

Välkommen till Ängelholmshus nr 7



Vi tycker det är roligt att du valt att flytta hit och vi hoppas att du skall finna dig väl tillrätta i din lägenhet. När du läser igenom den här välkomstbroschyren skall du finna att det är väl sørjt för att du och dina familjemedlemmar skall kunna trivas här.

Aktuell information om vad som händer och sker i föreningen finner du på anslagstavlor i varje trapphus. Där hittar du också uppgifter om vilka som är styrelsemedlemmar.

Viktigt att veta som medlem i Ängelholmshus nr 7!

Husen byggdes under en tvåårsperiod etappvis för att stå färdiga 1968. Tre gator har fått ge adresser - Eklundagatan, Stallgatan och Plogvägen. Föreningen består av 102 lägenheter, källarförråd, matkällare, cykel- och barnvagnsutrymmen. Till varje lägenhet hör ett källarförråd och ett matkällarförråd med samma nummer som lägenheten. Dessutom ingår 45 garage av vilka ett mindre antal är varmgarage längs Stallgatan. Det finns även ett övernattningsrum och en festlokal till uthyrning för föreningens medlemmar.

Att du tecknat avtal för en lägenhet innebär inte att du äger bostaden utan betyder att du är delägare i föreningen.

PART fastighetsförvaltning i Halmstad sköter det administrativa arbetet, kontraktsskrivning, avisering av hyror, gör upp årsredovisningarna och mycket annat.

Föreningens stadgar bygger på lagarna för ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. Stadgarna finns tillgängliga hos:

PART Fastighetsförvaltning

Kristinehedsvägen 5

302 44 Halmstad

Telefon: 035-295 90 80

Fax: 035-295 90 83

E-post: angelholmshusnr7@partforvaltning.se

Meddelande till styrelsen lämnas i brevlådan innanför dörren på ingång Stallg. 6F (mittenhuset inne på gården) eller via e-mail. Adressen finns på anslagstavlan.

På årsstämman, som hålls en gång om året, kan du som medlem ge dina synpunkter på styrelsens arbete. Tänk dock på att eventuella motioner som önskas behandlade på stämman skall lämnas in skriftligt, **ej anonymt**, till styrelsen senast den sista september. Styrelsen välkomnar alla ideér och förslag till förbättringar, och du är naturligtvis välkommen med ideér när som helst, inte bara på stämman

I medlemsavgiften ingår:

- *Vatten*
- *Värme*
- *Sophämtning*
- *Internet/IP-TV via fiber*
- *Underhåll av fastigheterna*
- *Underhåll av utemiljön*
- *Förvaltningskostnad*
- *Kollektiv bostadsrättsförsäkring (ersätter inte hemförsäkring)*

Du får avierna kvartalsvis, autogiro finns.

Betala i tid - påminnelseavgift tas ut efter förfallodatum!

Vi har ett låssystem som är säkerhetsklassat enligt gällande norm. Hantering av nycklar sköts av styrelsen som också tillhandahåller fler nycklar vid behov. Vid överlåtelse skall samtliga nycklar till lägenheten överlämnas, även den s k "tvättklumpen". Vid en överlåtelse debiteras säljaren för saknade nycklar Entrédörrarna låses med automatik kl. 20.00.

Om du önskar **hyra ut din bostad i andra hand** krävs ett godkännande från styrelsen. Meddela därför styrelsen om sådana önskemål i god tid.

Vi har tre **välutrustade tvättstugor**. Till varje lägenhet hör en s k "tvättklump" med nyckel som används till att boka tid på en särskild tavla som finns uppsatt vid varje tvättstuga. OBS! Hänslås får **EJ** användas.

Sophanteringen är miljöanpassad. I sopstationen finns kärl för:

- Pappersförpackningar
- Tidningar
- Wellpapp
- Glas
- Metall
- Hårdplast
- Mjukplast
- Restavfall

OBS!! Grovsopor, elektronikskrot och dylikt fraktar du själv till återvinningsstationen!

Föreningens P-platser är gratis för medlemmarna och deras gäster. Garagen, 45 till antalet, fördelas efter ett kösystem som upprättats av **förvaltaren**. För att få disponera garage måste du ha motorfordon. **Observera** att näringsverksamhet i garagen ej är tillåten.

Föreningen har ett **övernattningsrum** med sängplatser för 2 vuxna och 2 barn. Det är i övrigt smakfullt inrett och är försett med dusch och wc. Det finns även en **festlokal** för ett 40-tal gäster, fullt utrustat med kök, köksmaskiner, servis, bestick etc. Bokning sker via uthyrningsansvarig.

På föreningens område finns två **grillplatser**, en på varje gård, där du kan njuta av sköna sommarkvällar.

Boulebana finns.

Eftersom byggnaderna uppfördes under 60-talet har de inte samma ljudisolering som nyare hus. Det är bra om du tänker på det när du ska ha en fest eller spelar musik etc.

Felanmälan gällande bostadsrätten görs
till PART på telefon:

035 -295 90 80

Felanmälan gällande IPTV/IP-telefoni/
Internet görs till Bredbandsbolaget på
telefon:

0770 - 777 000

Nyttig information för dig som äger en bostadsrätt

Vad är en Bostadsrättsförening (BRF)?!

En BRF är en ekonomisk förening. Syftet är att upplåta billigt boende till medlemmarna i föreningen. Innan man kan flytta in i en BR måste man sålunda vara medlem. Vem som godkänns för medlemskap avgörs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras av en årsavgift som alla medlemmar betalar. Årsavgiften delas alltså upp månadsvis och räknas ut i förhållande till hur stor andel av föreningen man äger. Dock skall man tänka på att detta inte är samma sak som den hyra man betalar om man bor i hyresrätt. I en BRF är nämligen en del av ansvaret för underhåll överskjutet på den som äger bostadsrätten (BR), till skillnad från en hyresrätt, där fastighetsägaren står för allt underhåll.

Kan man förlora sin BR?

I juridiska termer heter det att den boende äger *en obegränsad nyttjanderätt till lägenheten* då man köpt en andel och blivit medlem i en BRF. Denna rätt kan dock gå förlorad i vissa fall. Grunderna är i stort sett de samma som då man hyr sin bostad. Den största skillnaden är att BRF kan kräva in obetalda hyror ur köpeskillingen vid en försäljning av bostadsrätten. När du skall sälja din bostad ska du själv ta kontakt med fastighetsskötaren för avgiftsfri besiktning. För att en försäljning ska gå igenom måste styrelsen godkänna köparen.

När du skall sälja din bostad ska du själv ta kontakt med fastighetsskötaren för avgiftsfri besiktning. För att en försäljning ska gå igenom måste styrelsen godkänna köparen.

Grunder för uppsägning / förverkan av bostadsrätt:

- ◆ Om du inte betalar månadsavgiften innan förfalldatum.
- ◆ Om du hyr ut lägenheten i 2:a hand utan styrelsens tillstånd.
- ◆ Om du har någon eller något i din lägenhet som orsakar skada för föreningen eller annan medlem i föreningen.
- ◆ Om du vanvårdar din bostadsrätt.
- ◆ Om du vägrar släppa in företrädare för föreningen i lägenheten. Detta är under förutsättning att dessa företrädare har ett giltigt skäl att komma in. Exempel på sådant giltigt skäl är besiktning, sotning och liknande.
- ◆ Om du bedriver brottslig verksamhet i din lägenhet.
- ◆ Om du hotar/brukar våld mot någon i styrelsen.

Vem ansvarar för vad?

Generellt kan man säga att den boende ansvarar för allt innanför tröskeln till lägenheten. Mer specifikt om vad det egna ansvaret betyder: Naturligtvis är man själv ansvarig för golv, tapeter, målade ytor m.m. Även disk-bänk, toastol, handfat, spis och kyl/frys ingår i ansvaret.

En annan sak som man inte alltid tänker på, men som ligger inom medlemmens ansvar, är underliggande tätskikt i våt-utrymmen och golvbrunnar. Tänk därför gärna på att rengöra golvbrunnen ibland. Att vädra efter dusch eller bad är ett väldigt bra sätt att undgå att det byggs upp fukt i badrummet.

Fuktskador orsakade av exempelvis tvätt- eller diskmaskiner är mycket kostsamma. Detta är något som den ansvarige får bekosta. Var därför observant och noggrann när det gäller fukt och vatten. Nämnade typer av hushållsmaskiner bör installeras av en kunnig person.

Även vattenkranar ingår i ditt eget ansvar. Om en kran står och droppar kostar detta väldigt mycket pengar för föreningen. Pengar som i slutändan betalas genom dyrare avgifter. Därför har föreningen valt att låta förvaltaren ta hand om läckande kranar till material- och arbetskostnad. Kontakta förvaltaren om du har en droppande kran.

Den enda restriktionen gällande hushållsmaskiner i vår förening är att det inte är tillåtet att montera köksfläkt som kopplas till husets ventilation. Detta beror på att en fläkt kopplad till ventilationen skapar ett övertryck i rören. Ofta resulterar detta i att man blåser in sin egen matos till grannen. Naturligtvis går det bra att montera en kolfilterfläkt som endast cirkulerar luft och inte är kopplad till husets ventilation.

Försäkring?

Bostadsrättsförsäkring för fastigheterna bekostas av föreningen. Dessa täcker dock inte medlemmars egendom. Exempelvis täcks inte skador genom inbrott i källare (stölder). För ditt eget lösöre krävs en hemförsäkring i vanlig ordning.

Husdjur

Du ansvarar för ditt djur. Skador eller störningar som uppstår pga ett husdjur faller alltså på dig som ägare. Numera ansvarar man även för katter. Sålunda kan du bli ansvarig om du har en katt som går fritt och orsakar olägenhet. Exempelvis om den utför sin behov i föreningens sandlåda. Tänk också på att vissa djur kräver tillstånd för att få hållas i tätbebyggt område. Är du osäker kontakta förvaltningen eller styrelsen.

Vad får man och vad får man inte ändra i bostadsrätten?

Du får i stort göra vad du vill inne i din lägenhet. Gränsen går då man vill riva väggar eller ta upp nya hål för dörrar. Detta kräver styrelsens tillstånd. Gör du en förändring som kräver tillstånd utan godkännande från styrelsen, kan du tvingas återställa lägenheten i ursprungligt skick. Därutöver är det i stort sett helt upp till dig. Tänk dock på att du kan bli ansvarig för samtliga skador som uppstår pga vatten, så ge dig inte på vattenledningar utan att prata med styrelsen eller förvaltningen. Tänk också på att det enligt lag krävs en behörig elektriker för att utföra vissa elinstallationer. Är du osäker, kontakta förvaltaren så hjälper de till att räta ut dina frågetecken.

Reglering som styr över BRF:

Alla föreningar har stadgar. I vissa fall kompletteras stadgarna med egna regler för just den aktuella BRF. Därutöver gäller i huvudsak Bostadsrättslagen och Lag om Ekonomiska föreningar.