

# Välkommen till

## Åbacken3FEM



### **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. För Åbacken3FEM gäller att föreningen äger mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter (se föreningens stadgar) gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med att bo i bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för till exempel drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stor möjlighet att påverka sitt boende. Du kan påverka de beslut som tas i föreningen genom att delta vid föreningsstämman (årsmötet). Föreningsstämman hålls i oktober månad varje år och du får en kallelse i din brevlåda i god tid innan mötet. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

På föreningsstämman väljs styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bland annat årsavgiften (hyran) så att den täcker föreningens kostnader.

Som bostadsrättsinnehavare har du nyttjanderätt till din bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättsinnehavare har du vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Kontakta styrelsen innan du påbörjar en större reparation av lägenheten,

dess kök och badrum. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Fastighetsförvaltare**

Nuvarande fastighetsförvaltare är Egeryds Fastighetsförvaltning.

E-post: info@egeryds.se. Telefon: 019-18 18 18.

### **Felanmälan**

Vid fel eller misstanke om skada, ring Egeryds 019-18 18 19.

### **Nycklar och porttelefon**

Två lägenhetsnycklar ingår i hyreskontraktet. Kopior kan beställas genom Egeryds. Har du garage har du en sändare för öppning av din egen garagedörr. Din lägenhetsnyckel passar till alla gemensamma utrymmen som tvättstugor, cykelförråd etc., undantaget föreningslokalen till vilken du hämtar nyckel i samband med att du erlägger hyra, se avsnittet om gemensamma utrymmen.

Alla huvudentréer är försedda med porttelefon. Denna kan kopplas till antingen en fast telefon eller en mobiltelefon. Kontakta styrelsen för att meddela vilket nummer din porttelefon ska kopplas till. Tänk också på att meddela styrelsen om du byter telefonnummer.

När du blir uppringd via porttelefonen hörs en ljudsignal när du besvarar samtalet. Efter signalen kan du samtala med den som ringt upp dig via porttelefonen. För att öppna dörren för din besökare trycker du 5. Om du inte önskar öppna dörren avslutar du samtalet och lägger på luren.

### **Brandsäkerhetsinformation**

Brandsläckare finns i trapphusen. Dessa är placerade på bottenvåningen och sedan på vartannat våningsplan upp till och med vindsplanet.

Brandvarnare finns i samtliga lägenheter. Brandvarnaren är placerad i hall. Om du inte har en brandvarnare i din hall, kontaktar du någon ur styrelsen för att få en brandvarnare installerad. Byte av batterier ingår i fastighetens underhållsplan.

Av försäkringstekniska skäl och på grund av brandspridningsrisken är det inte tillåtet att förvara saker i trapphuset eller utanför vindsförråden. I vindsförrådet får endast sådant material förvaras som inte är brand- eller explosionsfarligt.

Av brandsäkerhetsskäl får kol- eller gasolgrill inte användas i fastigheten. Grillplats finns på gården.

## **Försäkring**

Som bostadsrättsinnehavare bekostar du själv din hemförsäkring. Du behöver inte komplettera din försäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg. Detta har tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

***OBS!** I föreningens bostadsrättstillägg, som ingår i månadsavgiften, ingår inte fukt- eller andra skador som orsakats av tvättmaskin som finns i fastighetens lägenheter. Detta eftersom lägenheternas våtrum inte är byggda för installation av egen tvättmaskin. Egen tvättmaskin får därför inte installeras. Om tvättmaskin ändå installeras och skada uppstår får du som bostadsrättsinnehavare stå för samtliga renoveringskostnader i samband med skadan.*

## **Värme och ventilation**

Fastigheten uppvärms i huvudsak med radiatorer. Viss del av ventilationen återvinns. Fastigheten är utrustad med mekanisk ventilation. Fastigheten är utrustad med både mekanisk till- och frånluft. Detta innebär att fastigheten har ett gemensamt fläktsystem för lägenheternas ventilation.

***OBS!** Vid renovering av kök ska spiskåpa utan motor installeras. Ta kontakt med styrelsen för mer information.*

## **El och säkringar**

För att minska kostnaderna för varje lägenhetsinnehavare har föreningen tecknat ett kollektivt avtal för hushållselen. Du debiteras den faktiska kostnaden för din hushållsel via hyresavin med 3 månaders fördröjning. Vid flyttning görs en slutavstämning av förbrukad el.

De flesta säkringarna finns i din lägenhet, men vissa huvudsäkringar finns i centraler i trapphusen. Centralen nås med din lägenhetsnyckel.

## **TV, bredband och telefoni**

I hyresavgiften ingår TV, bredband och IP-telefoni från Comhem. Se hemsidan för information om gällande avtal. I samtliga lägenheter finns även bredbandsuttag från Bredbandsbolaget.

## **Renhållning**

Städning av trapphus och entréer ingår i fastighetsskötseln och sköts av fastighetsförvaltaren samt av oss medlemmar vid höst- och vårstädning. Tvättstugor, bastu, snickarbod och föreningslokal städas av den som nyttjat dessa, samt av oss

medlemmar vid höst- och vårstädning. Vindar och cykelrum städas av oss medlemmar vid höst- och vårstädning.

### **Gemensamma utrymmen**

I föreningen finns flera gemensamma utrymmen som du som boende kan använda dig av.

**Bastu** finns två trappor upp i uppgång 5B. En bokningslista finns uppsatt utanför bastun.

**Carport och garage** Föreningen har 10 st garageplatser och 17 st carportplatser till vilka det är separat kö. Om du önskar hyra garage eller carport anmäler du detta till Egeryds på telefon 019-18 18 18. Vid anmälan anger du om du enbart är intresserad av garage- eller carportplats eller om du önskar stå i båda köerna. Du behåller din plats i kön tills du erhållit plats, även om du tackar nej av någon anledning.

**Cykelförråd** finns på gården (2 st) och i portalen mot Ånstagatan (1 st). Det cykelförråd som ligger på gården bredvid uppgång 3 ska användas av de boende i den uppgången. Övriga två cykelförråd används av boende i uppgång 5A och 5B. Det finns även utvändiga cykelställ vid portar på gatan och på gården. Gamla cyklar som inte används städas undan vid vår- respektive höststädning. De står en vecka på gården för att tas om hand, sedan forslas de bort.

**Föreningslokal** finns på bottenvåningen i 5B med ingång från gården. Lokalen kan hyras för sammankomster och övernattnig (6 sängplatser). Lokalen bokas på lista i entrén mot gården i uppgång 5B. Hyran är 200 kronor per dygn (12.00 – 12.00) och ska erläggas kontant när nyckeln hämtas. Nyckel till föreningslokalen finns hos Urban Löfvenhamn 5B eller Bo Karlström 5A. För att övernatta i lokalen behövs eget sänglinne. Vid hyra av lokalen får den nyttjas till kl. 24.00. Vill man använda lokalen efter 24.00 får inte ljudnivån vara högre än i en lägenhet efter kl. 22.00.

**Grillplats** finns på innergården. Grillredskap finns i snickarrummet. Dessa rengörs och ställs tillbaka efter användande. Vid grillplatsen finns även tillgång till trädgårdsmöbler.

**Gården** är försedd med odlingslådor och fruktträd där de boende kan plocka kryddväxter och frukt. Gräsklippning och snöskotning ingår i avtalet om fastighetsskötsel.

All övrig skötsel sköts gemensamt i föreningen, dels genom städdagar och dels av enskilda medlemmar med särskilt intresse för den yttre miljön. I föreningen finns även en trädgårdsgrupp där alla intresserade är välkomna att delta. Kontakta styrelsen för mer information.

**Snickarrum** finns på bottenvåningen i uppgång 5B. Snickarrummet kan användas för allehanda hantverksarbeten. Tänk på ljud och miljö vid användningen och glöm inte att städa undan efter dig när du är klar.

**Tvättstugor** finns två stycken i varje uppgång samt en grovtvättstuga belägen på bottenvåningen i uppgång 5A. Tvättstugorna innehåller två tvättmaskiner, torkskåp, mangel och tumlare. Papper för påfyllnad av behållare finns i snickarrummet. Regler för användande av tvättstugor finns i dokumentet *Tvättstugeregler*.

## Aktiviteter

För att skapa gemenskap och trivsel bland de boende anordnar föreningen fyra återkommande gemensamma aktiviteter per år. Till samtliga aktiviteter utgår en separat kallelse.

**Vårstädning och höststädning** anordnas för att iordningställa gården för respektive sommar och vinter, samt städa tvättstugor, trapphus, föreningslokal, vindar och cykelrum. Det går även att utföra någon av uppgifterna som ingår i städdagarna i nära anslutning till respektive städdag.

**Årsstämma** anordnas under andra hälften av oktober.

**Julfest** anordnas i mitten av december.

## Allmänna trivselregler

- ✓ Rasta inte hundar och katter på gården, även om svarta plastpåsar kommer till användning efteråt.
- ✓ Hundar eller andra husdjur får inte vistas i fastighetens allmänna utrymmen såsom bastu, tvättstugor m.m.
- ✓ Bastun iordningsställs och rengörs efter användning.
- ✓ Rökning är inte tillåten i något av fastighetens allmänna utrymmen.
- ✓ Fordon får endast uppställas på gården för i och urlastning.
- ✓ Besökare får inte parkera sina fordon på gården.
- ✓ Cyklar av alla slag ska placeras i cykelställ eller i de utrymmen som är avsedda för cykelförvaring, alltså ej i trapphus eller på loftgångar.
- ✓ Sopor som ej är avsedda att sorteras i något av de kärl som finns uppställda är grovsopor och får inte lämnas i soprummen, utan forslas bort till någon återvinningscentral som exempelvis Mellringe eller Atleverken. Se även föreningens *soprumregler*.

### Mer information får du via...

- ✓ hemsidan [www.abacken3fem.se](http://www.abacken3fem.se)
- ✓ styrelsens nyhetsbrev som läggs i din brevlåda
- ✓ anslagstavlan i trapphusets entré
- ✓ styrelsens representanter, kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i entrén