

# Välkommen till BRF Höjden

## Kobjersvägen 9



Höjden är den äldsta föreningen här på Kobjer och vi bildades 1955. Husen byggdes på toppen av den höjd där bostadsområdet breder ut sig, därav namnet. Den tidigare bebyggelsen hade bestått av några gårdar i söder och ett stationssamhälle från sent 1800-tal intill järnvägen, med hus som finns kvar än idag. Efter hand byggdes resten av bostadsområdet ut i etapper, men första tiden var det fortfarande kohage utanför fönstren hos Höjdens medlemmar.

Mycket har hänt under de 60 år som gått och Kobjer ligger inte längre på landet, men det har behållit sin lugna och gröna karaktär. Idag har Höjden en mycket bra placering, lugnt och lite avskilt, men mitt emellan Lunds centrum och Nova Lund. Alldeles intill finns en mindre livsmedelsbutik, ett bageri och frisör och på några minuters gångavstånd finns bl.a. Mobilia, gym, förskolor, skolor, tandläkare och läkarmottagning. Busshållplats finns runt knuten.

I Brf Höjden ingår 22 lägenheter, gemensamt tvättutrymme, cykelförråd, verkstad/hobbyrum, samt en föreningslokal. Det finns garage och parkeringsplatser som medlemmarna kan hyra. Vi är en miljömedveten förening och har källsortering och kompost vid husets norra gavel. Årsmöte för föreningen förläggs vanligtvis till april-maj och under resten av året händer det att olika sammankomster anordnas, dels i anslutning till gemensamma arbetsinsatser och dels i form av grillfest och kräftska. Här får du chansen att möta dina grannar!

I detta brev finner du information om regler och rutiner för föreningen, dess utrymmen, och din lägenhet, liksom stadgarna för mer ingående beskrivning av föreningens bestämmelser. Du som äger bostadsrätten har huvudansvaret för att alla som bor i lägenheten följer föreningens ordningsregler och stadgar. Ordningsreglerna gäller även för alla som besöker lägenheten. Även kontaktuppgifter till styrelsen medföljer och du är alltid välkommen att höra av dig med frågor och funderingar.

Vi hoppas att du kommer trivas i BRF Höjden och på Kobjer!

## Lägenhetsförteckning över BRF Höjden

Våra lägenheter är registrerade i ett obligatoriskt lägenhetsregister hos Lantmäteriet. Varje lägenhet har sitt eget nummer i kombination med gatuadress. Detta innebär att t.ex. lgh 1001 både finns i A- resp B-uppgången. De nya numren utgör lägenhetens identitet i folkbokföringsregistret men det finns inget krav i lagen att andra befintliga lägenhetsbeteckningarna måste ersättas av det nya registret, bl.a. för att alla banker och kreditinstitut inte har system som kan hantera lägenhetsbeteckningar som omfattar även en adress. För att underlätta sådant som bokningar av tvättutrymmen och hanteringar av överlåtelser och pantsättningar så kommer lantmäteriets lägenhetsnumren användas parallellt med de befintliga lägenhetsbeteckningarna.

Våning 4	<b>22</b> 1301	<b>21</b> 1302	Våning 4	<b>20</b> 1301	<b>19</b> 1302		
Våning 3	<b>18</b> 1201	<b>17</b> 1202	<b>16</b> 1203	Våning 3	<b>15</b> 1201	<b>14</b> 1202	<b>13</b> 1203
Våning 2	<b>12</b> 1101	<b>11</b> 1102	<b>10</b> 1103	Våning 2	<b>9</b> 1101	<b>8</b> 1102	<b>7</b> 1103
Våning 1	<b>6</b> 1001	<b>5</b> 1002	<b>4</b> 1003	Våning 1	<b>3</b> 1001	<b>2</b> 1002	<b>1</b> 1003
Kobjersvägen 9A Trappa A				Kobjersvägen 9B Trappa B			

## Styrelsen

För att komma i kontakt med styrelsen är det lättast att maila till [brfhojden@gmail.com](mailto:brfhojden@gmail.com). Styrelsen består av;

Styrelseledamot		Telefon	Särskilt ansvar
Christian Forsell	A-trappan	070-5452827	Ordförande, ekonomi, firmatecknare
David Hjerpe	A-trappan	070-5588472	Sekreterare
Viola Holst	A-trappan	073-4225552	
Albin Rosberg	B-trappan	070-8311191	
Rasmus Svensson	B-trappan	070-5093826	

Värden kontaktar du om något i trappuppgångarna eller i källaren har gått sönder eller behöver bytas ut, såsom; fönster, lampor, brandvarnare, maskiner i tvättstugan, etc. Vid akuta frågor kontakta Christian Forsell.

## **Information om användning av de gemensamma utrymmena**

### **Barnvagnar/rullatorer**

Barnvagnar och rullatorer får förvaras vid markerade platser i källaren. Observera att platserna endast är avsedda för detta och får inte blockeras av annat.

### **Brandsäkerhet**

Ur brandsäkerhetssynpunkt ska trapphusen hållas fria från föremål. Det är absolut förbjudet att ha material under trapporna i källarplanet. Säkerställ att alla dörrar i källaren stängs efter dig. Brandsläckare finns i källaren. Om du uppmärksammar att en brandvarnare piper för att batteriet är på väg att ta slut anmäl alltid detta till styrelsen. Vi uppmanar medlemmarna att inte förvara brandfarliga ämnen i sina vinds- och källarförråd. Varje lägenhet måste ha installerade och fungerande brandvarnare och brandsläckare. Försäkringsbolagen rekommenderar brandsläckare av typen pulversläckare med en storlek på 6 kg.

### **Cykelrummet och Cykelställen**

Till varje lägenhet ingår ett cykelställ i källaren som är markerat med lägenhetsnumret. Det finns extra cykelutrymmen som kan erbjudas om man är fler i hushållet. Cykeln tar du in och ut via dörren på husets baksida. Cykelställen vid portarna ska användas för daglig användning, inte för förvaring.

### **Fastighetskötsel**

HSB ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning och städning. Clifa Service ansvarar för trädgårdsskötsel.

Under året kan styrelsen anordna särskilda gemensamma dagar, såsom upprustning av lokalerna, trädgårdsdagar m.m. Arbetet planeras av styrelsen och alla medlemmar är välkomna att delta. Det är viktigt att medlemmarna engagerar sig då vi är en liten förening. De som ställer upp brukar belönas med lunch eller middag.

### **Föreningslokal/hobbyrum**

Föreningslokalen och hobbyrummet i källaren får användas av alla medlemmar. Det finns inget bokningssystem för föreningslokalen, men sätt en lapp på dörren om du planerar att använda den vid en viss tidpunkt. I hobbyrummet finns ett antal verktyg som tillhör Höjden och de står till förfogande. Lokalerna städas och töms efter användning.

### **Källsortering**

Föreningen eftersträvar en miljövänlig avfallshantering och har en källsortering intill huset. Alla ska medverka till att den fungerar på bästa sätt, missköts den så höjs kostnaden för sophantering. Därför är det viktigt att sortera rätt. Källsorteringen och tömningen är anpassad för vardagligt hushållsbruk. Stora kartonger och grovsopor tar du till en återvinningsstation, närmast finns på Traktorvägen vid Mobilia. Inga sopor kan lämnas på marken vid kärnen. Vid tvättstugan finns två postlådor där man kan slänga batterier och glödlampor. Styrelsen ansvarar för att dessa töms. Föreningen beställer var eller vartannat år

en container där medlemmarna kan slänga t.ex. möbler, cyklar etc. I samband med detta sker också en utrensning av gemensamma utrymmen vid behov.

### **Parkering**

Till Höjden finns 6 parkeringsplatser och 4 garage. Lediga platser anslås i trappuppgångarna och går till sökande som bott längst i föreningen. Vid försäljning av lägenhet ingår inte eventuell parkeringsplats eller garage i köpet, utan denna går tillbaka till föreningen.

### **Skador**

Om skada uppstår eller upptäcks inom fastigheten så underrätta genast styrelsen.

### **Trädgården**

Höjden har en härlig trädgård med eftermiddagssol och blomsterrabatter. Ungefär en tredjedel av innergården tillhör oss. Lusthuset tillhör grannföreningen och får inte användas. På sommaren ställer föreningen ut bord och stolar.

### **Tvättutrymmen**

Det finns ordningsregler för tvättutrymmen i källaren, liksom en bokningslista där du bokar med ditt lägenhetsnummer. Tvättning är tillåtet 7.00 - 21.00. Torkning är tillåtet 8.00 – 22.00. Max tre pass i följd får bokas och du får boka ett tvättillfälle åt gången. En ny tvättid får inte bokas innan föregående tid är utnyttjad. Respektera tiderna och inkräkta inte på någon annans tid. Om bokad tid inte tas i anspråk inom 30 minuter från bokningens början så förfaller bokningen. Vid eventuella problem med utrustningen eller låsen på dörrarna till utrymmena kontaktas styrelsen omgående.

### **Vind & Källarutrymmen**

Varje lägenhet har ett vind- samt källarförråd. Inga gemensamma utrymmen i källaren får utnyttjas för förvaring av material. I enstaka undantag som vid flytt eller reparationer kan gemensamma utrymmen användas under en kort tid. Styrelsen måste då alltid kontaktas för att ge sitt godkännande.

# Information om din lägenhet

## Balkongen

Det är inte tillåtet att grilla på balkongen. Förbudet gäller även elgrill och engångsgrillar.

## Ekonomi

Via din internetbank kan du välja att få din avgiftsavi via autogiro eller e-faktura. Styrelsen beslutar om avgifterna och eventuella avgiftsförändringar träder i kraft den 1 januari varje år.

Du som har en bostadsrätt har ett större ansvar för din lägenhet än vad en hyresgäst har. Du ansvarar själv för underhållet av t.ex. ytskikten och den fasta inredning inne i lägenheten. Det är därför viktigt att du har en bostadsrättsförsäkring, annars riskerar du att själv få betala kostsamma reparationer. En bostadsrättsförsäkring kan du antingen ha som ett tillägg till hemförsäkringen eller genom att ha en kombinerad hem- och bostadsrättsförsäkring.

## Köksutrustning

Då alla kök har självdrag och gemensamma luftkanaler så får inga köksfläktar förutom med kolfilter installeras.

## Ordningsregler

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall hen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för oskäligen störningar. Störande ljud ska undvikas mellan 22-07 när nästkommande dag är en vardag. Till detta räknas höga röster i lägenheter, hög volym på musikanläggning, TV mm. Borring med slagborrmaskin i lägenhet eller annan högljutt byggarbete får endast utföras måndag-fredag mellan kl 08.00 och 18.00 och på lördagar mellan kl 10.00 och 18.00.

## Stadgar

Det är mycket viktigt att stadgan läses igenom då det är den som anger dina rättigheter och skyldigheter såsom bostadsrättsinnehavare och vilket underhållsansvar du har. Som medlem är du skyldig att känna till innehållet i föreningens stadgar.

## Underhåll i lägenheten

Inga beställningar av tjänster eller reparationer på sådant som är föreningens ansvar får göras till lägenheten utan att beställningen först godkänts av styrelsen. Du får inte utan tillstånd av styrelsen göra stora förändringar i lägenheten som att exempelvis riva eller flytta väggar eller göra andra mer ingripande förändringar.

## Uthyrning i andra hand

Uthyrning eller utlån av lägenheten i andra hand måste godkännas av styrelsen. I ansökan skall det anges vilken tidsperiod ansökan avser, varför den behöver hyras ut, samt namn och personnummer på den/de som ska bo i lägenheten. Föreningen godkänner uthyrning i andrahand om du t.ex. ska arbeta eller studera på annan ort eller provbo med någon annan. Föreningen har ingen fastställd bortre gräns men vi godkänner i första hand 6 månader i taget.

## Ytterdörr

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens ytterdörr men bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren ha samma utseende och färg som övriga lägenhetsytterdörrar samt motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning. Öppning för post behövs inte.