

Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren

Björkholmsgatan, Vänersborg

Registrerad 1987



Innehåll	sid	Innehåll	sid
Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren	3	Vattenavgifter	5
Ekonomi	3	Ventilation	6
Föreningens stadgar	3	Filter	6
Fastighetsskötsel	4	Avlopp	6
Underhållsplan	4	Akuta fel	6
Snöröjning	4	Ohyra	6
Gräsklippning	4	Utelåst	6
Sophantering	4	Husdjur	6
Förråd	4	Hemförsäkring	6
Garage	4	TV-antenn	6
Parkering	4	Om du skall flytta	6
El-abonnemang	5	När du flyttar in	6
Uppvärmning	5		

Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren i Vänersborg

Brf Fanjunkaren bildades och registrerades 6 november 1987. Den 1 december 1988 flyttade de första boende in.

Föreningen består av 37 lägenheter med garage till varje lägenhet. Dessutom bedrivs förskoleverksamhet i 4 lägenheter.

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen består av de som äger en lägenhet i föreningen.

När du förvärvat en bostadsrättslägenhet och godkänts av bostadsrättsföreningen blir du också delägare i hela föreningens område.

Det är bara du och dina grannar som bestämmer över era bostäder genom den **styrelse** som ni själva väljer vid den årliga **föreningsstämman**.

Styrelsen består av 5 ordinarie ledamöter (varav en är underhållsansvarig) och 1 suppleant. Personerna som ingår i nuvarande styrelse finns angivna i protokollet från senaste föreningsstämman.

Ekonomi

Föreningens kostnader för kapital, drift och förvaltning skall täckas av de avgifter (hyror) som debiteras medlemmarna månadsvis. Avgifternas storlek är baserade på föreningens självkostnader.

Vi har ingen så kallad inre fond vilket innebär att återanskaffning eller reparation av t ex köksutrustning såsom spis, frys, spisfläkt, diskbänk, vattenlås, köksskåp, bänkskivor, toalettstol, och grovkök/toalettinventarier såsom handfat, badkar, tvättmaskin mm får bostadsrättsinnehavaren själv stå för.

Kostnader för underhåll av de gemensamma anläggningarna och av husens yttre ingår i avgiften. Till yttre underhåll räknas t ex fönster, ytterdörrar, huspaneler, tak, stamanläggningar, värmeanläggning inklusive radiatorer, lekmaterial med mera.

Föreningens stadgar

Föreningens verksamhet regleras i de stadgar som antagits och som likaledes har registrerats hos Länsstyrelsen. Som medlem är du skyldig att ta del av och följa dessa stadgar.

Fastighetsskötsel

Alla får ta ansvar för att vårt bostadsområde blir skött! Alla har tilldelats en liten bit mark att sköta (tomten). Även de gemensamma ytorna skall skötas. Vi brukar ha så kallade *Städ- och underhållsdagar* - en dag på våren och en dag på hösten.

Underhåll av fastigheterna vad gäller målning, enklare snickerier mm sköter vi i princip själva. Kontakta underhållsansvariga för anskaffande av målarfärg och övrigt material samt allvarigare fel i bostaden. Underhållsansvariga tar kontakt med hantverkare eller firmor för eventuell åtgärd. Styrelsen beslutar om behov föreligger av större reparationer. För att hålla nere kostnaderna har vi ingen fastighetsskötare.

Underhållsplan uppdateras fortlöpande av styrelsen.

Snöröjning och sandning sköts av en entreprenör som har en viss jourbevakning. Det åligger var och en att snöröja och sanda framför egen entré och garageport.

Gräsklippning och övrig utvändig skötsel ombesörjes av respektive bostadsrättsinnehavare.

Sophantering. I området finns 2 soprum. Vi sorterar - enligt kommunens anvisningar - tidningar, brännbart och komposterbart avfall samt metall. Vi har gröna plastkärl för olika typer av sopor men var noga med att lägga soporna i **rätt behållare**. Det åligger var och en att ansvara för god ordning i soprummen genom t ex städning samt att inte fylla sopkärlen överfulla. Grovsopor får var och en forsla till kommunens återvinningscentral på Torpaområdet.

I soprummen finns **anslagstavla** där t ex protokoll från föreningsstämma, styrelsemöte eller viktiga meddelandes anslås.

Gemensamt redskapsförråd med gräsklippare, häcksaxar, trimmer, skottkärror, trädgårdsredskap mm finns bredvid soprummet närmast förskolan. Redskapen skall återställas och rengöras efter användandet. Användarinstruktioner finns för häcksax och motorgräsklippare. *Dessa skall följas noggrant för att undvika olyckor.*

I soprummet (närmast förskolan) finns skottkärra, kompressor mm. Nyckel till hänglåset finns på insidan dörren till redskapsförrådet.

Underhållsansvariga kontaktas om fel uppstår på redskapen i redskapsförrådet!

OBS! All förändring av fastigheternas inre/ytte exteriör skall godkännas av styrelsen.

Garage – parkering

Vi vill att bostadsområdet skall vara så bilfritt och tryggt som möjligt för alla som bor här.

Bilkörning inom bostadsområdet är endast tillåten vid av- och pålastning av t ex tyngre varor eller transporter för fastigheternas skötsel.

Besöksparkeringen är i första hand avsedd för besökare och tillfällig parkering. Garaget är tänkt som den naturliga platsen för bilen när den inte används.

Kommunen hyr parkeringsplatser som är avsedda för förskolans verksamhet.

Blockera inte infarterna, inte ens under kortare tid. Utryckningsfordon eller andra viktiga transporter kan behöva komma fram!

Cyklar skall i möjligaste mån parkeras i cykelställen!

El, värme, vatten, ventilation

El-abonnemang

Varje lägenhet har ett eget el-abonnemang med elmätare placerad i fasadskåpet i entréverandan. Här finns huvudsäkringar till din lägenhet. I hallen finns ”proppskåp”. Om strömmen ”gått” är det i första hand här som du letar efter felet.

I området finns gemensamt el-abonnemang för garage, belysning och centralantenn.

Huvudsäkringar och proppskåp finns i el-centralen (se anslag på dörren). OBS! El-uttaget i garaget är inte dimensionerat för både motorvärmare och kupévärmare.

Frysbox får inte placeras i garagen.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med vattenburen värme som levereras från **fjärrvärmecentral**.

Uppvärmningskostnaden ingår i hyran och beräknas med uppgift från en gemensam mätare.

Fördelning av kostnaden framgår av den ekonomiska planen. Uppvärmningen sker med **termostatreglerade** varmvattenradiatorer. Termostaterna är begränsade till en max-temperatur av ca +21 grC.

Huvudkran för avstängning av vatten och värme finns under golvluckan i hallen under trappan/klädkammare eller under huset (lägenhet 13 A-H).

OBS! Vid avstängningsventilerna finns en strypventil med inbyggd flödesmätare. Strypventil är inställd så att varje lägenhet ska få tillräckligt med fjärrvärme.

Det är viktigt att inställningen inte ändras då det kan påverka värmen i övriga lägenheter!

Inställningsvärdet på flödesmätaren finns noterat på VVS-ritning som handhas av bostadsrättsföreningen.

Om värmen i lägenheten är otillräcklig, kontrollera först att termostaterna är öppna. Om du behöver **lufta** elementen måste du ta kontakt med någon underhållsansvarig person som har tillgång till nyckel till värmecentralen. Det vatten som tappas av måste ersättas så att inte trycket i värmesystemet blir för lågt. Om det fortfarande är kallt, tag i första hand kontakt med underhållsansvarig person.

Undvik att låta fönstren stå öppna för jämnan. För att spara värme bör **vädning** ske med ordentligt genomdrag under kortare tid.

Vattenavgifter

Föreningen har en gemensam huvudmätare för vatten. Kostnaden för vatten ingår i månadsavgiften. Försök att **hushålla med vattnet** och vattna inte t ex gräsmattan. Huvudkran för avstängning av vattnet, se ovan.

Det är inte tillåtet att tvätta bilar på området!

Ventilation

Husen är byggda med ett ventilationssystem som kallas "Riksgrunden". Detta innebär att värmen i evakueringsluften från kök, toalett, bad och klädkammare utnyttjas till att hålla golvkonstruktionen varm och torr. När luften passerat grunden och avgett sin värme suges den ut genom en avluftningskanal.

Läg 13 A-H står på torpargrund och har ett annat ventilationssystem där frånluftsfläkten är placerad i skåpet ovanför spiskåpan. Den fungerar samtidigt som köksfläkt.

OBS! Ventilationssystemet skall vara i drift kontinuerligt. Kontrollera regelbundet att ventilationsfläktarna fungerar. **Tilluftsdonen** över fönstren skall vara öppna för att ventilationen skall fungera och bör rengöras regelbundet. Även **frånluftsdonen** i kök och badrum bör rengöras med jämna mellanrum.

Filterunderhåll. Filtret till ventilationssystemet bör **rengöras** en gång/månad med dammsugare alt tvättas ur med lite diskmedel och **bytas** efter ett år. Filtret är placerat i klädkammaren i en filterbox. Nya filter tillhandahålls genom underhållsansvarig. Filter i köksfläkten skall diskas och hållas rent från fett och damm.

Avlopp

Golvbrunnar och vattenlås i badrum och kök bör rensas regelbundet för att undvika dålig lukt.

Övrigt

Om du råkar ut för en **akut skada** i din lägenhet skall du omedelbart kontakta underhållsansvarig eller någon representant i styrelsen.

Ohyra. Anmäl snarast möjligt till underhållsansvarig om du fått ohyra i din lägenhet. Föreningen har försäkring för sanering av ohyra.

Utelåst? Det finns ingen huvudnyckel till lägenheterna. Om du blir utelåst får du anlita en låssmed på egen bekostnad.

Husdjur. Om du har husdjur, försök att se till att det inte blir några olägenheter för dina grannar.

Hemförsäkring. Kontrollera att du har en hemförsäkring som gäller vid t ex vattenläckage från disk- eller tvättmaskin. Det behövs ofta en tilläggsförsäkring för att täcka eventuella kostnader i samband med sådana skador i din lägenhet. Föreningens försäkring för fastigheterna täcker **inte** kostnader för dina personliga tillhörigheter eller t ex vägg- och golvbeklädnings.

TV-antenn/Bredband. Föreningen är ansluten till Tele2/ComHems kabel-TV-nät. Man kan även komplettera med privata telefon/bredbandsabonnemang via Tele2.

Om du skall flytta ska du ansöka om utträde ur föreningen. Köparen av din lägenhet ska ansöka om inträde i föreningen. Det tas som rutin en kreditupplysning på köparen och först därefter kan inträde beviljas av styrelsen. Kopia av köpeavtalet lämnas till ordföranden.

När du flyttar in bör du informera dig om vilka stadgar, regler och rutiner som finns i föreningen. Det mesta finns beskrivet i denna folder.