum med stenmangel. Du skriver upp dig för tvättid i kalendern som ligger i tvätttrummet. Där hittar du också regler för gemensam trevnad på anslagstavlan.

Underhållsplan

Föreningen har en upprättad underhållsplan, som följs upp och revideras.

Ventilation

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

Byggnaden har självventilation. För att den ska fungera har föreningen satt in extra ventiler under fönstren. Du får bara använda kolfilterfläktar, inte tryckande fläktar, eftersom dessa gör att systemet inte fungerar.

Årsmöte

En gång om året kallar styrelsen till årsmöte, enligt föreningens stadgar. Där är du med och bestämmer, bland annat vem som ska sitta i styrelsen och föreningens ekonomi. Du kan också själv anmäla ett ärende till årsmötet.

Årsredovisningar

Årsredovisningar hittar du på vår hemsida: <https://brfglasmastaren.bostadsratterna.se>

Ägandefördelning

Den som bor i någon av föreningens lägenheter ska vara medlem i föreningen. Skälen till detta är att vi är en liten förening och att vi måste hjälpa varandra att ta hand om gemensamma utrymmen. Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär både rättigheter och skyldigheter. Föreningen tillåter dock ägande 90/10, det vill säga att till exempel en student, som bor i lägenheten, äger 10% och föräldrar äger 90 %. Alla blir då medlemmar i föreningen och åtnjuter de rättigheter och skyldigheter som medlemskapet innebär.

Överlåtelseavgift

Köparen betalar överlåtelseavgiften som är 2,5 % av prisbasbelopp.

Historik – förbättringar

- 2023 Renovering av balkonger
 - Installation av Bauer vattenrening - värmesystem
 - Byte av belysning på parkering
- 2021 Övergång till gemensam el
- 2021 Installation av 9 laddboxar på parkering
- 2021 Byte av fastighetens elcentral
- 2021 Byte av stammar till elmätare/lägenheter
- 2020 Bredband Comhem (nu Tele 2) 100/10 Mbit ingår i månadsavgiften
- 2019 Renovering av skorstenar
- 2019 Ny torktumlare

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

- 2018 Översyn värmesystem, byte av alla radiatorer
- 2017 Ny tvättmaskin
- 2016 Installation av säkerhetsdörrar till källare
- 2015 Nytt stängsel
- 2015 Stambyte el, källare och trappuppgångar
- 2014 Stambyte
- 2014 Tilluftsventilation i alla lägenheter
- 2014 Ommålning källare, sockel på fasad, garagedörrar
- 2011 Anläggning av sopstation
- 2008 Ommålning av trapphus
- 2006 Delvis omfogning av fasad
- 2006 Omläggning av tak
- 2005-2006 Stambyte av el i lägenheter
- 2005-2006 Stambyte (vatten/avlopp)
- 2005-2006 Renovering av badrum

Om du läser detta på papper, kan du gå in på <https://brfglasmastaren.bostadsratterna.se/hem> där du hittar vår hemsida.