Tomelilla 2/1-22

VÄLKOMMEN TILL BRF FRAMTIDEN I TOMELILLA!

Gratulerar till ditt val av bostad.

Vi gör allt för att de boende skall trivas och känna sig trygga i vår förening.

Vi vill genom den här foldern informera dig om dina rättigheter och skyldigheter samt vad du skall göra om det trots allt skulle uppstå något problem. Gå gärna in på vår hemsida www.brf-framtiden-tomelilla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. **Information om föreningen**
2. **Fastighetsservice**
3. **Årstämma - motion**
4. **Meddelande från styrelsen**
5. **Klagomål**
6. **Underhållsansvar**
7. **Hemförsäkring**
8. **Reparationsfond**
9. **Felanmälan**
10. **Ohyra**
11. **Förändringar i och utanför lägenheten**
12. **Uthyrning i andra hand**
13. **Överlåtelse av lägenhet – extra förråd**
14. **Balkongen**
15. **Sopor & Avfall**
16. **Tvättstugan**
17. **Trapphus**
18. **Bilkörning**
19. **Garage - parkeringsplatser**
20. **Husdjur**
21. **Cyklar**
22. **Störande arbeten & oljud**
23. **Tv**
24. **Gårdsmiljö**

1. Information om föreningen

Bostadsrättsföreningen Framtiden har **51** lägenheter samt **26** garage.

Husen byggdes **1972** och har alltså en ålder som innebär relativt höga underhållskostnader. Kompensation för detta har vi genom bra lägenheter. Andra fördelar är lugnt område, bra läge till centrum, skolor, affärer, bussar och tåg etc. Under åren **2010/2011** gjordes det en stam och badrumsrenovering i fastigheterna. Föreningen är en självständig kooperativ förvaltningsenhet. Vi är beroende av varandra och har tillsammans ett totalansvar för alla aspekter av boendet.

2. Administrativt/Teknisk Fastighetsservice Avtal

Föreningen har ett avtal om administrativt avtal med **Götalands Fastighetsservice** samt tekniskt avtal om tekniskt avtal genom **Ullstorp Fastighetservice**.

Deras arbete regleras av ett avtal mellan bostadsrättsföreningen och dessa två förvaltare.

3. Årstämma

Bostadsrättsföreningen har sitt fundament i lagen om ekonomisk förening och bostadsrättslagen samt stadgar för föreningen som baseras på nämnda lagar. En gång per år hålls en föreningsstämma som är öppen för **alla medlemmar** och där kan medlemmarna också lämna in motioner.

Det är bra om motionerna utformas på ett likartat sätt – det blir lättare att läsa dem och fatta beslut på stämman med anledning av dem. Ta endast upp ett ämne i varje motion – har du flera ämnen får du lämna in flera motioner. Tala först om till vilket möte motionen är skriven (Motion till Brf Framtidens årsstämma 2XXX och skriv sedan…)

· en rubrik som talar om vad motionen handlar om,
· förklara varför du skriver motionen och vad du vill att föreningen ska göra,
· skriv dina yrkanden, förslag till beslut, som tydliga att-satser,
· avsluta motionen med ort, datum, namnteckning och namnförtydligand

(signera med flera namn om du inte är ensam om motionen)

· försök att vara så var konkret som möjligt.
· lämna motionen till styrelsen.

En motion måste vara inlämnad senast den siste februari.

På stämman väljs bland annat en styrelse för föreningens förvaltning och en revisor för kontroll. Styrelsen för **Brf Framtiden** sammanträder 4 – 5 gånger per år för beslut i löpande ärenden.

4. Meddelande från styrelsen

Styrelsens förvaltning och vicevärdens löpande arbete innebär information och beslut som måste komma medlemmarna tillhanda. Det är mycket viktigt att du som medlem tar del av dessa meddelanden som inte sällan innehåller olika typer av regler och krav som skall följas.

5. Klagomål

Om **du** har klagomål, synpunkter så måste du höra av dig till vicevärden eller styrelsen. Styrelsen önskar att föreningen skall fungera bra i alla avseenden och att medlemmarna skall trivas. Synpunkter av allehanda slag tas därför tacksam emot och även klagomål som gäller boendet.

Om du/ni upptäcker fel inom föreningens fastigheter och område anmäl detta till vicevärden eller fastighetsservice omgående.

6. Underhållsansvar

Som bostadsrättsinnehavare har du en till tiden obegränsad nyttjanderätt till din lägenhet. Föreningens hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs emellertid av föreningen.
Enligt paragraf **23, 24** i stadgarna skall du på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Ansvaret gäller
- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- glas, karmar och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster (ej utsida)
- lägenhetens ytter- och innerdörrar (ej ytterdörrens utsida)

Ansvaret avser t ex målning och tapetsering, utbyte av köksmaskiner och andra reparationer. Föreningen ansvarar för underhåll av
- radiatorer och vattenarmaturer
- anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten.

Förutsättningen är att föreningen försett lägenheten med dessa anordningar.
Till föreningens ansvar för radiatorer o s v hör inte målning av dessa. Det ansvarar du själv för. Om du utrustar lägenheten med installationer som avviker från den standard som är godtagen av föreningen, ansvarar du själv för installationerna. Mer om eget ansvar kontra föreningen kan du läsa i stadgarna. Dessa finns att hämta på bostadsrättsföreningens hemsida www.brf-framtiden-tomelilla.se

Du ansvarar för skador i lägenheten oavsett om du vållat skadan eller inte och oavsett om skadan kan ersättas via hemförsäkringen eller fastighetsförsäkringen. **Detta är grundregeln.**

Undantag från denna regel i lägenheten finns vid

- brand
- vattenskada
- ohyra

i lägenheten. 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 som inrymd i lägenheten eller genom person som utför arbeten i lägenheten för din räkning**.** Bostadsrättsinnehavaren får **inte** göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen **skall godkänna begäran** om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Observera att vid eget vållande av vattenskada kan du/ni bli ersättningsskyldig. Tänk också på att fackman skall kontaktas när det gäller el - eller vvs – arbeten.

7. Hemförsäkring

Skaffa dig en hemförsäkring direkt vid inflyttning i föreningen.
Du behöver inte skaffa en egen bostadsrättsförsäkring, Brf Framtiden har en egen kollektiv **bostadsrättsförsäkring.** Denna kan komma till nytta om du vid skada krävs på pengar av föreningen. Ta kontakt med vicevärden vid försäkringsskada.

OBS! Brandvarnare **skall** finnas i varje lägenhet.

Slutar brandvarnaren att fungera på ett eller annat sätt så är det upp till bostadsrättsinnehavare att åtgärda detta, tänk på att brandvarnaren räddar liv.

8. Reparationsfond

För att få hjälp med ditt underhållsansvar byggs för varje år upp en fond för inre underhåll. En viss procent av hyran dras av varje månaden för denna inre fond.

För att få ut pengar från fonden skall du/ni göra så här:

Om du betalat kontant för utrustning eller material till underhåll lämnas kvitton när det öppet hus i källaren varje torsdag jämn vecka mellan 18 - 19.

Efter kontroll att pengar finns i fonden skrivs en utanordning på beloppet ut antingen att den boende fyller i sina uppgifter eller går det att göras via ordförande.

Denna skickas sen vidare av ordföranden eller till **Götalands Fastighetsservice:s** kontor som sköter utbetalningen. Ange kontonummers så sätts pengarna in på detta. Har du inte betalat kontant utan istället anlitat leverantören att fakturera inköpen lämnar du fakturorna till ordförande, som granskar att dessa är utskrivna på dig och att pengar finns i fonden. Du styrker med din namnteckning att betalning av fakturorna skall göras med dina fondmedel.

9. Felanmälan

Vid mindre fel, t ex droppande kranar, krånglande avlopp och dylikt, kan du anmäla direkt till **Ullstorp Fastighetsservice** mellan klockan 07:00 – 16:00 ordinarie arbetstid, detta åtgärdas normalt då omgående eller så fort som möjligt, tfn, se sista sidan. Vid tillfällen kan tyvärr fel och problem uppstå i din lägenhet eller i fastigheten, under icke ordinarie arbetstid, anmäler du detta omgående till felanmälan **Ullstorp Fastightesservice** som då kan erbjuda jour, som tillkallar särskild personal att åtgärda problemet.

Tänk på:

Att tillkalla jourpersonal medför en högre kostnad än att få arbete utfört under ordinarie arbetstid. Samtliga bostadsrättsföreningar i Tomelilla har därför beslutat att:

Akuta fel och brister som skall åtgärdas under jourtid och betalas av bostadsrättsföreningen, skall beställas av bostadsrättsföreningens ordförande eller vicevärd.

Fortsättningsvis anmäler du alltså akuta reparationsbehov, under jourtid till företrädare för din bostadsrättsförening. Är reparationen av den art att du som medlem själv betalar den, beställer du naturligtvis själv arbetet.

10. Ohyra

Gamla tiders ohyra förekommer numera sällan. Däremot händer det att man får in myror, mjölbaggar, silversmyg, och liknande småkryp.

Kontakta ordförande eller vicevärden som i sin tur ringer Anticimex.
Föreningen har försäkring som täcker utrotning av ohyra.

11. Förändringar i och utanför lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren får **inte** utan styrelsen tillstånd utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktioner
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten
4. koppla in köksfläkt
   (det är endast godkända spiskåpor som får användas i Brf Framtiden)
5. sätta upp parabol/dylikt på fasaden eller fönsterpartiet.

12. Uthyrning i andra hand

För uthyrning i andra hand är absolut förbjudet.

Och att låta andra bo permanent i lägenheten när man inte själv bor där.

13. Överlåtelse av lägenhet – extra förråd

Skall du överlåta din lägenhet skall tillsyn av lägenheten ske och överlåtelseanmälan undertecknas av dig och firmatecknare för föreningen. Tilltänkt köpare informeras om bostadsrättsförenings ekonomi och en kreditupplysning genomförs.

Obs! Kontakta ordförande eller vicevärden när du/ni flyttar in för en tillsyn.

Tänk på att tillsynen **inte** är en besiktning av lägenheten.
Överlåtelsen sker på hos ev. mäklare.
Föreningen använder sig av ett nyckelsystem som heter ILOQ. Vid överlåtelsen **skall** säljaren överlämna **3 st original nycklar med siffor/bokstav text (t.ex. 1A111).**
Saknas det nycklar vid överlämnandet, då får säljaren bekosta ny cylinder samt 3 st nya nycklar.
I källaren i fastigheten 8 A - C finns där extra förråd, hör av dig/er till någon i styrelsen om du är intresserad av att hyra. Om det inte finns några förråd lediga att hyra säg till ordförande så skrivs du/ni upp på en kö lista. Kostnaden för att hyra ett extra förråd är **125 kr/månaden**.

14. Balkongen

Här finns möjligheter att skapa trivsel och försköning som kommer både dig som lägenhetsinnehavare och grannarna till del Ev. blomlådor skall placeras innanför balkongräcket. Vädring och torkning av kläder, kuddar mm skall göras inom balkongen. Mattor och liknande får dock inte hängas över räcket. Rengöring av mattor, sängkläder och dyl. är inte tillåten på balkongen. Använd gärna vår piskställning till detta. Grillning är **inte** tillåten på balkongen pga. brandrisken eftersom röken är en sanitär olägenhet och tändvätska kan orsaka besvär hos känsliga personer. Använd gärna grillen som finns ute vid uteplatsen. Balkongen får inte användas för upplag av skräp eller mat.

Fåglar och andra djur får inte matas ifrån balkongen.
Saker får inte slängas ner på gården eller till grannars balkonger.
Det är förbjudet att kasta fimpar ut från balkongen, fönster och vid entré dörrarna.

15. Sopor & Avfall

Med rätt sophantering skapar vi förutsättningar för att skydda vår miljö. Det gäller både vårt område och i större sammanhang. Rätt sophantering i Brf Framtiden bidrar till större trivsel och lägre kostnader i boendet. Tänk på att slarv och nonchalans med sopor och annat avfall kräver extra arbete som längre fram medför höjd hyra.

OBS! VIKTIGT!
Tidningar och glas läggs i kärlen, inte hela kartonger dem skall vara tillplattade.
Rätt saker skall i rätt kärl. **Grovsopor transporteras till återvinningscentralen bredvid brandstationen. Vid grillplatsen gäller att inget lämnas kvar efter dig och dina vänner**.
Sopor skall paketeras i soppåsar, bärkassar eller liknande som skall vara väl förslutna innan de slängs, då undviks dålig lukt.

16. Tvättstugan

Tvättstugorna är ett utrymme som kräver allas medhjälp för att fungera.

Respektera föreskrivna tvättider och ordningsregler.

Efter tvättning skall maskiner och vaskar rengöras och filter i torktumlare rensas. Filter i torkskåpets innertak torkas rent. **Mattor och filtar** får **ej** tvättas i maskinerna. Golven i tvättstugor skall sopas och våt torkas efter användning. Välskötta tvättstugor minskar slitage på maskiner och lokaler och gör kostnader för underhåll mindre och trivseln större.

För bättre trivsel: Var rädd om utrustningen.

Vid användande av tvättstuga skall instruktionerna för maskinernas skötsel noggrant följas.

OBS! Anmäl omedelbart uppkomna fel till Hsb-service eller vicevärden.

Släck lampor och stäng fönster och dörrar när du lämnar tvättstugan. Flaskor och tomma kartonger får **ej** lämnas kvar. Rökning och husdjur är absolut förbjudet. Gällande tvättider finns angivna utanför tvättstugorna. Högst ett tvätt pass två gånger i veckan och detta **skall** respekteras.

Det skall understrykas att tvätt till personer utanför bostadsrättsföreningen självfallet inte är tillåten.

Strömmen i tvättstugan stängs av varje dag mellan klockan: **22:00 - 06:30**.

17. Trapphus

Var rädd om din trappuppgång. En ren och trevlig trappmiljö skapar trivsel och ger ett gott intryck. Din trappuppgång är också en del av våra lokalvårdares arbetsmiljö.
Ytterdörrarna skall hållas stängda, särskilt på vintern då värmen annars försvinner. Värmeledningar och ventilationssystem mår bättre om ytterdörrarna är stängda.
Om du eller din familj drar in sand eller grus i trappan bör du sopa upp detta. Ordinarie städning görs en gång per vecka.

Rökning/nedskräpning i trappuppgångarna och entréerna är **förbjuden**.
Rökarna tar själva hand om överblivna fimpar.

Tänk på dina grannar när du använder trä tofflor eller springer i trappen.

OBS!!! Mattor utanför lägenhetsdörren är **ej** tillåtet

18. Bilkörning

Bilkörning och parkering inom området är förbjudet.

Det är endast vid av- och ilastning av bilen som det är tillåtet med bilkörning inom området, tänk på hastigheten!

Parkering på gräsmattan är absolut förbjuden.
Tvättning och städning av bil inom området är ej tillåten.

OBS!
Påträffas bil/bilar som står parkerad länge inom området så får bilen/bilarna parkeringsböter.

Tänk på att vid olycka måste räddningstjänsten ha fri passage på gårdsplanen.

19. Garage - parkeringsplatser

Garage följer inte med lägenheten vid försäljning. Om du som bostadsrättsinnehavare är intresserad av garage, kan du ta kontakt med ordförande eller vicevärden, som sätter upp dig på kölista. När det blir din tur tar ordförande eller vicevärden kontakt med dig som kommer att lägga till garaget som du är intresserad av på dina lägenhetsnycklar. Endast ett garage är tillåtet per medlem.

OBS!!!
Garagen är **endast** för fordon **ej** lagerlokal eller annan verksamhet.
Vid uppsägning av garaget kontakta ordförande eller vicevärden.

Tänk på att det är tre månaders uppsägning om det inte finns någon i kölistan på garage – parkeringsplatserna.

Mitt emot garagen finns det för hyrda parkeringsplatser. Om det inte finns några p-platser lediga att hyra så säg till ordförande, som sen skriver upp dig/er på kö lista.
Kostnaden för att hyra en parkeringsplats är **50 kr/månaden**.
Bilarna på parkeringsplatserna skall vara besiktade och skattade.

20. Husdjur

Hundar och katter skall hållas kopplade och får ej rastas på föreningens gräsmattor och rabatter.

21. Cyklar

Cykelparkering inne i entréer är **ej** tillåtet, använd befintligt cykelhus, cykelställ på gården och gårdsplan. Parkering av barnvagnar och inne i entréer är **ej** tillåtet, hänvisas till källarplan.
KRAV FRÅN RÄDDNINGSTJÄNSTEN.

22. Störande arbeten & oljud

Borrning och spikning i väggar och golv är **mycket** störande i våra betonghus och måste begränsas så långt det är möjligt. Det är därför **helt förbjudet att göra detta** på vardagar, lördag och söndag **efter kl 20:00. OBS!** Vid borrning i betongväggarna använd borrhammare (typ hilti) vanlig slagborrmaskin duger inte.

DET SKALL VARA TYST KL. 22:00

Tänk på dina grannar, som kanske lägger sig tidigare än dig. Spela **ej** hög musik eller instrument efter kl. **22:00**. Tänker du ordna fest kan du förvarna dina grannar. Dämpa festen efter kl. **22:00**. Tänk också på att en fest på balkongen hörs i hela kvarteret.

OBS! Vid mycket störande av lägenhetsinnehaven eller gäster till denna kontaktas polis eller bevakningsföretag. Detta debiteras senare till lägenhetsinnehavaren en kostnad på mer än 2000 kr.

VIKTIGT! ANSVAR FÖR GÄSTER!

Du/ni som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att familjemedlemmar, besökare och gäster följer föreningens ordningsregler.

23. Tv

Brf Framtiden har ett avtal (gruppanslutning) med **Telenor** (fiberoptik) som levererar **iptv** till föreningen**,** i varje lägenhet skall där finnas **1st ip-digital box, 1st gateway/router samt ett kort som skall sitta under tv boxen**. Det finns en dosa i varje vardagsrum, där skall nätverkskabel kopplas in ifrån digitalboxen. För närvarande har föreningen **tv-paketet Flex** och där ingår ca: **25 st** kanaler i hyran inkl. playkanaler. Tänk på att ringa till Telenor och välj någon av de 8 extra kanalerna som ingår i **Flex paketet**.

Tänk på om du/ni vill ha fler kanaler så är det bara att ringa **Telenor** och beställa men **detta får var och en bekosta själva**. **Alla frågor kring tv och andra fel avhjälps genom att ringa: Telenor 020-222 222.**

Internet med hastigheten 500/500 megabit ingår i hyran samt abonnemang via ip-telefoni. Samtalskostnaderna står den boende själv för.

OBS!! VIKTIGT!!!

Den boende **skall** skicka tillbaka sin utrustning till Telenor när de säger upp sitt abonnemang. Om den boende ska flytta ska utrustningen tas med eller bytas ut om den boende flyttar till en annan typ av bredband eller tv (om den boende byter från tv via fiber till tv antennuttaget t.ex.). Den som flyttar in i Brf Framtiden **skall** beställa egen utrustning ifrån Telenor och denna skall returneras till Telenor vid avslut av tjänst. Man kan göra en överlåtelse om man vill men det kostar 350 kr och då kan den boende som ska flytta/säga upp lämna all utrustning i lägenheten.

24. Utemiljö

Växtkraft samt Ullstorp Fastighetsservice sköter utemiljön i området d v s klippning av träd och buskar, rensning av rabatter, klippning av gräs och snöskottning.

Har ni som medlem några idéer, synpunkter eller klagomål så gör en skrivelse och lämna till någon i styrelsen så tas denna skrivelse upp vid näst kommande styrelsemöte.

Avslutning

Tänk på att det är Bostadsrättsföreningen Framtiden som bekostar allt som görs i föreningen, **alltså dina egna pengar som betalas via hyran**, det är **inte** Hsb som bekostar detta.

Gå gärna in på vår hemsida www.brf-framtiden-tomelilla.se
Föreningens mailadress är: brf.framtiden.tomelilla@gmail.com

Det är vår förhoppning ifrån **styrelsen** att de regler och råd som du nu tagit del av skall vara till hjälp för dig i ditt boende i **Brf Framtiden** och att anvisningarna skall bidra till trivsel och en god miljö i vår förening.

Med vänliga hälsningar Styrelsen

Ordförande	Thomas Jacobsson
Vice Ordförande / Ledamot	Lukas Hansson
Sekreterare / Ledamot	Emmelie Sköld
Ledamot	Emma Lindström
Suppleant	Björn Mattsson
Suppleant	Birgitta Hjalmarsson
Hsb Rep	Vakant

Vicevärd: Kent Gustafsson

Felanmälan & Vaktmästare:

Ullstorp Fastighetsservice **0417 - 50 00 00**
www.ullstorps.se/felanmalan

Ullstorp Fastighetsservice / Jörgen Johansson & Lars Johansson 0417 - 50 00 00

E-post: ullstorp.info@gmail.com Hemsida: www.ullstorps.se

Förvaltare & Hyres – Admin frågor:

Götalands Fastighetsförvaltning / Ulf Johnansson & Anders Ahlbin 044 - 12 60 00
E-post: kristianstad@gffab.se Hemsida: www.gffab.se

OBS!!!

VIKTIG INFORMATION TILL LÄGENHETS - INNEHAVAREN!

DENNA FOLDER SKALL LÄSAS IGENOM OCH BEHÅLLAS.

RIV AV DETTA BLAD OCH KVITTERA SÅ STYRELSEN VET ATT DU TAGIT DEL AV DENNA INFO.
LÄMNAS OMGÅENDE TILL ORDFÖRANDE 8B 2VÅN

_____
Datum

_____
Lgh nummer

_____
Namnteckning

_____
Namnförtydligande