



Brf Bredängen

Bostadsrätten har många fördelar.

# Din bostadsrättsförening äger fastigheterna. # Du bestämmer tillsammans med dina grannar hur föreningens hus skall förvaltas. # Du bor till självkostnadspris. # Du kan överlåta din lägenhet till ett pris du och en köpare kommer överens om.	# Du har även ett antal skyldigheter som måste följas för att du och dina grannar ska trivas tillsammans. # Vi hälsar dig välkommen som medlem och önskar dig ett trivsamt boende. Styrelsen
---	---

Här har vi samlat information om oss, ditt boende och våra gemensamma regler.

I DITT BOENDE

BREDBAND

Föreningen har tecknat avtal med Telia Sverige AB för leverans av bredband via fiber (100/100 Mbit/s) samt IP-telefoni. Inkoppling och aktivering: Se bifogad instruktion från Telia. Kundtjänst 020-202070

TV

Föreningen har tecknat avtal med Telia Sverige AB för leverans av IP-TV gällande grundutbud. Tilläggsutbud tecknas enskilt av den boende. För aktivering av TV-box och fjärrkontrollens funktioner: Se bifogad instruktion från Telia. Kundtjänst 020-202070.
Tänker du montera upp egen parabolantenn, kontakta styrelsen.

HEMFÖRSÄKRING

Som ägare av en bostadsrätt är du skyldig att ha en hemförsäkring. Du behöver **inte** teckna något bostadsrättstillägg. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Detta är kopplat till föreningens fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

BRANDVARNARE

I varje lägenhet finns en brandvarnare som är uppsatt av föreningen. För att bli varnad vid brand måste brandvarnaren kontrolleras regelbundet samt batteri bytas vilket åligger lägenhetsinnehavaren.

HUSDJUR

Hundar och katter är välkomna hos oss. Ägarna ansvarar för att visa hänsyn med att plocka upp efter sina djur och att de inte stör sin omgivning med ylande och skällande. Tyvärr är det svårt att hindra katter att bajsar i rabatter men försök att täcka öppna jordytor.
Det är inte tillåtet att mata lösspringande katter.

AVFUKTARE

I kryppgrunden under 64 av våra 99 lägenheter står en avfuktare. Den servas 1 gång/år, vanligen i månadsskiftet november/december. I samband med detta görs en avläsning av den separata elmätaren. Ersättning och korrigering av elförbrukningen görs på avgiftsavin för april månad.

RADON

Det har konstaterats radon från marken (inte i byggnadsmaterialet) i några lägenheter.

Byggnaderna på Bredängen är byggda för att ventileras med självdrag och saknar därför mekanisk ventilation. För att hålla så låg nivå som möjligt på radongasen i lägenheterna är det några viktiga saker som den boende måste åtgärda och följa i framtiden.

Spaltventilerna ovanför alla fönster måste hållas rena och fullt öppna. Om det finns ett tillbyggt uterum måste det finnas tilluft så spaltventilerna kan fungera tillfredsställande.

Spis och badrumsfläkt får inte ha s.k. kallrasskydd monterat. I befintliga fläktar skall kallrasskyddet demonteras eller spärras i öppet läge.

När spisfläkten används, öppna ett fönster på glänt i ett annat rum. OBS inte köksfönstret.

Åtgärda så det finns flöde för frånluften i badrum och gästtoalett. Detta kan göras genom att låta dörren stå på glänt eller ordna en springa i dörrkarmens över eller undersida.

STOPP I AVLOPPSRÖR

För att förebygga stopp och illaluktande doft från rören: Läs bifogade "Goda råd från Avloppsjouren". Skulle du få stopp, kontakta fastighetsskötaren.

UPPLÅTEN MARK VID LÄGENHETEN

Vid din lägenhet finns mark som är upplåten av bostadsrättsföreningen.

Träd, buskar eller växtlighet som sträcker sig ut på kommunens eller föreningens asfalterade ytor skall beskäras in och får ej hindra gångtrafik eller snöröjning.

Vid nyplantering av träd och buskar vid tomtgräns, tänk på att plantera mindre växter 0,6 m innanför tomtgränsen och större buskar och träd minst 2 m innanför.

TRÄDGÅRDSBEVATTNING

För att vattna utomhus med slang krävs en utvändig vattenutkastare med separat vattenmätare.

Vid bevattning, fyllande av pool e.dyl. är det inte tillåtet att koppla in en vattenslang från kran inne i lägenheten pga risk för vattenskador.

DEKORATIONER PÅ YTTERDÖRR SAMT INSTALLATION AV INBROTTSSKYDD O.DYL.

Ytan på entrédörren skadas av spik och skruv avsedda för dekoration. Detta gäller även för installation av inbrottsskydd, "kattluckor" o.dyl. på samtliga dörrar och fönster. Lägenhetsinnehavaren blir ersättningsskyldig för skador på dörrar och fönster pga denna skada.

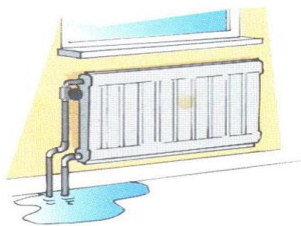
OHYRA OCH SADEDJUR

Om du upptäcker skadedjur t ex mjölbaggar måste du kontakta LF Skåne Service & Sanering AB.

Se information på hemsidan: www.brfbredangen.se.

Vi har bruna sniglar i området. Klipp i skymningen och förstör ägg.

Eftersom vi har problem med råttor är det förbjudet att mata fåglar i trädgården.



FUKTSKADOR

Det är viktigt att vara observant på saker som kan orsaka fuktskador. Kontrollera regelbundet element, toaletter, kranar och avlopp. Informera fastighetsskötaren om du ser något tecken på läckage.



SERVICE OCH REPARATIONER.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att laga eller byta ut det som tillhör lägenhetens inre d.v.s. väggar, golv, tak, köksinredning, badrum och övriga utrymmen samt lägenhetens innerdörrar och glas i fönster och dörrar utom stamledningarna och elementen som tillhör föreningen.

Du är skyldig att åtgärda alla fel och brister som uppstår i din lägenhet. Om ett fel uppstår med en större skada som följd och du inte anmält detta blir du ersättningsskyldig.



UNDERHÅLL

Föreningen och medlemmarna har ansvar för olika delar av fastigheterna. Huvudprincipen är att medlemmarna svarar för allt som tillhör den egna lägenheten medan föreningens ansvar för fastigheternas utsida och de gemensamma delarna.

Några Exempel:

Ansvarsområde	Ansvar
Fönsters insida inkl. persienner	Medlemmarna
Dörrlås + cylindrar tillhörande lägenhet	Medlemmarna
Ytterdörrar ytbehandling	Föreningen
Entrétrappa	Föreningen

OMBYGGNAD I LÄGENHETEN

Bostadsrättsinnehavaren bestämmer fritt över sin lägenhets insida. Vid "väsentliga ombyggnader" eller badrumsrenoveringar skall du ha styrelsens godkännande. Detta gäller vid ändring av planlösning och påverkan på VVS.

Tänk speciellt på tätskikt vid ombyggnader av badrum och toalett. Arbetet måste utföras av auktoriserad fackman med försäkring.

Vänligen kontakta styrelsen innan ni påbörjar större ombyggnad av ert badrum. Det finns eventuellt avloppsstammar som måste bytas. Vid ombyggnad av badrum får endast elektrisk golvvärme installeras. Tänk på att kallrasskydd inte ska finnas i fläkt i badrum och kök.

Vid ombyggnad av kök skall spisfläkt installeras i befintlig kanal som har brandklassad isolering.

OMBYGGNAD UTANFÖR LÄGENHETEN

Vid uterum, altaner eller andra byggnader eller stensättningar runt huset, ansvarar den boende själv för kostnader som kan uppstå om föreningen måste komma åt marken för tex. rörreparationer.

Den boende ansvarar även för allt underhåll av tillbyggnader.

Vid målning av tillbyggnader och liknande kontakta fastighetsskötare för att få rätt färgkoder.

När du bygger uterum skall ritning godkännas av grannar och styrelse. Bygglov SKALL sökas hos Lunds Kommun.

Kom ihåg att göra en **nyanmälan** med ritning vid uppsättning av staket, markis, entrétak, eller annat som sitter fast på byggnaden.

HYRA UT I ANDRA HAND.

Man kan enligt bostadsrättslagen hyra ut sin lägenhet i andra hand, men styrelsen måste ge sitt samtycke. Det kan vara under en viss begränsad tid och förenat med särskilda villkor som t.ex. att man under en viss tid arbetar eller studerar på annan ort. För den som hyr i andra hand är det viktigt att veta att om det inte finns något besittningsskydd är man tvungen att flytta när bostadsrättsinnehavaren så önskar. Ansvarsfrågor är svårtolkade men medlemmen är alltid ansvarig för lägenheten.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTAD.

Om du vill överlåta lägenheten kommer du själv överens med köparen om priset. Den nya bostadsrättsinnehavaren måste godkännas av styrelsen för att få inträde i föreningen.

ÅTERLÄMNANDE AV TOMTOMRÅDE

Om den nya bostadsrättsinnehavaren önskar återlämna tomtmark som tillhör bostadsrättsföreningen (s.k. upplåten mark) vid köptillfället eller senare, skall dessa ytor återställas på den nya medlemmens bekostnad.

NÄR DU SKALL FLYTTA

Du måste beställa tillsyn i god tid innan flytten. Kvitterade nycklar skall redovisas i samband med tillsynen.

KOM IHÅG VID FLYTTEN

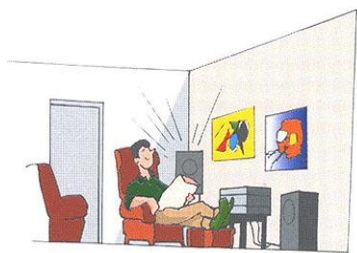
Du måste städa lägenheten och tömma garage och förråd.

Du måste informera den nya bostadsrättsinnehavaren om gemensamma utrymmen och nycklar.

Du skall lämna kvar IPTV-boxen med tillhörande fjärrkontroll och kablar samt den trådlösa routern. Kom ihåg att avregistrera dig hos Telia Sverige AB.

Du skall lämna kvar föreningens brandvarnare.

SOM BOENDE I FÖRENINGEN



VISA HÄNSYN

I ett flerfamiljsområde som BRF Bredängen bor vi många tillsammans både äldre och yngre. Det är viktigt att alla trivs och tar hänsyn till varandra. Det kan handla om att inte väsnas mellan klockan 22-06, inte blockera vägar och gångar och att sköta om sin fastighet. Framför allt prata med varandra om problem uppstår.



TVÄTTSTUGOR

Det finns tre tvättstugor i föreningen på Nämndemansvägen, Godemansvägen och Åldermansvägen. Din nyckel passar till alla tre.

Tvättstugan bokas med en bokningskloss för ett tvättpass.

Tvättpass 1: 07.00 – 12.00 Tvättpass 2: 12.00 – 17.00 Tvättpass 3: 17.00 – 22.00

Efter varje tvättpass får tvätten hänga kvar i ett torkrum i en timme eller till 07.00 om du har pass 3.

Man får inte tvätta mattor och djurfiltar eller färga kläder i föreningens maskiner.

Vid maskinerna finns instruktioner för användning. Anmäl till fastighetsskötare om du upptäcker fel eller hör oljud.

Lämna tvättstugan nystädad vid tvättidens slut så nästa granne kan komma till i rätt tid. Kom ihåg att ta bort ludd i torktumlare och torkaggregat.

Om man inte påbörjat sitt tvättpass efter två timmar eller gjort någon anteckning i tvättstugans almanacka är bokningen ogiltig och får övertas av annan person

Ta för vana att kolla så alla dörrnycklar finns på sin plats innan du lämnar tvättstugan.

HJÄRTSTARTARE

Det finns hjärtstartare uppsatta i samtliga tre tvättstugor.

RENHÅLLNING

På varje gata finns stationer med kärl för restavfall och matavfall. Nya matavfallspåsar finns vid förpackningsåtervinningen på Godemansvägen.

Föreningen har en **förpackningsåtervinning** på Godemansvägen. Där kan man lämna **förpackningar** av papper, kartong, plast, metall och glas. Det finns också en batteriholk och kärl för olika lampor. **Tänk på att vika ihop dina kartonger.**

På Åldermansvägen finns en container för trädgårdsavfall.

Två gånger om året (april och oktober) ställer Lunds Renhållningsverk ut containrar på Godemansvägen för grovsopor och elektronikavfall. Dessa står där under lördag – söndag. Se hemsida, mailutskick eller anslagstavla för datum.

GATOR OCH GÅNGAR

Föreningens fastighetsskötare snöröjer och halkbekämpar gångar och trottoarer i området. Det är viktigt att medlemmarna ser till att traktorn kan komma fram på gångarna och att det finns plats för snön.

Kommunen ansvarar för gatorna.

PARKERING

Fordon får endast parkeras på markerade platser. Det är parkeringsförbud på gatorna i området. På föreningens parkeringsplatser (längs V. Fäladsvägen och vid tvättstugan på Nämndemansvägen) är långtidsparkering förbjuden. Det gäller även parkering av avställda och obesiktigade fordon. Parkeringsplats för rörelsehindrade får endast nyttjas med giltigt och väl synligt parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Boende får ej parkera fordon på platser som är markerade med skylt "Besökare BRF"

För övriga P-platser gäller Lunds kommuns parkeringsregler.

GEMENSAM YTTRE MILJÖ

Fastighetsskötaren håller rent och snyggt på alla våra gemensamma områden. Du kan hjälpa till genom att inte skräpa ner och att vara rädd om gräsmattor, växter och rabatter.

STYRELSE OCH FASTIGHETSSKÖTARE

För kontakt med styrelse och fastighetsskötare se bilaga eller hemsida www.brfbredangen.se

Aktuella telefonnummer finns även vid anslagstavlan vid återvinningscentralen på Godemansvägen.

E-post till: info@brfbredangen.se

Information från styrelsen kommer som regel efter varje styrelsemöte via hemsida och anslagstavla.

Information från styrelsen kan även skickas via e-post för snabb distribution till de boende.

Vid återvinningscentralen på Godemansvägen finns en anslagstavla med aktuell information och en brevlåda för brev till styrelsen.

Årsmöte i föreningen hålls i november månad.

Vid tvättstugan på Godemansvägen finns Fastighetsskötareexpeditionen. Han nås på mobil 0733-561842

eller via E-post: fastighetsskotare@brfbredangen.se

Vår fastighetsskötare arbetar helgfria vardagar kl 07.00-15.30.

När expeditionen är obemannad, tala in ett meddelande på mobilens telefonsvarare så ringer fastighetsskötaren upp dig om du lämnat namn och telefonnummer.

Vid akuta ärenden utanför fastighetsskötarens normala arbetstid kontakta någon i styrelsen.

MÅNADSAVGIFT

Du betalar din avgift i förskott varje månad. Den skall vara föreningen tillhanda senast den sista vardagen varje månad. Om inte betalningen sker i tid riskerar du dröjsmålsränta och att ärendet går till inkasso vilket kan leda till att du blir uppsagd som bostadsrättsinnehavare. Blir det problem med din avgiftsbetalning ta genast kontakt med styrelsen.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltare är Förvaltning Syd AB. På kundportalen på www.forvaltningsyd.se kan du administrera dina uppgifter samt se dina fakturor. Har du inte tillgång till dator går det även att ringa förvaltaren Förvaltning Syd AB.

Telefonnummer 040-630 93 10 vardagar 9.00 – 12.00.

Hoppas att du kommer att trivas på Bredängen. Om du undrar över något – hör gärna av dig.