

Brf. Flundran 1 på Saltö, Karlskrona

Bakgrund och information för gemenskap och trevnad

1. Saltö, skärgårdsön som blev ett exklusivt bostadsområde

I början av 1900-talet införlivades Saltö i Karlskrona stad.

Bebyggelsen utgjordes av en bondgård på den norra delen av ön med frigående betesdjur. Den södra delen av Saltö var bergig och karg.

Då Karlskrona behövde expandera beslöt stadsfullmäktige 1917 att uppföra bostadshus med mindre lägenheter på Saltö. De första husen var inflyttningsklara i oktober 1918.

Ordningsföreskrifterna för de första bostadshusen på Saltö var enkla men kan i dag möjligen uppfattas lite otidsenliga.

Ordningsföreskrifter.

All lek och samlig i förstugor, trappuppgångar, källare och vindskorridorer är förbudet.

Insättning av cyklar, sparkstöttingar och kälkar å ovannämnda platser är förbjudet.

All nöjesåkning med cyklar å gårdsplanen är förbjudet.

Bollsparkning, all lek med bollar samt pilbågsskjutning å gårdsplanen får ej förekomma.

All tömning av svinmat, sopor och skräp skall ske i därför avsedda kärl.

Syresgäst, dennes familjemedlemmar och tillfälliga gäster erinras om angelägenheten av att ej orsaka sina grannar obehag medelst störande uppträdande, ljud etc.

Efter färdigställande av broförbindelse till Saltö i början av 1920-talet började byggnationen ta fart.

Saltö skola invigdes i oktober 1948, en skola där många av våra nuvarande medlemmar tillbringat sin första skoltid.

I början av 1950-talet etablerades fiskindustrin på södra Saltö varvid hela södra Saltö klassades som industrimark.

På berget där våra hus i dag är belägna fanns under många år en fiskförädlingsindustri med fryshus och Saltö blev en central punkt för fisket i Karlskronas omgivningar med en fiskhamn som fortfarande är i full drift.

2005 började planerna för Saltöhems satsning på ett bostadsområde på berget ovanför fiskhamnen ta form.

2006 beslöt kommunen om detaljplan och bygglov för södra Saltö avseende byggnation av bostadsrättslägenheter.

Sommaren 2007 stod de första husen klara och de boende kunde njuta av en underbar utsikt och miljö.

2. Området och bostadsrättsföreningar

Saltöhems bostadsprojekt delades, av praktiska och ekonomiska skäl, upp i 3 etapper.

I etapp 1 ingick Flundran 1 med 2 hus om totalt 44 bostadsrättslägenheter,

Flundran 2 med 2 hus om totalt 36 lägenheter,

Flundran 3 med 3 hus om totalt 56 lägenheter.

I entreprenaderna ingick även 1 bilplats, i parkeringsgarage, per lägenhet.

Etapp 2 som färdigställdes 2008 omfattade 2 hus om totalt 46 lägenheter. Även här ingick bilplatser.

Etapp 3, som ännu ej påbörjats, är enligt detaljplan och bygglov planerad att uppföras på fastigheten Fiskhamnen 3 (Saltö Torg).

2006 bildades bostadsrättsföreningen Flundran 1.

Inför bildandet utarbetades en Ekonomisk Plan innehållande, i Bostadsrättslagen, stipulerade uppgifter gällande anskaffningskostnader, intäkter samt drifts- och underhållskostnader. I den ekonomiska planen anges insats och upplåtelseavgift för varje lägenhet i respektive förening.

Biluppställningsplatser för boende och gästparkeringar.

Biluppställningsplatser i carport eller garage har erbjudits amtliga boende i föreningen.

Parkeringar avsedda för våra gäster och boendes av- och urlastning finns anordnade/markerade vid husen.

3. Att bo i bostadsrättsförening

Innehav av och boende i bostadsrätt är väl reglerat i Bostadsrättslagen, Bostadsrättsförordningen och föreningens stadgar.

Att äga en bostadsrätt innebär inte ägande av den fysiska lägenheten utan rätten att disponera densamma. Av detta följer rättigheter och skyldigheter mellan föreningen, som upplåtare, och bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättsinnehavarens hemförsäkring skall vara kompletterad med bostadsrättstillägg.

4. Vad får jag ändra i lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren får utan särskilt medgivande från föreningens styrelse måla och tapetsera väggar samt genomföra andra mindre förändringar i lägenheten. Förändring av el- och VVS installationer samt montering eller borttagning av mellanväggar skall alltid godkännas av styrelsen i förväg.

Målning av väggar och tak på balkong får ej utföras. Detsamma gäller utvändigt montage av TV-antenn eller annan utrustning. Vid osäkerhet – rådfråga styrelsen.

5. Vi visar varandra hänsyn

När man bor i bostadsrätt är det naturligt att visa de närboende speciell hänsyn bland annat genom att sänka ljudvolymen på TV och andra media senast kl 22.00 på vardagskvällar och senast 24.00 fredag – lördag kvällar. Det är naturligt att även i övrigt ta ansvar för eget, familjen och gästers uppträdande.

Vi ser även till att vi och våra gäster inte lämnar, fimpar, snuspaket, flaskor eller annat avfall i trappor, hissar eller utanför entrén.

Rökning, tomgångsskörning med bil nära husets fasad eller ventilationsintag gör att obehaget sprids i huset.

6. Brf. Flundran 1.

Brf: Flundran 1 består av 44 bostadsrätter i två hus. Lägenheternas storlek varierar från 86 kvm till 165 kvm.

Föreningens grund utgörs av bestämmelser i Bostadsrättslagen, Bostadsrättsförordningen, Ekonomisk Plan och föreningens stadgar. Föreningens verksamhet löper på kalenderår.

Årsredovisning med Årsbokslut presenteras vid ordinarie Årsstämma under maj månad varje år.

Årsredovisningen innehåller även en förvaltningsberättelse där väsentliga händelser under verksamhetsåret och efter dess utgång belyses.

Föreningens bokslut granskas av extern, auktoriserad revisor som även avgör om ansvarsfrihet skall föreslås för sittande styrelse vid Årsstämman.

För vidare ekonomisk information hänvisas till ÅR.

7. Övernattningslägenhet

I Hus Utövägen 6 B finns en övernattningslägenhet med 4 bäddar, pentry samt toalett och dusch. Övernattningslägenheten kan bokas genom personer på kontaktlista för övernattningslägenhet. Avgiften är fn 150:-/dygn 12.00 – 12.00 och betalas genom insättning på föreningens pg.

Den boende som hyr övernattningslägenhet för sina gäster svarar för att lägenheten är välstäddad och i övrigt återställd i ett prydligt skick då gästerna lämnar lägenheten.

8. Föreningsstyrelse och uppgifter

Föreningens styrelse utses vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens ansvar och uppgift är att förvalta föreningens tillgångar för medlemmarnas bästa och i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsens ansvar och befogenheter framgår mer i detalj av Bostadsrättslagen.

9. Debitering av värme, el och varmvatten

I samband med månadsavgiften erlägger bostadsrättsinnehavaren en preliminär avgift för värmeenergi. Den preliminära avgiften uppgår oförändrat till 85:- per kvm och år. I avsikt att fördela energikostnaderna någotsånär jämt över året sker avräkning per 31/12 och 31/7 varje år.

Då husen endast har skalisolering har styrelsen beslutat om en lägsta nivå för värmedebitering, i normalfallet 35% av schablonbeloppet.

Mellanskillnad mellan erlagt schablonbelopp och verklig förbrukning debiteras 1/10 och 1/4 årligen, dvs ca 3 mån. efter avräkning.

Avräkningen innehåller även särredovisad debitering för förbrukning av elenergi och varmvatten.

9. Trivselgrupp

En trivselgrupp har utsetts av Årsstämman med uppgift att verka för trivselbefrämjande aktiviteter där samtliga medlemmar inbjudes att delta.

Trivselgruppens sammansättning framgår av ÅR och föreningens kontaktinformation.

10. Skötsel och underhåll

Till varje lägenhet hör en pärm med information om utrustning och installationer. OBS placering av avstängningskranar för inkommande varm- och kallvatten.

Vad ansvarar, föreningen eller den boende för när skada inträffar.

Se RB anvisning bilagd.

Rensning av avlopp och liknande arbeten skall utföras eller bekostas av den boende. Byte av packningar i vattenblandare bör utföras av VVS installatör. Byte av blandare skall alltid utföras av behörig VVS installatör.

Elinstallationer skall utföras av behörig installatör.

11. Felanmälan, hiss, el, VVS, ventilation

Akut anmälan om fel kan göras till Kone Hiss service.

I övriga ärenden vänligen kontakta person på föreningens kontaktlista som finns uppsatt på anslagstavla i entrén.

12. Låssystem och beställning av extra nyckel

Föreningen har ett låssystem som är separerat från övriga föreningar.

Varje tillverkad lägenhetsnyckel är numrerad.

Föreningens styrelse har av säkerhetsskäl beslutat att inte ta fram någon huvudnyckel.

Extranyckel skall beställas hos ordföranden i föreningens styrelse som tillsammans med en ytterligare ledamot har behörighet att beställa nyckel.

Om nyckel förkommer, eller kommer i orätta händer svarar bostadsrättsinnehavaren för beställning av ny nyckel och vid avflyttning även byte av lås till lägenhetsdörr.

13. Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning där carport och garage samt mark mellan husen ingår är under bildande. Gemensamhetsanläggningen skall administreras av en Samfällighetsförening där Brf. Flundran 1, Flundran 2, Flundran 3 och Flundran 8 ingår.

Föreningarnas styrelser har mandat att utse representanter till Samfällighetens styrelse.

Samfälligheten disponerar samtliga biluppställningsplatser att fördelas mellan föreningarna utgående ifrån andelstal.

I en förlängning kommer ytterligare 32 bilplatser att beredas i det hus som skall uppföras på Fiskhamnen 3. (Saltö Torg)

Respektive förening blir uthyrare av bilplatserna. Intäkterna avser täcka ränta och amortering för tidigare investering samt löpande underhåll av bilplatserna.

14. Kontaktkanaler för boendefrågor

Föreningens postfack skall tömmas minst 2 ggr per månad. I facket skall meddelande med frågor av ej akut natur läggas.

Vid akuta frågor eller felanmälan skall kontakt tas med person på kontaktlistan.

15. Informationskanaler

Allmän information anslås på anslagstavla. Information riktad till enskild boende lägges i dennes postfack.

16. Ordning och reda

Cykelrum

I cykelrummet och i cykelställ utomhus får uppställas endast funktionsdugliga cyklar. Gamla cyklar som vi inte längre tänker använda skall forslas bort, lämpligen till kommunens återvinningsstation.

Trappor och våningsplan

Trappor och våningsplan är gemensam miljö där vi svarar för att hålla god ordning. Våningsplanen får ej användas för förvaring av möbler, kartonger och liknande. Naturligtvis ställer vi inte heller ut illaluktande soppsåsar utanför vår lägenhetsdörr. Tänk på att våningsplanet utgör del av Din och Dina medboendes miljö.

Soprum, sopsortering och hantering

Soprummet är ett gemensamt utrymme med gemensamt ansvar. Om vi hjälps åt att lämna sopor som vi önskar att våra medboende skulle göra får vi ett rent och snyggt soprum. Misslyckas vi och spiller något på golvet så är det naturligt att vi gör rent efter oss.

Vi boende ansvarar även för våra gäster.

För sophantering gäller sortering i

- komposterbart avfall, vilket lämnas i de bruna avfallspåsarna.
- brännbart avfall är kuvert, annat papper, hopvikta mindre förpackningar av papper och plast.
- I tidningskärlet lämnas endast tidningar. Bärkassen lämnas i brännbara sopor.
- annat avfall som större förpackningar av papper, plåt- och glasförpackningar skall lämnas vid återvinningsstation, detta gäller även batterier.
- Möbler, gamla TV-apparater, uttjänta köksmaskiner och liknande skall lämnas till återvinningscentral.

17. Grillning – säkerhet (Rek. från Stockholms brandförsvär)

När det gäller grillning på balkong är det fastighetsägaren som bestämmer. Att grilla på en inglasad balkong eller direkt under en annan balkong är däremot livsfarligt. Förutom att man kan orsaka en brand kan man också drabbas av kolmonoxidförgiftning om rökgaserna inte ventileras bort.

Vi rekommenderar därför starkt att man inte grillar på balkongen. Om det är nödvändigt ska det vara med en elektrisk grill.

Tänk på att grillning alltid sker under eget ansvar.

Informationen bör lämpligen sättas in i Lägenhetspärmen./

2012-03-12/Styrelsen