

Brf Båstads Stationsterrass Medlemsinformation

Reviderat december 2024



Här följer några tips och råd för att underlätta ditt boende, öka trivseln och bidra till att föreningens kostnader hålls nere.

Välkommen till Brf Båstads Stationsterrass!

BOSTADSRÄTTEN A-Ö

Allmän information	3
Att äga och bo	3
Andrahandsupplåtelse	3
Avgifter till föreningen.....	4
Årsavgift.....	4
Pantsättning	4
Avgift för överlåtelse	4
Avgift vid andrahandsupplåtelse	4
Avgift för tvättstuga... ..	4
Avgift för el... ..	4
Bostadsrätterna, vår intresseförening	5
Brandsäkerhet	5
Cyklar	5
Eld och rökning	5
Facebook-grupp	5
Felanmälan	5
Föreningsstämma	6
Förråd.....	6
Försäkring	6
Gemensamma kostnader	6
Grillning	6
Gården	6
Husdjur	6
Nycklar.....	7
Ombyggnad, renovering av lägenheten	7
Parkeringsplats	7
Sophantering.....	7
Styrelse	7
Städdagar	7
Störningar	8
Trappuppgångar.....	8
TV	8
Tvättstuga.....	8

Bilaga: Rutin för uthyrning i andra hand

Allmän information

Bostadsrättsföreningen Båstads Stationsterrass bildades 2015. Husen byggdes mellan 1929 - 1967 och tillhörde Pensionat Enehall fram till bildandet 2015. Tomtytan är 2.647 kvm. Här finns totalt 25 lägenheter fördelade på tre hus med adresserna

Villa Corona - Stationsterrassen
7Villa Dalbo - Stationsterrassen
9 Solgården - Dalhemsvägen 3

Mellan husen har föreningen en trivsamt trädgård med gemensamma grönytor. Den får disponeras av alla medlemmar och boende för olika aktiviteter och avkoppling.

**Föreningens ändamål är att nyttja bostadsrätterna för fritidsändamål.
Permanentboende och folkbokföring på föreningens adress är ej tillåtet.**

Att äga och bo

När du köpte din lägenhet var det egentligen inte lägenheten du köpte, utan del av hela bostadsrättsföreningen med rätten att nyttja lägenheten du har köpt. Bostadsrättsföreningen äger samtliga fastigheter, formellt representerad av styrelsen som fastighetsägare. Detta innebär att du, och vi alla, har ett gemensamt ansvar för skötseln av hus, gård och ekonomi.

Som bostadsrättshavare och medlem i föreningen har du ett stort ansvar för helheten. Ser du något som är trasigt eller inte fungerar som det ska, anmäl det till styrelsen via mail eller telefon. På så sätt åtgärdas det så fort som möjligt och kostnaderna för en eventuellt större skada kan minska. Underhållskostnaderna kan minimeras genom att alla bidrar till att hålla ordning och reda och tänker på slitaget.

Genom att äga och bo i en bostadsrätt har du större möjligheter att påverka såväl kostnader som standard än t.ex. en hyresrätt. Du bestämmer också när du ska sälja din bostadsrätt och till vem du vill göra det. Här finns bara en begränsning - köparen ska godkännas som medlem i föreningen. Stadgarna talar om vilka krav som gäller för medlemskap.

Andrahandsupplåtelse

Uthyrning av bostadsrätt till utomstående i andra hand kan ske i tre nivåer:

Turistuthyrning

Uthyrning för kortare tid än 2 veckor

Långtidsuthyrning

Uthyrning i som mest 12 månader sammanhängande, med tillstånd för 6 månader i taget, till person i behov av tillfälligt boende och med annan folkbokföringsadress.

Studentuthyrning

Uthyrning terminsvis under studietiden när student är folkbokförd i annan hemkommun än Båstad. Tillstånd beviljas för 1 termin i taget.

Rutin för hur du anmäler respektive ansöker om att hyra ut i andra hand finns i bilagan. Du som hyresvärd ansvarar för att din hyresgäst följer föreningens stadgar och ordningsregler.

Avgifter till föreningen

Årsavgift

Som bostadsrättshavare betalar du ingen hyra. Du betalar däremot något som kallas för årsavgift. Denna årsavgift fastställs av styrelsen och är till för att täcka bostadsrättsföreningens alla gemensamma kostnader, såsom lån, förvaltning, föreningens underhåll av fastigheterna och tomten, skatter, försäkring, värme, vatten och avlopp samt sophämtning.

Årsavgiften betalas i förskott med en tolfteedel per månad. Inbetalning skall ske före den 1:a i varje månad. Använd gärna autogiro. En påminnelse skickas ut om avgiften inte är betald efter 7 dagar. Om två månadsavgifter är obetalda meddelas pantsättande bank och fordran lämnas till inkasso. Att inte betala sin årsavgift kan leda till att medlemskapet förverkas.

Pantsättning

En bostadsrättslägenhet betraktas som lös egendom och kan till skillnad från hyresrätt eller s.k. andelsrätt tas i pant för skuld. Vem som helst kan ta lån med bostadsrättslägenheten som pant under förutsättning att bostadsrättshavaren/na medger att bostadsrätten får tas i pant. Bostadsrättsföreningen är skyldig att så snart man får kännedom om att lägenheten pantförskrivits föra in detta som en notering i lägenhetsförteckningen. Pant som löses skall på samma sätt avnoteras ur lägenhetsförteckningen. Bostadsrättsföreningen är också skyldig att meddela panthavare om bostadsrättshavaren har någon skuld till bostadsrättsföreningen med mer än en månadsavgift. För pantsättning får pantsättaren betala en avgift till föreningen, med 1 % av gällande basbelopp vid varje ny eller omförd pantnotering.

Avgift för överlåtelse

Överlåtelsen hanteras av säljare och köpare genom upprättande av köpebrev, överlåtelseavtal eller annan övergångshandling. Överlåtelsen är inte giltig förrän köparen har blivit godkänd som medlem i föreningen. Köparen ska ansöka om medlemskap hos styrelsen innan tillträde till lägenheten sker. Vid överlåtelse av bostadsrätt tar föreningen ut en avgift motsvarande 2,5 % av gällande basbelopp. Avgiften betalas av säljaren. Detta gäller även vid arv, gåva, bodelning, byte eller annan form av överlåtelse.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen har rätt att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbeloppet per år. Om en bostadsrätt upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostadsrätten är upplåten. Avgiften debiteras en gång/kvartal i efterskott.

Avgift för tvättstuga

Föreningen debiterar en månatlig avgift av medlem vars andrahandshyresgäst önskar använda tvättstugan. Avgiften debiteras en gång/kvartal i efterskott. Du som medlem tvättar utan extra kostnad.

Avgift för el

Föreningens tre fastigheter är kopplade till en och samma elmätare. Kostnaden för el (hushåll och uppvärmning) debiteras varje månad, fördelad i lika stora delar och

revideras årligen beroende på kostnadsläget. Kostnaden ingår numera i månadsavgiften.

Bostadsrätterna, vår intresseförening

Vår förening är ansluten till Bostadsrätterna, en intresseförening för bostadsrättsföreningar. På deras webbplats finns information som handlar om att äga och att bo i bostadsrätt. Du kan själv logga in på Bostadsrätterna med login BåstadsStationsterrass, lösenord 10230fp. Föreningens medlemsnummer är D10230.

Brandsäkerhet

Det är absolut förbjudet att ställa föremål t ex. cyklar/barnvagnar/mattor/tavlor/TV mm i trapphusen (inom- och utomhus). Trapporna är vår utrymningsväg vid brand! Lämna inte brinnande ljus utan tillsyn! Stäng alla fönster och dörrar om det brinner. Se till att du och dina gäster känner till utrymningsvägen. Batteri till brandvarnare byter du själv varje år kring midsommar, av omsorg mot dig och dina grannar.

Vid brand - ring larmnumret 112 och varna därefter grannarna!

Cyklar

Cykelförråd finns i källaren till Corona. Man kan också ställa cyklar under trapphuset till Corona eller i cykelställena på gården.

Eld och rökning

Var försiktig med eld. Marschaller får inte placeras i anslutning till fastigheten. Röka får du endast utomhus. Rökning är förbjuden i lägenheter, i tvättstugan, i källare och trapphus. Visa alltid hänsyn till dina grannar. Röker du på gården tar du själv hand om dina fimpar. Kastar ut fimpar från balkong eller fönster gör vi självklart inte.

Facebook-grupp

Föreningen har en sluten grupp på facebook, Brf Båstad Stationsterrass (OBS stavningen). Här informerar vi varandra om händelser i Båstad och i föreningen. Man behöver inte vara aktiv på facebook i övrigt, men man behöver ett konto. Knacka på så blir du insläppt av styrelsen.

Felanmälan

Akuta fel ska anmälas till vår fastighetsansvarige Björn Almström 0706904796. Andra ärenden anmäls till styrelse.bastad@gmail.com

Föreningsstämma

Äger rum innan 30 juni. Kallelse går ut tidigast 6 och senast 2 veckor innan planeradstämma. Vill du ta upp en särskild fråga? **Motioner till föreningsstämman** skall lämnas skriftligt till styrelsen på styrelse.bastad@gmail.com senast februari.

Förråd

Till varje lägenhet finns ett enkelt hyllförråd i Coronas källare.

Försäkring

Som medlem i Brf Båstads Stationsterrass behöver du en tilläggsförsäkring för bostadsrätt till din ordinarie hemförsäkring. Föreningens fastigheter är försäkrade i en företagsförsäkring.

Gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid användning av el i lägenheten samt fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Även värme är en gemensam kostnad, tänk på att vara sparsam med värmen. Vädra kort på vintern. Sätt ner värmen när du öppnar fönstret samt om lägenheten står tom under längre perioder, liksom kylskåpet om du har ett.

Grillning

Tänk på brandfaran vid grillning. Grillning på balkonger och uteplatser är inte tillåten. Vill du grilla så placera grillen en bit bort från fastighet och grannar. Visa hänsyn.

Gården

Allmän hänsyn ska visas medlemmar och hyresgäster på den gemensamma gården. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Tänk på allas trevnad genom att inte skräpa ner, och plocka gärna upp om du ser något skräp. Kör försiktigt till och från parkeringen.

Husdjur

Om du har husdjur ansvarar du för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården. Du ansvarar för att plocka upp efter husdjuren. Corona och Solgården har egen ingång till alla lägenheter men det har inte Villa Dalbo. Med anledning av det måste den som har hund eller annat husdjur i Villa Dalbo bära husdjuret till och från lägenheten av hänsyn till eventuella allergiker som vistas i Villa Dalbo. Husdjuret får alltså inte vistas på ytorna i entrén eller i trappan – Villa Dalbo.

Nycklar

Meddela styrelsen om du tänker byta lås i dörren. Har du ursprungligt lås så kan bostadsrättsföreningen använda sig av huvudnyckel.

§ 46. Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Ombyggnad, renovering av lägenheten

Om ombyggnaden innebär någon form av montering som berör el, vatten, avlopp eller innerväggar i lägenheten måste du ha styrelsens medgivande innan ombyggnaden påbörjas. Ta kontakt med styrelsen i god tid innan det planerade

arbetet påbörjas. **Omdragning av el och vatten måste alltid genomföras av certifierad hantverkare.** Styrelsen rekommenderar att du begär intyg om Saker vatteninstallation och kontrollerar att vald entreprenör finns i registret hos Elsäkerhetsverket.

Ny-, om- eller tillbyggnad som betraktas som större förändring av föreningens gemensamma egendom kan kräva beslut av föreningsstämma. Hör med styrelsen för en bedömning innan du börjar.

Parkeringsplats

Vår gemensamma utemiljö blir ännu mer trivsamt om vi använder de markerade uppställningsplatser som är avsedda för att parkera bilar; på gården samt på Stationsterrassen längs med Corona.

Sophantering

I föreningen gäller källsortering. Det betyder bl. a. att komposterbara sopor sorteras ut och kastas i separat kärl. Påsar finns på en hylla i tvättstugan. Övriga hushållssopor försluts väl innan de slängs. Fel sopor i fel kärl medför höga straffavgifter för föreningen från NSR. Informera ev. hyresgäster hur källsorteringengår till. Avfall som glas, kartong, tidningar, plast och metall lämnar man på återvinningsstationer (t.ex Lyckan-torget eller vid den stora parkeringen vid kyrkan). Andra grovsopor som byggrester, möbler, vitvaror och andra stora föremål måste du som medlem eller din hyresgäst själv transportera till återvinningen i Ängelholm – eller ta med hem.

Styrelse

Styrelsens uppdrag är att vårda föreningens gemensamma ekonomi och egendom till gagn för medlemmarna. Det är ett ideellt uppdrag och man väljs vid föreningsstämman. Har du förslag på styrelsemedlem? Kontakta valberedningen. Man behöver inte vara styrelseledamot för att hjälpa till med att sköta föreningen. Alla insatser är välkomna. Behöver du kontakta styrelsen? Skicka e-post till styrelse.bastad@gmail.com Akuta frågor besvaras inom 24 timmar, övriga frågor inom två veckor.

Städdagar

En gång till våren och en gång till hösten brukar vi träffas för att beskära buskar och träd, rensa rabatter, putsa fönster i trapphus, rensa i gemensamma utrymmen och mycket mer. Det finns mycket att göra för att få det riktigt fint och trevligt och vi får tillfälle att träffas och göra något tillsammans.

Störningar

I ett flerfamiljshus bor människor med olika vanor. Normalt leder inte detta till några större problem och för att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Har du planerat fest så informera gärna grannarna i god tid innan. Tänk på att det är lyhört i våra hus.

Ljudmässig hänsyn gäller hela dygnet men är särskilt viktig att beakta mellan kl. 22.00 och 07.00 vardagar och 22.00 till 09.00 helger.

Trappuppgångar

Trappuppgångar och utrymmen utanför varje våning får under inga omständigheter användas som förvaring av hushållssopor eller privata ägodelar. På grund av utrymningsskäl är det absolut förbjudet att lämna några personliga föremål i korridorer, trapphus eller på andra allmänna utrymmen.

TV

Föreningen har kabel-TV. De kanaler som finns är gratiskanaler 1,2 och 4. Man måste ha inbyggd mottagare (nyare apparater) eller digitalbox (äldre tv-apparater). Utvändiga fönster- eller takantennar är inte tillåtna.

Tvättstuga

Föreningens tvättstuga är belägen i källaren i Villa Corona som nås genom nyckel. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Respektera tvättiderna och se till att tvättstugan med tvättmaskin och torktumlare med filter är noggrant rengjorda efter din tvätt. När det gäller tidsbokning, gör en rimlighetsbedömning av hur många tider du bokar och boka inte fler än två pass i rad. Sopa och våttorka golv, våttorka övriga ytor. Lämna tvättstugan så som du själv vill möta den nästa gång. Mattor får inte tvättas eller tumlas i föreningens maskiner. Observera att lampor i källarutrymmen ej släcks med automatik. Med andra ord: Släck och lås efter dig.

Vi i styrelsen hoppas att den här dokumentationen ska vara till stöd och hjälp när det gäller alla som äger eller hyr av Bostadsrättsföreningen Båstads Stationsterrass. Vi tar självklart emot synpunkter för diskussion eller frågor som kan uppstå.