Information från Bostadsrättsföreningen Solgårdarna van Dürens väg 20-22-24

Solgårdsnytt

Juni 2023



Här får du en sammanställning av viktig information om Brf Solgårdarna. På anslagstavlan i varje trapphus och på hemsidan www.brfsolgardarna.se kan du också se vad som är på gång. Nya medlemmar får ett personligt besök av representanter för styrelsen.

Som föreningsmedlem väljer du representanter till styrelsen vid varje årsstämma. Listan över styrelsemedlemmar finner du på sista sidan. Genom punktinsatser och på annat sätt kan du engagera dig i det ideella arbetet i föreningen. Mångas insatser behövs för att allt ska fungera till vårt gemensamma bästa.

Bostadsrättsföreningen Solgårdarna i Lund är vårt officiella namn. Teknisk förvaltning sköts genom FastighetsTeamet Syd AB, trädgårdsskötseln via Green Landscaping AB och städningen via Garantistäd AB. FastighetsTeamets vaktmästare har en svart postlåda för felanmälningar vid hissen ***i källaren*** i hus 22 och är oftast här på onsdagar. Felanmälningar kan också göras dagtid (må-fr 09-12 och oftast 13-16) till tfn 040-370 770. På icke ordinarie tid sker vidarekoppling av samtalet till jourtjänst. Styrelsens och föreningens vita postlåda sitter ***i entrén*** till hus 22.

Tvättstugorna.

Tvättstugor och mangelrum ligger i entréplanet i varje hus. Ordningsregler finns uppsatta. Var snäll och följ dessa, så blir det trevligare för oss alla. Vanliga klagomål handlar ofta om luddfiltren i torktumlaren, rengöring av tvättmedelsfacken, avtorkning av bänkar och hoar samt städningen av golven. Trivselreglerna gäller naturligtvis även för hemtjänstpersonal som hjälper våra äldre medlemmar.

Tvättiden på kvällen är förlängd till klockan 21.00. Därefter får man använda torkskåpen fram till kl 22.00, men inte längre. De som bor ovanpå vill ha lugn och ro.

Torkskåpen har både automatiska program och manuella. Välj manuellt program om du tycker det ger bättre resultat. Vid torkning: Öppna inte dörrarna till torkskåpet utan att först trycka på stoppknappen. När du har känt på tvätten, tryck på startknappen igen. Om tvätten är torr innan torktiden är slut, ställ ner tiden till 3-5 minuter och kör därefter programmet tiden ut, så att den som kommer efter dig möts av ordet ”Välkommen” på displayen och lätt kan starta sin torkning.

Privata ***tvättmedelskartonger*** får inte förvaras i tvättstugorna. Tomma kartonger och skräp ska läggas i sophuset. En plastsäck för torktumlarludd finns i torkrummet.

Om du inte kan tvätta vid markerad tid, glöm inte att flytta markören. Parkera den efter att tvätten är färdig. Kolla fönstren och lås ***alltid*** tvättstugan ordentligt efter dig.

Cykelkällare och **cykelrum** i markplanet finns i varje hus. Här eller i cykelpergolorna på gården ska cyklarna parkeras. Det har förekommit stölder av cyklar som har stått utomhus. Det är trångt i cykelrummen, så cyklar som inte används regelbundet bör ställas i cykelkällarna. Barncyklar som står kvar i cykelkällarna även sedan barnen längesedan blivit vuxna bör av utrymmesskäl förvaras i de privata källarförråden. Gallring av övergivna cyklar sker ungefär vartannat år.

Snickarbod finns i anslutning till cykelkällaren i hus 20 och får användas kl 09-19. Allas blå portnycklar passar till cykelkällardörren från gården och även till låset in till snickarboden.

Entréerna till husen har **porttelefon** och **kodlås**. Portkoden ändras normalt en gång per år och information lämnas då i brevlådorna. Sprid inte koden i onödan. Kodlåset är öppet kl 06.00-22.00. Porttelefonen kan användas dygnet runt och kan kopplas till fast telefon eller mobil. När någon ringer från porttelefonen, tryck 5 för att öppna dörren. Öppna inte för någon som säger sig ha ärende till någon annan boende än dig själv.

De senaste åren har vi vid några tillfällen haft oälkomna besökare inne i trapphusen. Se till att dörrarna går i lås ordentligt. Var försiktig när du öppnar portarna med armbågsbrytarna och kolla noga så att ingen slinker in obemärkt.

Entréutrymmen och trapphus ska för allas trevnad se välstädade ut. För att underlätta trappstädningen och minska brandrisken ska dörrmattor och skor alltid placeras på insidan av ytterdörren och inte utanför. Rökning är inte tillåten i några gemensamma utrymmen. Fimpar utanför portarna bör rökarna ta med sig. Plocka

gärna upp flaskor, burkar och annat som du upptäcker ligger slängda på området och kasta sådant skräp i sophuset.

I händelse av brand finns **pulversläckare** både i entréerna och på vartannat våningsplan samt även i garaget. Ta i god tid reda på hur de används.

Fungerande brandvarnare ska enligt lag finnas i varje lägenhet. Kolla dem då och då för säkerhets skull. Det skadar inte att ha en egen liten brandsläckare och en räddningsfilt i lägenheten som kan användas vid behov. Vid brand är nyckelorden ***Rädda***, ***Larma***, ***Släck***. Vid rök eller brand i trapphus – stanna kvar i lägenheten tills hjälp kommer. Kopplade brandvarnare finns även inne i och utanför tvättstugorna. På tvättstugans toalett finns även ett larm, som kan ge signal om någon skulle falla och skada sig.

Vi håller rent efter våra **husdjur**. Undvik att ha husdjur i gemensamma utrymmen.

För att vårt gemensamma **ventilationssystem** ska fungera är det viktigt att ingen sätter igen ventilerna i sin lägenhet. Ventilen i badrummet kan eventuellt behöva rengöras någon gång om året. Ventilationen vid spisen kan ibland förbättras om man öppnar ett fönster, i så fall helst i något annat rum än köket. Se även nedan.

Slagborrmaskin som tillhör föreningen finns att låna. Kontakta i första hand Bengt Leander. Borr får man dock själv svara för.

De blå portnycklarna.

De blå portnycklarna passar i ytterportarna, till tvättstugan och källarförråden samt till cykelrum, cykelkällare och handikappöppnare i ditt eget hus. De går även till cykelrummet och cykelkällaren i hus 20, till garaget och sophuset.

Alla nycklar är unikt numrerade och innehåller ett programmerbart chip. Om en nyckel skulle försvinna, måste du omgående anmäla detta till Mårten Persson, så att nyckeln kan programmeras bort ur systemet. När du överlåter din lägenhet måste alla giltiga nycklar kunna redovisas.

Nycklar och **låscylindrar** till lägenheterna kan endast beställas via föreningen, men betalas av bostadsrättshavaren. Kontakta den nyckelansvarige, som för närvarande är Mårten Persson. Du kan själv programmera den nya nyckeln genom att inom tio dagar använda den i vissa aktuella lås, nämligen till båda ytterportarna och ytterdörren till cykelkällaren i ditt eget hus, handikappöppnaren i ditt eget hus, i dörren till cykelkällaren i hus 20, lilla dörren till garaget och den lilla vita fyrkantiga brytaren i garagebacken (dvs totalt 7 ställen). Be någon i styrelsen om hjälp, om du inte klarar detta själv.

Fritidslokalen.

Fritidslokalen i hus 24 har övernattningsmöjligheter och är utrustad med bäddsoffa, 2-3 extrasängar samt porslin, bestick och annat för ca 30 personer. Fritidslokalen kan hyras till en kostnad av 150 per dag/natt.

Endast den som är medlem i föreningen och inte hyr ut sin lägenhet i andra hand får boka lokalen. Han eller hon svarar naturligtvis själv för tillsyn och städning.

1. Lokalen får hyras 3 dygn i följd.
2. Efterföljande dygn får bokas om lokalen är ledig när nycklarna lämnas ut, dock högst för 4 extra dygn.
3. Bokningarna gäller från kl 12.00 till kl 12.00 nästa dag. Ingen prisreducering om man bara använder lokalen en del av det bokade dygnet.
4. Vid avbokning mindre än 24 timmar före bokningstillfället får man ändå stå för avgiften för bokningen.
5. Föreningens möbler får inte hyras ut externt.
6. Bokade dagar framgår av hemsidan och almanackan på anslagstavlan i hus 24. Almanackan uppdateras oftare än hemsidan. Gör inga egna noteringar på almanackan, utan kontakta den bokningsansvariga som har hand om detta.

Barnstolar och barnsäng finns också och kan lånas vid behov och utan kostnad

För uthyrningen svarar:
Gunilla O. Wahlström i hus 24, mobil 0703-30 30 20. Skicka gärna sms.

Observera att rökning inte är tillåten i fritidslokalen.
Inga husdjur får vistas i lokalen.
Brf Solgårdarna ansvarar inte för personliga tillhörigheter och värdesaker.
Parkering mellan husen är bara tillåten för i- och urlastning.
Gästparkering finns på övre p-däck och vid garageinfarten.
Varje bostadsrättshavare har p-tillstånd för besökare att låna ut. Placeras synligt.

Garage- och parkeringsplatser.

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats på parkeringsdäcket eller i garaget. Dessa platser tillhör föreningen och styrelsen bestämmer vilken plats en medlem får disponera. För garageplatserna finns en kölista hos sekreteraren. Var och en håller rent från bildäck, skräp och oljerester på och vid sin egen parkeringsplats.

En tilldelad garageplats får endast användas för fordon som ägs eller används av bostadsrättshavaren. Garageplatserna får inte hyras ut i andra hand, vare sig till annan medlem eller till utomstående.

Den som disponerar en garageplats och inte längre har bil eller annat motorfordon blir av styrelsen anvisad en plats på parkeringsdäcket. Den som väljer att hyra ut sin lägenhet i andra hand i mer än ett år kan inte heller räkna med att få behålla sin garageplats, utan blir anvisad en plats på däcket. Bostadsrättshavaren får sedan ställa sig i garagekön på nytt, när andrahandsuthyrningen upphör.

Parkeringsplatserna på däcket må hyras ut till annan medlem eller till utomstående, men inte i syfte att tjäna pengar, utan till samma pris som anges på månadsavierna. För att underlätta snöröjning och sopning måste ordföranden och sekreteraren ha aktuella kontaktuppgifter till den eller de som använder de olika parkeringsplatserna.

För den som säljer sin lägenhet och lämnar Solgårdarna upphör givetvis möjligheten att få disponera en garage- eller parkeringsplats. Eventuell andrahandsuthyrning av en parkeringsplats på däcket upphör naturligtvis också omedelbart till följd av detta.

Laddplatser finns på tre ställen: två i garaget, två på p-däck och två mitt emot soppergolan. De två i garaget disponeras av dem som tilldelats respektive plats, medan platserna utomhus är tillgängliga för övriga medlemmar och gäster. För att ladda elbilen behövs ett laddkort, som beställs från **eways.se**, länk https://my.eways.se/ordercard. Kostnaden för laddning är för närvarande 6 kr/kWh och debiteras månadsvis det konto du kopplar till kortet. Kortet kan lånas ut till en gäst, men du debiteras för användning av kortet och får själv ta betalt av gästen.

Parkering på området.

Området mellan husen har försetts med särskild gräsarmering för att underlätta räddningsinsatser med brandkårens stegbilar. Privatbilar och andra fordon får ***endast*** parkera mellan husen ***i samband med i- och urlastning*** och självklart inte ute på gräsmattorna. Gäster till medlemmarna och besökare till fritidslokalen kan parkera på parkeringsdäcket eller vid infarten på platser märkta **Besök** eller **Solgårdarna PRIVAT**. Alla medlemmar har möjlighet att tvätta och städa bilen i garaget, men observera att vattnet i garaget är avstängt vintertid.

Gången genom området måste hållas fri för sjuktransporter och utryckningsfordon.

Vi har nu permanentat ett system med **parkeringstillstånd** för medlemmarna och deras gäster. Kontakta sekreteraren om du behöver fler p-tillstånd.

Fjärrkontroll för garageporten kan du få hos ordföranden. Blir du av med din ”blipp” måste du omgående meddela ordföranden, så att den kan spärras så snart som möjligt. Du som har parkeringsplats på däcket kan kvittera ut en fjärrkontroll för att kunna utnyttja tvättplatsen, men det är nästan lika enkelt att öppna stora garageporten genom att hålla din blå portnyckel mot den vita lilla plattan på stolpen utanför garaget.

Trädgården.

Odlingslotter finns i trädgården. Är du intresserad av en lott (ca 2,5 x 2,5 m), kontakta sekreteraren. Odlingslotten är en förmån som ***inte*** ingår i bostadsrätten.

Man kan placera komposterbart material bakom planket vid uteplatsen närmast odlingslotterna, men lägg inte ogräs, jord och grenar direkt mot garageväggen eller mot planket ut mot Trollebergsvägen. Se till att lägga trädgårdskompostmaterialet så

långt in mot trappan från garaget som möjligt, så att utrymmet kan utnyttjas på ett klokt sätt.

Trädgårdsredskap finns i cykelrummet i hus 20, dit allas blå portnycklar passar.

Trädgårdsmöbler finns under sommaren i lusthuset och utanför vart och ett av de tre husen. Självklart får möblerna flyttas rumt i trädgården, men ställ alltid tillbaka dem på ursprungsplatsen. Parasoll finns i cykelrummet i hus 22 och dynor i lådor i lusthuset och i cykelkällarna i hus 20 och 22.

Sommartid finns en mindre **grill** i bersån och en lite större **grill** på uteplatsen vid odlingslotterna. Rengör så gott det går medan gallret är varmt. Det går ju inte att tömma askan när grillen är varm. Därför får nästkommande person som grillar göra det, om det behövs. Lägg den kalla askan i en påse som kastas i soporna. Grillgallren rengörs bäst när grillen är igång, strax innan du lägger på maten. Använd en grillborste och bränn av det sista så är grillen fräsch att använda. Väntas regn efter grillningen är det bra att gå tillbaka när grillen svalnat helt och täcka grillen med tillhörande skydd.

Spela gärna på **boulebanan** vid hus 20. Klot finns i cykelrummet i hus 22. Där finns också ett krocketspel, kubb och möjligen något annat spel.

Partytält för omkring 40 personer finns att hyra genom föreningen. Det kostar 200 kr per gång. Du får själv sätta upp och ta ned tältet, en uppgift som man normalt klarar på två till tre personer. Kontakta någon i styrelsen om du behöver hjälp.

En eller två gånger per år ordnar vi **trädgårdsdagar**, då vi hjälps åt med olika sysslor. I anslutning till dessa dagar ordnas ibland en liten trevlig sammankomst.

Flaggning.

Flaggning sker på allmänna flaggdagar och oftast när någon av våra medlemmar fyller jämnt. Du kan också be om flaggning vid andra viktiga högtidsdagar. Tala med Fredrik Ivars i hus 24, 072-236 89 00, minst 2 dagar i förväg.

Sopsortering.

Sophuset i trädgården har behållare för kartong, glas, förpackningar av metall och plast, returpapper, batterier, glödlampor, matavfall och blandade hushållssopor. För att undvika att störa grannarna kastar vi helst inte glas efter kl 21.00. Platta till alla kartonger väl, så fylls inte behållarna så fort. Se till att dörrarna till sophuset hålls stängda. Alla blå portnycklar passar till låsen.

Kartong töms varje vecka på tisdagar, **Matavfall**, **hushållssopor** och **papper** varje vecka på onsdagar, **Färgat** och **ofärgat glas** varje vecka på torsdagar och **Plast** och **Metall** på torsdagar jämna veckor. Vid storhelger kan det bli en viss förskjutning. Behållarna för lampor, lysrör och batterier töms bara vid behov.

Extrapåsar för matavfall finns i mangelrummen i tvättstugorna.

Efter nyår brukar föreningen hyra en **container** för julgranar och annat brännbart.

När du flyttar in eller ut från Solgårdarna måste alla **grovsopor** lämnas direkt på renhållningsverkets sopstation på Gunnesbo eller Gastelyckan. Detta gäller även när du byter vitvaror och elektronik. **Skrymmande emballage**, t ex stora och kraftiga kartonger, frigolitblock och lastpallar tar du givetvis själv med till tippen.

Försäljning och uthyrning av lägenheter.

När du ska sälja din lägenhet, tänk då på att det kan finnas köpare inom föreningen. Kontakta i god tid sekreteraren eller ordföranden.

Nya lägenhetsägare ska av styrelsen beviljas medlemskap i föreningen. Som underlag för beslutet tar styrelsen i allmänhet kreditupplysning på den eller de som begär medlemskap.

Uthyrning av lägenhet i andra hand måste alltid godkännas av styrelsen och beviljas för högst ett år i taget. Skriftlig ansökan erfordras med angivande av anledningen till andrahandsuthyrningen, till vem man tänker hyra ut (namn, personnummer och alla kontaktuppgifter) samt hur länge andrahandsuthyrningen kan förväntas pågå. Från 1 juli 2015 är andrahandsuthyrningen förenad med en årlig avgift på 10 % av prisbasbeloppet. Uthyrning via Airbnb är inte tillåten.

Varje bostadsrättshavare måste ha ett särskilt tillägg för bostadsrätt i sin **hemförsäkring**. Kontakta ditt försäkringsbolag eller någon i styrelsen, om du är osäker.

Underhåll.

Generellt gäller att bostadsrättsföreningen svarar för:

- yttre underhåll av fasader, balkonger, entréer, trapphus och hissar
- målning av fönster (utsidan) och ytbehandling av lägenhetsdörrar (utsidan),
- ventilation, ledningar för vatten och avlopp (vertikala stam- och fördelarledningar)
- utrustning i tvättstugorna, fasta installationer för el, tele, data och TV
- ytterbelysning längs gångar och vid entréer.

Bostadsrättsinnehavarna svarar för tapetsering, målning och andra reparationer inom lägenheterna, så att dessa hålls i gott skick. Bland annat ingår:

- Reparationer och byte av WC-stolar, handfat, badkar, duschväggar, diskbänk och blandare. Se nedan angående åtgärder till följd av våtrumskontroll.
- Rensning och byte av rörledningar och golvbrunnar inom lägenheterna.
- Underhåll och byte av köksinredning och vitvaror i köket samt av tvättmaskin och torktumlare/torkskåp i lägenheterna
- Underhåll och byte av spiskåpa (OBS: den nya måste passa fastighetens system och får därför inte ha någon egen elektrisk fläkt, se nedan)
- Underhåll och eventuell målning av radiatorer

- Golv, väggar och tak inom balkongerna (ytskikt), även byte av skadade rutor
- Fönster och balkongdörrar, målning insida och mellan, byte av skadade rutor, underhåll och byte av beslag och lås, fönsterbänkar och eventuella persienner
- Lägenhetsdörrarnas beslag och lås, även handtag, ringklocka, brevinkast och tätningslister samt ytbehandling av dörrarna (insidan)
- Installationer för el, tele, data och TV inom lägenheterna.

Ber Du som bostadsrättshavare vaktmästaren reparera något i Din lägenhet står Du i de flesta fall själv för kostnaden och inte föreningen. Bostadsrättshavaren måste ha styrelsens tillstånd för att få göra väsentliga förändringar i lägenheten. Ibland krävs till och med bygglov från kommunen.

Vid **byte av spiskåpa** måste den nya kåpan passa in i fastighetens ventilationssystem, alltså vara av en typ som inte har någon egen elektrisk fläkt. I annat fall uppstår obalans i systemet, vilket dels kan påverka elektroniken, dels bidra till att matoset sprids till övriga lägenheter i huset. Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående och helt på egen bekostnad byta ut eller ändra felaktigt monterade spiskåpor eller fläktar som upptäcks vid OVK-besiktning eller annan inspektion.

Väljer Du att sätta in en kolfilterfläkt, måste den monteras så att den är helt frikopplad från fastighetens ventilationssystem. Kontakta styrelsen eller ring Bravida för aktuell teknisk rådgivning.

Våtrumskontroll och byte av golvbrunn.

I samband med varje lägenhetsförsäljning gör föreningen en våtrumskontroll med fuktmätning i kök och badrum. Då fuktskador upptäcks, är det bostadsrättshavarens skyldighet att omgående åtgärda dessa med hjälp av behörig entreprenör. Vid renovering måste alla ursprungliga golvbrunnar i badrummen bytas ut, eftersom dessa inte längre är typgodkända. Föreningen står i detta sammanhang för torkning av betongstommen och lämnar mot uppvisande av specificerad faktura och intyg ett bidrag på 2 800 kr plus moms (3 500 kr) för byte av golvbrunn.

Bullrande arbeten och andra oljud.

Bullrande reparationsarbeten i lägenheterna får endast förekomma på vardagar inklusive lördagar kl 08.00-19.00, alltså under hantverkares normala arbetstid och tidig kvällstid. Informera gärna boende i huset genom lapp på anslagstavlan. Om någon vill spika upp en tavla eller borra ett par hål för att sätta upp en hylla på andra tider, kan detta naturligtvis någon gång accepteras, men vi räknar med medlemmarnas goda omdöme.

Vi har inte satt upp särskilda regler för ljudnivån vid fester i fritidslokalen eller i tältet utanför, men räknar med att den som hyr lokalen informerar kringboende om sin fest och visar gott omdöme med tanke på allas trivsel och goda nattsömn. Musik och livliga samtal bör i allmänhet tonas ner senast midnatt, tystnad råda efter kl 01.00.

Felanmälningar.

FastighetsTeamets larmnummer 040-370 770 bör man endast använda för ***allvarliga akuta ärenden***, som när avlopp svämmar över, en kran inte går att stänga eller om något rör eller element har börjat läcka. ***Mindre allvarliga problem*** i allmänna utrymmen, exempelvis i tvättstugorna, kontakta någon i styrelsen

Om någon har fastnat i hissen kan man kontakta KONE genom att hålla larmknappen intryckt i ca tio sekunder. Man kan även ringa KONEs larmnummer 020-72 20 20, bemannat dygnet runt. I andra fall, när hissarna stannar, bör man först kontakta någon i styrelsen. Samma sak gäller om ventilationen inte fungerar. Medlemmarna i styrelsen vet vilka som bör underrättas och är behöriga att göra beställningar för föreningens räkning.

Ärenden som ***inte är akuta***, som trasiga lampor, dörrar som kärvar, kranar som droppar eller variationer i luft- och vattentemperatur, tas i de flesta fall om hand av vaktmästaren. Han är normalt här på onsdagar. Du får kontakt med honom genom att lägga en lapp i den svarta brevlådan utanför hissen i källaren i hus 22.

Styrelsen Solgårdarna 2023-2024

Funktion Vald till	***Namn, adress***	***Nr***	***Tfn, e-post***
Ordf 2024	**Persson, Mårten** vDv 22	38	046-211 64 70 hem 070-541 24 56 mp.intellego@gmail.com
Led/V ordf 2025	**Kjällquist, Jesper** vDv 22	59	070-514 48 06 jippohus@gmail.com
Led/Eko 2025	**Goodwin, Dominice** vDv 24	17	073 – 651 15 04 dominice.goodwin@gmail.com
Led/Sekr 2024	**Åberg, David** vDv 22	36	070-297 22 76 david.aberg@hotmail.com
Ledamot 2024	**Leander, Bengt** vDv 20	44	070-662 38 79 bengt.leander@hotmail.com
Ledamot 2025	**Mårtensson, Anette** vDv 20	57	076-235 27 23 anettemp@gmail.com
Suppleant 2024	**Christina Agrell** vDv 20	47	070-314 62 22 christinaingegerd@hotmail.com
Suppleant 2025	**Maria Falk** vDv 24	6	070-626 19 23 mariafalk2@hotmail.com
Internrev.	**Frennhoff, Ingrid** vDv 22	34	073-374 55 06 ingrid.frennhoff@gmail.com

Har du idéer, synpunkter eller klagomål är du välkommen att kontakta oss. Ring, skicka sms, maila eller lägg en lapp i föreningens brevlåda ***i entrén*** till hus 22. Samma sak gäller om du vill göra en punktinsats.

Vill du anmäla ärenden till årsstämman (motioner) skall du göra detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

Information om
Viktigt Meddelande till Allmänheten (VMA)

Om vi blir uppmanade att gå in i lägenheten
och stänga fönster, dörrar och ventilation:

Kontakta *Bengt Leander* i hus 20, tel 070-662 38 79
eller *Sia Sandberg* i hus 22, tel 076-133 44 73
så stänger de av ventilationen i alla tre husen.

Om ingen av dem är hemma:
Ring *FastighetsTeamet AB*, tel 040-370 770
Kvällar och helger kan man under 2021 även kontakta
***Örestads bevakning*,**
tel 040-93 12 70.