

VÄLKOMMEN TILL BRF...



... en liten pärla på Väster i Lund!

www.borgmastare.se



Om fastigheten och föreningen	3
Kontakt, information och felanmälan	3
Skador och försäkring	4
Din lägenhet	4
Namnskyltning	4
Lås och nycklar	4
Tele2 kabel-TV och bredband	4
Balkong	4
Fönster	5
Ombyggnation och förändringar i den egna lägenheten	5
Uthyrning, försäljning, köp och överlåtelse	5
Andrahandsuthyrningar	6
Brandvarnare	6
Värme och ventilation och avlopp	6
Gemensamma lokaler, förråd och brandskydd	7
Förråd	7
Tvättstugor	7
Gym	7
Utemiljö	7
Källsortering och sophantering	7
Cyklar	8
Grillning	8
Parkering	8
Visa hänsyn	8

Om fastigheten och föreningen

Vi har fördelen att ligga nära flera parker och grönområden och i omgivningarna finns Lunds Idrottsplats, Sparbanken Arena, matbutiker, cykelverkstad och mycket mer. Husen byggdes 1939 och ritades av Fred Forbat, en av funktionalismens pionjärer. Husens utformning och placering medför att lägenheterna har ett konstant flöde av ljus. Föreningen består av 48 lägenheter; 12 ettor, 12 treor och 24 tvåor och totalt är vi cirka 88 medlemmar. För den intresserade finns massor av intressanta fakta om huset, tiden den byggdes på, och hur stadsplanerarna resonerade. Mer information finns bl. a. i Lunds stads bevaringsprogram: <http://bevaringsprogram.lund.se/wiki/bevaringsprogram/index.php/Borgm%C3%A4stareg%C3%A5rden>

I liten förening med sina 48 lägenheter så behövs alla. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet, men du har också ansvar för fastigheten som sådan och för kringmiljön. Vi hoppas att du ska engagera sig i frågor som rör ditt boende och bli en aktiv medlem i bostadsrättsföreningen! Ett utmärkt sätt att engagera sig är att komma på de arbetsdagar vi ha och att delta på föreningens årsstämma som går av stapeln i april/maj. Att gå på årsstämman är ett bra sätt att få veta vad som händer i föreningen, få information om föreningens ekonomi och också en möjlighet att ställa frågor och komma med synpunkter. Att gå på stämman kräver inget aktivt deltagande om du inte själv vill!

Utan aktiva medlemmar beredda att ta ansvar är vi helt i händerna på externa förvaltare, vilket dels innebär att månadsavgifterna höjs, dels att vi inte har samma insyn i våra gemensamma frågor. Är du intresserad av att ta del av styrelsearbetet, ta kontakt med oss så berättar vi hur vi jobbar och lotsar dig till valberedningen.

För närvarande har vi extern hjälp från Riksbyggen som sköter den ekonomiska administrationen.

Kontakt, information och felanmälan

Aktuell information, kontaktuppgifter m.m. hittar du på föreningens hemsida: www.borgmastare.se

För att du som bor här ska få del av information på enkelt vis, skicka din mailadress och gärna mobilnummer, till styrelsen@borgmastare.se

Det finns också anslagstavlor i alla trappuppgångar.

Vaktmästeri sköts av Lawes Fastighetsservice. All felanmälan görs på telefonnummer 040 – 630 45 56, eller på www.lawes.se/felanmalan. Glöm inte uppge ditt telefonnummer när/om du mejlar, så du gör dig lättillgänglig.

Skador och försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fullständiga villkor finns att läsa på www.RBförsäkring.se, alternativt att ni kontaktar Provinova AB (tel. 0771-880 600, e-post rbförsäkring@proinova.se). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen kräver att du som nyinflyttad skaffar en hemförsäkring. Däremot behöver du inte teckna det s.k. bostadsrättstillägget, det har föreningen gjort.

Din lägenhet

Namnskyltning

Som nyinflyttad kontaktar du vaktmästaren, se ovan, för att få ditt namn på dörren. Numret är detsamma som till felanmälan.

Lås och nycklar

Med lägenhetsnyckeln kommer du in i tvättstugor och källarutrymmen i alla föreningens fastigheter. Ordinarie antal nycklar är tre/lägenhet. Eventuell extranyckel beställs via ordförande i styrelsen och bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Portarna har digitala lås som är relativt nya. Koden ändras regelbundet och information om detta får du via mail, sms eller lapp i brevlådan.

Tele2 kabel-TV och bredband

I månadsavgiften ingår ett analogt grundutbud av TV-kanaler och bredband från Tele2. Möjlighet att teckna eget, utökat och digitalt utbud finns. Kontakta Tele2 för ytterligare information.

Balkong

Vill du sätta upp markis så ska det ske fackmannamässigt. För att husen ska ge ett enhetligt intryck vädjar styrelsen om att du väljer en markis med diskret färgsättning, gärna grön- och vitrandig eller helgrön. Styrelsen ska kontaktas för godkännande innan arbete påbörjas.

Balkonglådor ska vetta inåt då inga lösa delar får hänga från våra fasader. En omfattande renovering av balkongerna gjordes under 2016 då bl.a. en mängd hål i fasaden lagades. Det är efter detta inte tillåtet att borra egna hål i fasaden eftersom det kan dra in fukt i lägenheterna.

Paraboler och antenner accepteras inte på fasad eller balkong.

Fönster

Under 2016 byttes samtliga fönster i husen. Fönsterna har garanti, men den gäller bara om vi **smörjer fönsterna med speciell olja två gånger per år**. Samtliga lägenheter har fått en liten kasse med olja och anvisningar. Skulle du sakna en sådan, ta kontakt med styrelsen.

Ombyggnation och förändringar i den egna lägenheten

Om du vill göra ändringar eller renovera din lägenhet är du skyldig att se till att det blir fackmannamässigt gjort. Du är dessutom skyldig att ansöka till styrelsen innan arbete påbörjas. Vid renovering av kök eller badrum ska du kunna uppvisa vilka certifierade hantverkare som ska göra arbetet.. Inga ändringar får påbörjas innan du fått godkänt att genomföra renoveringen. När ändringarna väl är genomförda, ska du lämna **intyg** till styrelsen på att arbetet är fackmannamässigt utfört. Vi följer regelverket kring "säkert vatten"-konceptet.

Styrelsen tillåter inte installation av tvättmaskin i köket.

När det gäller badrumsrenoveringar står föreningen för kostnaden för ny golvbrunn (som följer branschreglerna).

Förändringar inne i lägenheten, som att riva en vägg, del av en vägg, byta element eller förändra något annat som påverkar konstruktion, vatten, värme, ventilation, etc. kräver också ansökan och godkännande av styrelsen innan arbetet påbörjas.

Du kan bli ersättningskyldig för att återställa lägenheten i tidigare skick, om det inte är utfört som i ovanstående.

Du ansöker genom att skicka in en beskrivning av den planerade åtgärden tillsammans med offerter på arbetet till styrelsen. Tänk på att du kan komma att bli ekonomiskt ansvarig för att åtgärda eventuella skador som uppstår, t.ex. fuktskador som uppstår efter att badrumsrenovering utförts av personer utan våtrumsbehörighet eller förbjuden golvbrunn.

Har du fler frågor efter att ha läst stadgarna, eller har en ombyggnadsansökan enligt ovan, så är du välkommen att kontakta föreningens ordförande.

Som ny i föreningen är du också skyldig att följa våra stadgar, du hittar dem på vår hemsida. Har du svårt att hitta - mejla styrelsen@borgmastare.se så ordnar vi det.

Uthyrning, försäljning, köp och överlåtelse

Styrelsen gör vid försäljning en tillsyn av lägenheten för föreningens räkning. Det är att rekommendera att både köpare och säljare är med vid tillsynen. Tag i god tid innan flytt kontakt med föreningens ordförande för att boka tid för tillsynen. *Observera att en tillsyn inte innebär en friskrivning från ev felaktigheter i lägenheten, orsakade av dig eller tidigare ägare.*

Tänk på att du själv måste avsluta ditt elavtal när du flyttar.

Andrahandsuthyrningar

Om du önskar hyra ut din lägenhet i andrahand måste du i god tid skriftligt ansöka om detta till styrelsen, med motivering. Exempel på sådana kan vara studier eller arbete på annan ort (tidsbegränsat), militärtjänstgöring, längre vistelse på vårdinrättning, provboende med partner etc.

En andrahandsuthyrning måste alltid godkännas av styrelsen innan uthyrningen påbörjas. Ansökningsblankett finns på Riksbyggens hemsida:

<https://blanketter.officekey.se/riksbyggen/Andrahandsupplåtelse-bostadsratt.pdf>

Om du hyr ut i andra hand utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till din lägenhet. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Observera att det räknas som andrahandsuthyrning även om du lånar ut lägenheten till någon i din närmaste familjekrets. Du kan hitta mer om föreningens policy rörande andrahandsuthyrning under Vanliga frågor på hemsidan.

Brandvarnare

Alla lägenheter ska vara försedda med fungerande brandvarnare. Tänk på att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och på att byta batteri 1 gång/år.

Värme och ventilation och avlopp

Föreningen är ansluten till fjärrvärmenätet via Krafringen. Elementen i lägenheten ingår i värmesystemet och tillhör fastigheten, alltså får du inte lov att byta element utan att ha lämnat in en ansökan och fått godkännande av styrelsen.

Alla lägenheter har självdrag och dessutom har finns de gamla spaltventilerna kvar. Dessa stängs genom att snurra på vredet, samtidigt som du trycker lätt på framsidan.

De nya ventilerna (över fönstren) ska vara öppna för att ventilationen ska fungera i din lägenhet. Utan denna riskerar fukt att bildas och mögel kan uppstå.

Köksfläkt får inte anslutas till ventilationen eftersom självdraget i fastigheten då upphör att fungera. Kolfilterfläktar är därför den typ av köksfläkt som måste användas i fastigheten. Av samma anledning är det inte heller tillåtet att installera fläkt i badrummet.

Under våren 2019 sågs fastigheternas stammar över och s.k. relining genomfördes. Tänk på att avloppsrören är gamla och känsliga. Det går inte att använda "snålspolning" på wc, det behövs mer vatten för att spolningen ska fungera korrekt. Kattgrus och annat som inte hör hemma i avlopp, ska givetvis inte spolas ner. **Undvik också att spola ner fett i vasken. Torka istället av stekpannan med hushållspapper och släng pappret i soporna, innan du sköljer ur pannan. Föreningen kan få dryga fakturor för avloppsspolningar, om vi inte är medvetna om detta – se även bilaga.**

Gemensamma lokaler, förråd och brandskydd

Förråd

Alla bostadsrättsinnehavare har ett större och ett mindre källarförråd. Om du har saker i ditt förråd måste förrådet vara försett med hänglås.

Observera att inga saker får förvaras i gångarna utanför förråden av brandskydds-skäl. Föreningen har också fler förrådsutrymmen i källaren som kan hyras ut. Kontakta styrelsen om du är intresserad.

I föreningens allmänna utrymmen i källaren får endast cyklar och barnvagnar förvaras. **Annat kan blockera utrymningsvägar och försvåra släckningsarbete.**

I föreningens fastigheter finns två lokaler som hyrs ut till externa hyresgäster.

Tvättstugor

Tvättstugor finns i hus 8 och hus 12 där det också finns ett torkrum. Bokningstavlor finns i källargången utanför tvättstugorna. Vänligen respektera bokade tider. Ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Tänk på att visa hänsyn till dina grannar och lämna tvättstugan i det skick du själv skulle vilja finna den i.

Gym

Föreningen har ett gym i källaren på hus nummer 8. Nyckel får du genom att kontakta styrelsen och deponera 500kr kontant. Kontakta styrelsen för nyckel. De medlemmar som utnyttjar gymmet ska också ansvara för att städningen sköts enligt ett uppgjort schema.

Utemiljö

Källsortering och sophantering

Sopor skall källsorteras. Vi har i nuläget 3 miljöstationer fördelat på de 3 husen.

Det är ej tillåtet att pressa in ex. kartong i en redan full container. Detta kan leda till varningar och böter för föreningen vilket kan resultera i en dyrare månadsavgift för dig.

Batteriholk och plats för glödlampor finns än så länge i källaren i hus 10. Är du osäker på vad som gäller när det gäller sopsortering så titta på <https://www.lund.se/bygga-bo--miljo/lunds-renhallningsverk/> där ni hittar information om hur ni sorterar era sopor.

Påsar till matavfall hittar du i källaren till uppgång 10a, ta höger direkt nedanför trappen, sen är det första dörren på höger sida. Påsar finns också för avhämtning i flertalet matbutiker (Handlar'n, Coop på Trollebergsvägen, m.fl.)

Observera att det aldrig är tillåtet att ställa grovsopor eller större kartonger eller wellpapp använt vid flytt eller leverans av möbler vid sopkärlen. Grovsopor etc. måste tas till någon av Sysavs återvinningscentraler, på Gunnesbo eller Gastelyckan. Information om öppettider finns också på renhållningsverkets sida ovan.

Cyklar

Varje hus har cykelställ framför huset och ett cykelförråd i källaren. Se till att din cykel inte står parkerad över gräset, det försvårar för vaktmästaren som klipper gräset. Med jämna mellanrum genomförs bortforsling av cyklar som inte används.

Grillning

Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna utan föreningens gemensamma grillar får användas.

Parkering

Föreningen har inga egna parkeringsplatser, men hela Kakelvägen har gratis parkering i markerade parkeringsrutor och parkering är också tillåtet på flera gator i närområdet, men ta då en noggrann titt på skyltningen så du inte missar datumparkering etc. Vår tomt får INTE användas som parkeringsplats. Där det är möjligt, (utan att köra in på gräs eller annan mjuk beläggning) får man använda möjligheten att köra för att lasta på och av men det är det enda.

Visa hänsyn

För att alla ska trivas i bostadsrättsföreningen är det viktigt att vi visar varandra hänsyn. Tänk på att lägenheterna är relativt lyhörda. Normala tider för ljudnivå gäller.

På vardagar ska det vara lugnt före 08:00 och efter 22:00. På helger före 08:00 och efter 23:00.

Om du ska ha fest, eller renovera, sätt gärna upp lappar i trappuppgångarna till huset, det finns anslagstavlor för detta.

Till sist...

Varmt välkommen till vår förening, och till ett vackert boende väldigt nära Lunds stadskärna!

Jag har tagit del av välkomstbrevet:

.....namnteckning

.....lägenhetsnummer (tresiffrigt)

/Styrelsen