

BRF JOHN ERICSSON

MALMÖ 2009

Välkommen till BRF John Ericsson

Din styrelse har här sammanställt information och riktlinjer som kan vara till nytta för dig som boende i föreningen. Vår målsättning är att alla medlemmar ska trivas och känna sig hemma.

INFORMATION OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen John Ericsson är en förening med 25 lägenheter och en gemensamhetslokal. 36 garage och 14 p-platser finns för uthyrning till boende. Vår förening består ett trevåningshus byggt 1949. Här ska alla känna sig välkomna.

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen har sitt fundament i lagen om ekonomisk förening och bostadsrättslagen, samt i stadgar skrivna för föreningen baserade på dessa lagar. I mars varje år hålls en föreningsstämma som är öppen för alla medlemmar. Inför årsstämman kan medlemmarna lämna in motioner. För att kunna behandlas på årsstämman ska en motion lämnas in senast två månader innan stämman, d v s, i slutet av januari, detta för att ge styrelsen en chans att gå igenom ärendet. Kallelse och dagordning delas ut till samtliga medlemmar två till fyra veckor innan stämman. På stämman tillsätts lediga platser i styrelsen (för ett eller två år i taget) och en revisor för det kommande året. Styrelsen sammanträder sedan en gång i månaden för beslut i löpande ärenden.

UNDERHÅLLSANSVAR

Som bostadsrättshavare har du en till tiden obegränsad nyttjanderätt till din lägenhet. Föreningens fastighet och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs emellertid av föreningen.

I enlighet med stadgarna skall du på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Ansvaret gäller:

- rummets väggar, golv och tak (t ex målning och tapetsering)
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten (såsom utbyte av köksmaskiner och andra reparationer samt tätskikt)
- glas i fönster
- karmar och bågar i lägenhetens fönster (ej utsida)
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, lås (ej ytterdörrens utsida)
- vattenarmaturer
-

Föreningen ansvarar för underhåll av:

- radiatorer (bortsett från målning av dessa)
- anordningar för avlopp och ventilation
- dolda delar av anordningar för värme, elektricitet och vatten (såsom rör och ledningar dragna inne i väggarna samt ledningar som betjänar flera lägenheter).

Vid badrumsrenoveringar skall kontakt tas med styrelse för information om vilka regler som gäller. Golvbrunn i våtutrymme tillhör föreningen. Nermontering och installation av ny golvbrunn bekostas av bostadsrättshavaren.

Föreningens ansvar gäller enbart så länge föreningen försett lägenheten med dessa anordningar. Om du utrustar lägenheten med installationer som avviker från den standard som är godtagen av föreningen, ansvarar du själv för underhållet.

Som bostadsrättshavare ansvarar du för skador i lägenheten oavsett om du vållat skadan eller inte och oavsett om skadan kan ersättas via hemförsäkringen eller fastighetsförsäkringen. Undantag från denna regel finns vid:

- brand i lägenhet
- vattenskada i lägenhet
- ohyra i lägenhet

Föreningen svarar i dessa fall för åtgärder under förutsättning att skadan inte uppkommit genom ditt vållande eller genom försummelse av någon i ditt hushåll, någon gäst, någon annan inrymd i lägenheten eller genom person som utför arbete i lägenheten för din räkning. Tänk på att fackman alltid bör

anlitas när det gäller el- eller VVS-arbeten.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar. Styrelsen rekommenderar att varje bostadsrättsinnehavare tecknar en tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

OBS! Brandvarnare skall finnas i varje lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar för inköp och underhåll av sådan.

KÖKSFLÄKTAR

Fastigheten har självdragsventilation. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) sker var 6:e år.

Rensning av Imkanaler gjordes senast 2008.

STOPP I KÖK OCH BADRUM

Du som bostadsrättshavare ansvarar för att avloppsrör mellan köksvask och golv är fri från föroreningar som fett och matavfall. Montera ner rören och rensa med jämna mellanrum, då förhindras belastning och stopp i huvudstammarna. Rensa golvbrunnen i våtutrymmen då och då.

ANSVAR FÖR GÄSTER

Du som bostadsrättshavare ansvarar för att familjemedlemmar, inneboende, besökare och gäster följer föreningens ordningsregler.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar:

- ingrepp i bärande konstruktioner och på fasader
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten
- renovering av våtutrymmen, badrum och extra toalett

STÖRANDE ARBETEN & OLJUD

Borrning och spikande i väggar och golv kan vara mycket störande för dina grannar. Brukligt är att undvika detta mellan 22-07 på vardagar. Tänk efter före när ni kör igång på helgmorgnar.

Det är god sed att underrätta grannar på förhand när du tänker ha fest. Tänk också på att en fest på balkongen hörs på långt håll.

BALKONGEN

Här finns möjligheter att skapa trivsel och försköning som kommer både dig som lägenhetsinnehavare och grannarna till del.

Eventuella blomlådor skall placeras innanför balkongräcket. Vädring och torkning av kläder, kuddar mm kan göras inom balkongen. Mattor och liknande får inte hängas över räcket. Rengöring och skakning av mattor, sängkläder och dylikt är inte tillåten på balkongen.

I källaren finns ett piskrum där detta kan göras

På grund av brandrisken är det inte tillåtet att grilla på balkongen. Röken är en sanitär olägenhet och tändvätska kan orsaka besvär hos känsliga personer .

Balkongen får heller inte användas som upplag för skräp eller mat. Föremål får inte slängas till grannars balkonger eller ner på marken, det senare gäller även fimpar.

UTEMILJÖ

Träd Gräs och Stenar sköter utemiljön för vår förening. Firman gör en vårstädning, en höststädning, sköter gräsklippning, snöröjning vid garagedfart samt häckklippning.

TRAPPHUS

Var rädd om Din trappuppgång. En ren och trevlig trappmiljö skapar trivsel och ger ett gott intryck. Trapphuset städas en gång i veckan. Om du eller någon i din familj drar in mycket sand eller grus i trappan bör ni sopa upp

detta. Tänk också på dina grannar när du använder trätöfflor eller springer i trappan. Du som bostadsrättshavare är ansvarig för dina gäster. Vi ber er att hålla en låg samtalsnivå när man vistas i trapphuset

Rökning i trappuppgångarna är absolut förbjuden. Fimpar får heller inte slängas på marken utanför porten. Ytterdörrarna får inte lämnas öppna.

TVÄTTSTUGORNA

Tvättstugorna kräver allas medverkan för att fungera bra. Visa hänsyn till dina grannar genom att endast boka en tvättid åt gången. När den bokade tiden har utnyttjats kan du boka din nästa tid. Avboka din tid ifall du inte tänker använda den så ger du en granne chansen att tvätta istället. Tänk också på att för allas trivsel följa de regler som finns uppsatta i tvättstugorna. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

Respektera föreskrivna tvättider.

Var rädd om utrustningen. Stora mattor, filtar och täcken får inte maskintvättas då deras tyngd innebär ett högt slitage på maskinerna. Följ de instruktioner som finns i tvättstugan för maskinernas skötsel. Var gång du under tvättningen lämnar tvättstugan bör du också släcka ljuset samt stänga och låsa dörren.

Tänk på att efter varje tvättpass rengöra maskiner (inklusive tvättmedelsfack och luddfilter), bänkar, vaskar och torkskåp
Torktummlaren ska rensas från ludd vid filtret och på insidan av dörren.

SOPOR & AVFALL

Föreningen har ett miljöhus placerat på parkeringen bredvid garage-nedfarten. Föreningen källsorterar avfallet: markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i miljöhuset. Vänligen respektera indelningsordningen. Genom att hantera vårt avfall på ett ansvarsfullt sätt kan vi alla hjälpa till att skydda vår miljö, både inom området och i större sammanhang.

Rätt sophantering bidrar både till större trivsel och till lägre kostnader för boendet. Tänk på att slarv och nonchalans med sopor och annat avfall kräver extra arbete och resulterar i ökade kostnader för föreningen.

Det är viktigt att:

- rätt avfall läggs i rätt kärl
- kartonger plattas till ordentligt innan de slängs
- hushållssopor paketeras i soppåsar, plastkassar eller liknande, som för att undvika dålig lukt skall vara väl förslutna innan de slängs.
- Kasta inte soporna från dörröppningen utan gå in och lägg avfallet i respektive kärl.
- Det som inte platsar i behållarna har bostadsrättshavaren skyldighet att transportera till sopstationen. Inget får ställas på golvet då bortforsling av detta direkt belastar föreningens ekonomi.

Vart annat år ordnar föreningen med en container för grovsopor.

KLAGOMÅL & SYNPUNKTER

Om du har klagomål eller synpunkter rörande föreningen ska du höra av dig till styrelsen. Vårt mål är att föreningen skall fungera bra och att våra medlemmar ska trivas här. Synpunkter av alla slag tas därför tacksamt emot. Använd de kontaktuppgifter som finns angivna under kapitlet kontaktinformation & telefonnummer eller lämna en skrivelse i brevlådan i trappa A.

OHYRA

Via vår försäkring hos Anticimex har vi skydd mot ohyra som myror, mjölbaggar, silversmyg, och liknande småkryp. Skulle du drabbas av den typen av problem kontaktar du Anticimex direkt och hänvisar till föreningens försäkring.

UTHYRNING I ANDRA HAND

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ansöka om tillstånd hos styrelsen och få uthyrningen godkänd. Andrahandsuthyrningar måste alltid vara tidsbegränsade och bostadsrättens ägare förblir juridiskt och ekonomiskt ansvarig för lägenheten under hela perioden

ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET

Om du säljer din lägenhet ska tillsyn av lägenheten ske och överlåtelseanmälan undertecknas av dig och styrelsen. Föreningen har som praxis att både säljare och tilltänkt köpare finns med vid lägenhetsöversynen. Tilltänkt köpare informeras om att en kreditupplysning kommer att beställas och att föreningen kan komma att kontrollera hur tidigare boende har skötts.

AVSLUTNING

Styrelsen i BRF John Ericsson hälsar dig välkommen till vårt hus. Vi hoppas att dessa regler och råd kan hjälpa dig som medlem och boende samt bidra till allmän trivsel och god miljö. Om alla hjälps åt att vårda och sköta vår fastighet kan boendekostnaden hållas nere och på en attraktiv nivå.

DOKUMENT ATT SIGNERA OCH LÄMNA IN TILL STYRELSEN

Denna folder ska läsas igenom och behållas av lägenhetsinnehavaren. Riv av detta blad och skriv under så att styrelsen vet att du tagit del av informationen. Lämnas i brevlådan trappa A

Underskrift

Lägenhetsnummer:

Namnförtydligande (texta gärna)