

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. Taket ska vara vitmålat.

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.

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

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.

El

Föreningen har ett gemensamt abonnemang för el och tillämpar individuell avläsning. Det gör att du slipper betala enskild abonnemangavgift. (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 korrigerings 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.

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.

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.

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

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
- 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.

Medlemsavgift/m²: 785:-/år och m² [1.055.264:1.344]

Skuldsättning/m²: 2.643:-/m² [3.552.400:1344]

Energiprestanda: 169 W/m² och år

Energiklass: F

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.

Som vanligt gäller extra försiktighet med elektriska installationer och kök/badrum. 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

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

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 städtime, 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 tvättrummet. Där hittar du också regler för gemensam trevnad på anslagstavlan.

Underhållsplan

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

Ventilation

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>

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

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

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
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

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren i Lund

2005-2006 Stambyte (vatten/avlopp)

2005-2006 Renovering av badrum

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