

A till Ö för Brf Ekmansgården

Detta är ett informationsblad till medlemmar och boende i Brf Ekmansgården. Har du förslag till ändringar eller tillägg, tala med någon i styrelsen!

Andrahandsupplåtelse

En andrahandsupplåtelse måste godkännas av styrelsen innan man gör en slutlig överenskommelse med den eller dem som ska bo i lägenheten. Den får inte heller pågå mer än en begränsad tid.

Vill du upplåta din lägenhet i andra hand, så ska du i god tid ansöka om det till föreningens styrelse. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla följande information:

- varför du vill göra andrahandsupplåtelsen
- vem som är tänkt att bo i lägenheten (namn, personnummer och kontaktuppgifter)
- under vilken tid andrahandsupplåtelsen är tänkt att gälla
- vilka dina egna kontaktuppgifter är under denna tid..

Styrelsen anser i princip att det ska vara tillåtet att hyra ut under en begränsad tid om det finns skäl till detta. Nya lagregler om andrahandsuthyrning gäller fr o m den 1 juli 2014. Ännu finns ingen rättspraxis som gör att man vet vilka skäl som anses godtagbara.

Styrelsens samtycke behövs även om du inte tänkt hyra ut din lägenhet utan bara låna ut den utan ersättning. Handlar det bara om några enstaka dagar behövs inget samtycke, men om det handlar om många korta upplåtelser (mer än någon enstaka gång per månad) behövs styrelsens samtycke.

Om du som bostadsrättsägare inte är överens med styrelsen i en fråga om andrahandsupplåtelse kan du vända dig till hyresnämnden för att få frågan prövad.

Användning av lägenhet

Lägenheterna i huset är avsedda som bostäder. Vill du använda din lägenhet på annat sätt måste du ha skriftligt godkännande från styrelsen.

Avgifter

Vad årsavgiften blir under det kommande året kommer att stå i det utskick du får inför årsmötet. Avgiften ska betalas in i förskott antingen per kvartal eller per månad, utan särskilda aviseringar. Föreningens postgiro är 538297-3.

Barnvagnar

Barnvagnar får bara mycket tillfälligt ställas i någon entré eller på någon trappavsats. Det är en viktig brandsäkerhetsbestämmelse som vi måste respektera.

Brandvarnare och brandsläckare

Alla lägenheter ska ha fungerande brandvarnare, vilket är var och ens eget ansvar. Handeldsläckare finns på vinden (mitt emot ingångsdörren) och i källaren (strax till höger om ingångsdörren).

Bredband/TV

Alla lägenheter har möjligheter till uppkoppling via föreningens avtal med ComHem. Har du problem med TV- eller datoranslutningen, ring ComHems kundtjänst 0775-17 17 20.

Cykelkällare

Alla medlemmar har tillgång till cykelställ i cykelkällaren. För att alla cyklar som används ska få plats är det viktigt att utrangerade cyklar inte blir stående där.

Dörrar

Ytterdörren mot gatan måste öppnas med nyckel mellan kl 21.00 och 07.00. Dörren mot gården ska vara stängd om man inte tillfälligt har ett ärende ut på gården.

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring i Länsförsäkringar och skadedjursförsäkring hos Anticimex. Om t ex en vattenskada inträffar i någon lägenhet träder fastighetsförsäkringen in, men självrisk som kan bli ganska hög faller på den enskilda bostadsrättshavaren. Vi rekommenderar därför att man tecknar hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Självrisk brukar då ligga på någon eller några tusenlappar.

Om något akut händer och du inte får tag på någon i styrelsen, så kan du själv kontakta något av dessa bolag. Informera i så fall sedan styrelsen så fort som möjligt.

Gården

Två gånger per år städar vi gemensamt gården och gemensamma utrymmen. Datum för städdagarna får du i god tid via e-post. Den som inte kan vara med vid städdagen kan åta sig en arbetsuppgift och göra den vid något annat tillfälle.

Hiss

När du åkt hiss är det bra om du efteråt kontrollerar att den röda upptaget-lampan utanför hissen verkligen slocknat. Annars fungerar inte hissen för nästa användare.

Hustomte

Föreningen har ett hustomtesystem som innebär "tjänstgöring" två till tre 2-veckorsperioder/år. Andrahandshyresgäster förväntas delta i hustomtesystemet, på den ordinarie medlemmens plats. Vilka uppgifter som ingår står på en särskild lista. Om inte de föreslagna veckorna passar kan du försöka byta tid med någon annan.

Källaren

Till varje lägenhet hör ett källarkontor. Dörren till detta ska vara märkt med det fyrsiffriga lägenhetsnumret. Av brandsäkerhetsskäl är det viktigt att man inte belamrar gångarna utanför källarkontoren.

Namnskyltar

Föreningen ordnar namnskyltar vid porttelefonen utanför ytterdörren och i trapphusets bottenvåning. Medlemmarna svarar för egna dörrskyltar.

Nycklar till fastigheten

Varje medlem ska ha en nyckel som går till ytterdörrar, cykelkällare, vind och källare. Nyckeln behövs till ytterdörren på kvällar och nätter, se nedan under Portkod. Vid ägarbyte är det viktigt att nycklarna lämnas över så att föreningen inte har portnycklar på drift.

Nycklar till lägenheterna

Ska du vara borta en längre tid bör du meddela styrelsen hur vi kan komma in i lägenheten om det blir nödvändigt på grund av t.ex. en vattenskada.

Portkod

Portkoden till ytterdörren fungerar inte mellan kl 21.00 och 07.00, utan då måste man använda nyckel. Om portkoden byts får du reda på det via e-post.

Proppskåp

Proppskåpet för husets säkringar sitter i källaren mitt emot ingången.

Reparation, renovering, ombyggnad

Alla större åtgärder av typ reparation, renovering eller ombyggnad i en lägenhet ska anmälas skriftligt till styrelsen. Av anmälan ska framgå

- vilka arbeten som är tänkta att göras, och när de är tänkta att göras
- vilken eller vilka entreprenörer som avses anlitas (obs behörighet)
- i vad mån grannar eller allmänna utrymmen kommer att påverkas
- hur de sopor som uppkommer vid arbetena ska tas om hand

Du måste göra denna anmälan i god tid, så att eventuella diskussioner om arbetena inte försenar byggstarten. Mer omfattande åtgärder kräver längre framförhållning, och vissa åtgärder får inte alls utföras utan att styrelsen godkänt dem. Hit räknas

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten
- andra väsentliga förändringar av lägenheten

För att styrelsen ska kunna godkänna åtgärderna behövs tekniska beskrivningar, bl.a. ritningar. Föreningen kan eventuellt också behöva anlita extern expertis för att garantera att åtgärderna inte påverkar fastigheten på ett menligt sätt. Om detta kostar pengar är det den som vill göra ändringarna som betalar kostnaden.

Efter att arbetena utförts ska dessa besiktigas. Styrelsen ska ha en kopia på ritningarna, eftersom det är viktigt att föreningen känner till t.ex. hur rörledningarna går i hela fastigheten.

Rökning

Rökning är inte tillåten i källare, trapphus och entréer eller omedelbart utanför entrédörrarna. Röker man på gården ska man ta hand om sina fimpar.

Skadedjur

För att slippa skadedjur är det viktigt att alla

- håller ordning i soprum och källare
- inte lämnar matrester på gården
- anmäler till Anticimex och styrelsen om man sett några skadedjur.

Snöröjning och sandning

Den som är hustomte har i uppgift att skotta och sanda/salta enligt Hustomtegrömmålen. Trottoaren behöver vi inte skotta, eftersom vi har ett kontrakt om detta med Lunds Gatukontor. Dock har föreningen det juridiska ansvaret för eventuella skador på gator och halkolyckor etc. Sandning eller saltning kan därför fordras.

Tak: Anmäl eventuella istappar från takfoten till styrelsen. Speciellt viktigt om de riskerar att falla ner där vi går in eller ut från huset.

Balkonger: Var och en har ansvar för att ta bort snön från sin egen balkong. Det gäller inte bara snön på balkonggolvet, utan också eventuell snö på väggar, dörrar och fönster, eftersom snö som blivit kvar där snabbt smälter.

Sophantering

Hushållssopor ("restavfall") och komposterbart avfall hämtas varje vecka.

Sopkärlet för papper töms varannan vecka. Detta gäller också de återvinningskärl för glas, kartong och plast som vi delar med Agardhsgatan 5. Sopkärlet för plast finns på gården till Agardhsgatan 5, de övriga på vår gård. Trädgårdsavfallet hämtas varannan vecka mellan vecka 12/13 och vecka 48/49.

Återvinningsmetall har vi inget kärl för, utan det får man ta till en av kommunens containrar (de närmaste finns på Ulrikedal samt norr om Godsmagasinet). El-avfall (elapparater, elkablar, lysrör, glödlampor etc) och grovsopor måste var och en frakta till någon av Lunds återvinningscentraler.

Stege

Föreningen har två trappstegar som når högt. Den ena står i det färdiga pannrummet till vänster i källaren, den andra på vinden, innanför dörren.

Styrelse

Föreningens styrelse utses på föreningsstämman. Namnen på styrelsemedlemmarna och deras uppgifter finns anslagna i porten. Eftersom vi är en liten förening och har gemensamt ansvar för huset måste alla medlemmar räkna med att förr eller senare sitta en period i styrelsen.

Tillgång till lägenheten

Föreningen äger fastigheten, dvs mark och hus inklusive lägenheter, medan medlemmarna disponerar lägenheterna med stöd av sina bostadsrätter. Det är föreningens ansvar som husägare som gör att styrelsen kan behöva komma in i en lägenhet för inspektion, reparation etc. dyl. – se avsnittet om nycklar.

Trappor och trapphus

Av brandsäkerhetsskäl är det viktigt att det inte står skrymmande eller brandfarliga saker i trapphuset.

Trapporna städas kring den första och den femtonde i månaden under tiden oktober till april. Under sommarperioden städas det bara en gång, mitt i månaden. Är du missnöjd med städningen, kontakta styrelsen!

Trädgårdsskötsel

Redskap för trädgårdsskötsel och vattning finns i boden i cykelkällaren. För den gemensamma trivselen är det viktigt att hålla en miniminivå på skötseln av sin trädgårdslott, dvs klippa gräs och hålla någorlunda fritt från ogräs. Den som behöver hjälp med detta kan exempelvis kontakta Senioruthyrning (tel 046 144388), som sköter de gemensamma ytorna i trädgården.

Tvättstugan

Tvättstugan får användas mellan 07.00 och 22.00. Du bokar maskinerna genom att anteckna dig på almanackan. Har ingen antecknat sig är det fritt fram. Tvättstugan ska sedan rengöras efter behov: man rensar luddfiltret om man använt tumlaren, torkar av maskiner och bänkar och dammsuger och/eller våttorkar golvet. Släng dina tomma tvättmedelsförpackningar i papp- eller plasttunnan på gården!

Vinden

Till varje lägenhet hör ett vindskontor. Dörren till respektive vindskontor ska vara märkt med det fyrsiffriga lägenhetsnumret. Gångarna utanför ska hållas fria.

Värmesystemet

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och systemet kontrolleras regelbundet. Medlemmarna svarar själva för att lufta sina element. Har du problem med värmesystemet kan du kontakta styrelsen för att klarlägga vad som bör göras och vem som ansvarar för att göra det.

Årsmöte

Årsmötet äger normalt rum i mars och kallelse utgår via e-post två veckor i förväg. Alla medlemmar har rätt att delta och att lämna in motioner till årsmötet. Motioner ska lämnas till styrelsen senast två veckor innan, så att de kan beredas inför mötet. En röst per lägenhet gäller om det blir omröstning.

Överlåtelse av bostadsrätt

Den som säljer sin bostadsrätt bör se till att mäklaren/köparen informeras om föreningens stadgar och regler samt detta "A till Ö". Säljaren bör också se till att mäklaren/köparen får korrekt information om lägenheten och fastigheten liksom senaste årsredovisning för föreningen.

Alla överlåtelser ska godkännas av styrelsen, som bör få två veckor på sig för att godkänna den tilltänkta nya medlemmen/medlemmarna. Till ansökan om medlemskap ska fogas ett exemplar av köpekontrakt samt en kortfattad presentation av köparen, med referenser. Ansökan om medlemskap med bilagor lämnas till styrelsen.

2014-10-16