

INFORMATION TILL DIG SOM ÄR MEDLEM OCH BOENDE I BRF NEPTUNUS



I den här broschyren hittar du viktig information om vår förening och om hur du kommer i kontakt med vår styrelse. Du hittar också de ordnings- och trivselregler som gäller i vår förening samt en hel del tips för att göra ditt boende här så trivsamt som möjligt. Informationen är listad från A till Ö.

Version 2016.1

Allmän information om föreningen

Föreningen äger och förvaltar Fastigheten Mörten 27. Fastigheterna består av totalt 96 lägenheter fördelade på 5 stycken flerfamiljshus med 62 lägenheter och 34 lägenheter i småhus. Den totala boendeytan uppgår till sammanlagt 9 566 kvm. Husen ligger i det som kallas Vattenledningsområdet och bebyggdes med eftertanke då man ville bygga attraktiva bostäder och samtidigt bevara områdets unika natur.

Adresserna för fastigheten är Vattenledningsvägen 1 och 3 samt Neptunusvägen 1-37.

I BRF Neptunus finns följande fördelning av våra 96 lägenheter:

1 rum och kök: 3 stycken

2 rum och kök: 25 stycken

3 rum och kök: 10 stycken

4 rum och kök: 42 stycken

5 rum och kök: 10 stycken

> 5 rum och kök: 6 stycken



Avfall och återvinning

I BRF Neptunus vill vi ha en miljövänlig och bekväm sop- och avfallshantering. Soprummen i anslutning till flerfamiljshusen är enbart till för dina hushållssopor samt matavfall. För småhusen erbjuder kommunen möjligheten att ansluta sig till FNI.

FNI, Fastighetsnära insamling av förpackningar, är ett källsorteringssystem där ni sorterar ert avfall direkt i kärlen istället för att åka till återvinningsstationen med det. För att kunna sortera har ni som är anslutna till FNI två kärl med fyra fack i varje, kärl 1 och kärl 2. Kärl 1 töms varannan vecka. I det här kärlet läggs matavfall, restavfall, färgat glas och tidningar. Kärl 2 töms var fjärde vecka. Här läggs pappersförpackningar, plastförpackningar, ofärgat glas och metallförpackningar. I en egen box läggs lampor och batterier, denna box töms vid behov. Kom ihåg att förvara den lilla boxen inomhus mellan era tömningar.

Kom ihåg att du enbart får slänga elektronikartiklar, grovsopor och annat farligt miljöavfall på någon av kommunens sortergårdar!

Följande information hjälper dig att göra medvetna val.

Tänk på att:

- se till att alla dina sopor slängs i en påse med en ordentlig knut
- inte slänga sådant som kan skada någon som ska hantera soporna, lägg därför exempelvis söndrigt glas inslaget i papper/kartong (mjölkkartong fungerar bra).

SORTERA MERA! Det är både bra för miljön och föreningens ekonomi!

Har du inte kommit igång med att sortera ännu? Börja i liten skala. Du sorterar redan idag ut matavfall i den bruna påsen, börja sedan med glas, metall och tidningar. Sedan kan du utöka efterhand.



Här kommer lite tips:

KUVERT:

Alla kuvert, oavsett fönster eller inte, läggs i restavfall. Det är limmet som ställer till besvär om det läggs någon annanstans.

VÄRMELJUS:

Lossa vekhållaren från botten men lägg allt i metallkärlet ändå. Då kommer vekhållaren att sorteras ut som stål (med hjälp av en magnet) och koppen återvinns som aluminium.

MJUKPLAST ELLER METALL?

Tvekar du på om det är en mjukplastförpackning eller metallförpackning (till exempel en chipspåse med metall-glansig insida)? Testa att knuckla ihop förpackningen till en liten boll. Vecklar den ut sig igen är det en mjukplastförpackning. Vecklar den inte ut sig igen är det en metallförpackning. Jämför detta med aluminiumfolie på rulle: Om du knucklar ihop det så stannar det ihoptryckt - och sorteras alltså som metall.

TVEKAR DU? LÄS PÅ FÖRPACKNINGEN!

Det står ofta vad förpackningen ska sorteras som, exempelvis: "Sorteras som pappersförpackning". Bra om man är tveksam! En förpackning ska sorteras efter det vikt mässigt dominerande materialet. Består den av mer plast än metall så är det alltså en plastförpackning.

SORTERINGSGUIDE



RETURPAPPER FÖR ÅTERVINNING

- Tidningar
- Broschyrer
- Kataloger
- Reklamblad
- Skrivpapper
- Brevpapper



BRÄNNBART FÖR ENERGIUTVINNING

- Tand- och diskborstar
- Blöjor
- Dammsugarpåsar
- Kuvert
- Post-it lappar
- Tyg och kläder
- Kattsand



ORGANISKT AVFALL VIA RÖTNING TILL BIOGAS

- Matrester
- Rester från frukt och grönt
- Kött- och fiskrester
- Äggskal
- Tepåsar och kaffesump
- Godis
- Vått hushållspapper



METALLFÖRPACK. FÖR ÅTERVINNING

- Aluminiumfolie och kapsyler
- Konservburkar och lock
- Värmeljus och marschaller
- Kaviartuben
- Tomma sprayburkar



GLASFÖRPACK. (FÄRGAT & OFÄRGAT) FÖR ÅTERVINNING

- Glasburkar
- Glasflaskor



HÅRDA PLASTFÖRPACK. FÖR ÅTERVINNING

- Dunkar
- Plastburkar och plastflaskor



MJUKA PLASTFÖRPACK. FÖR ÅTERVINNING

- Plastpåsar och plastfolie
- Frigolit och plastemballage
- Kötråg



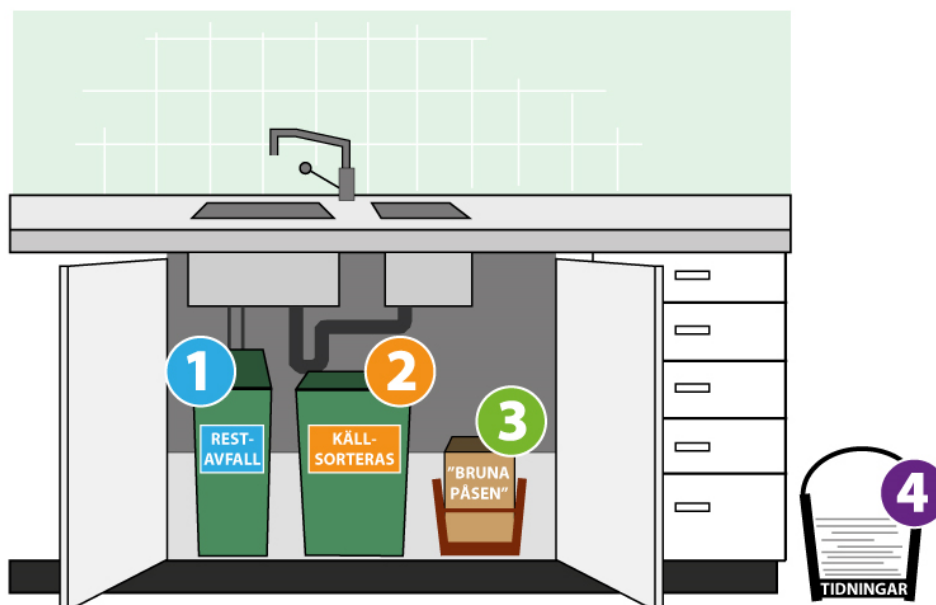
PAPPERSFÖRPACK. FÖR ÅTERVINNING

- Mjölkförpackning
- Flingpaket
- Mjöl- och sockerpacket
- Omslagspapper
- Äggkartong
- Tom toarulle
- Papperskassar



SITA 2011-12-23

FÖRSLAG TILL SORTERING HEMMA



Många har trångt i köksskåpet/-lådan under diskhon. Här gäller det att vara klurig för att få plats med vettig sortering. Ett alternativ i ett vanligt standardskåp (80 cm brett) kan vara att försöka få plats med tre kärl i skåpet och ha ett utanför. Principen bygger på att själva finsorteringen görs nere i soprummet. Ibland får man testa sig fram hur man kan få in kärlen i skåpet, eftersom vattenlåset ofta tar plats. Testa att vända ett av kärlen på andra hållet, så brukar det gå.

- 1** Restavfall - i kärlet hamnar allt som INTE kan sorteras.
- 2** Källsorteras - ett kärl för allt som ska källsorteras. Håll över i en påse innan du går ner till soprummet.
- 3** Bruna påsen - för matrester, tepåsar, våta servetter med mera.
- 4** Tidningar och andra papper blir ofta skrymmande. Samla utanför skåpet.

Avgifter

Som bostadsrättsinnehavare betalar du ingen hyra. Du betalar däremot en årsavgift. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avgiften ska täcka bostadsrättsföreningens gemensamma kostnader såsom drift och underhåll, amorteringar, avskrivningar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas med 1/12 varje månad och i förskott (månadsavgift). Fakturering av månadsavgiften sköts av Riksbyggen på uppdrag av föreningen. Månadsavgiften ska vara Riksbyggen tillhanda senast det sista datumet som finns förtryckt på fakturan.

För andra nyttigheter såsom parkeringsplats eller extra förråd, som endast utnyttjas av vissa medlemmar, utgår särskild ersättning till föreningen.

Överlåtelseavgift

Vid överlåtelse av bostadsrätten tas en överlåtelseavgift ut om 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Detta gäller även vid arv, gåva, bodelning, byte eller annan form av övergång. Hantering av överlåtelseavgift sköts av Riksbyggen.

Pantsättningsavgift

För pantsättning tas det ut en pantsättningsavgift med 1 procent av gällande prisbasbelopp vid varje tillfälle för ny eller omförd pantnotering (ex. vid flytt av bolån).

Registrering och hantering av pantsättning görs av Riksbyggen på uppdrag av föreningen. Det är din bank som skickar pantförskrivningen och sedan registreras den av Riksbyggen. Du behöver alltså inte styrelsens godkännande eller underskrift i pantsättningsärenden.

Avgift vid uthyrning i andra hand

Vid uthyrning i andra hand ska en avgift betalas till föreningen av bostadsrättshavaren. Avgiften är 10 procent av det gällande prisbasbeloppet per år. Läs mer om uthyrning i andra hand nedan.

Biltvätt

Inom föreningen är det inte tillåtet att tvätta bilen på garageuppfart, gatan eller andra ytor då tvättvattnet rinner ned i dagvattenssystemet. Bilen får endast tvättas i en miljögodkänd anläggning för biltvätt. Förutom automattvättar finns det "gör det själv hallar".

Tvättvattnet innehåller bland annat däckpartiklar, olje- och bränslerester, vägmateriäl, giftiga tungmetaller och tensider. Detta gäller även om du "bara" spolat av bilen. Dagvattnet leds oftast orenat ut i diken och vattendrag. Är det förorenat skadar det djur, växter och dricksvattnet.

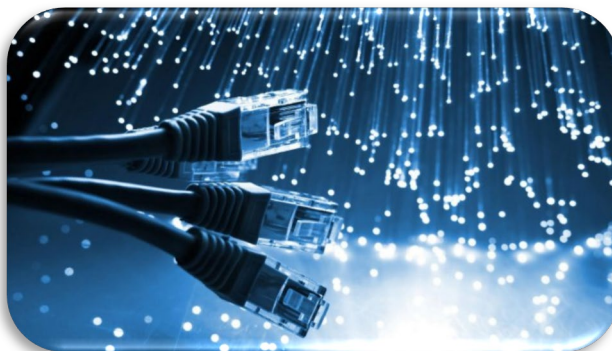
Om du bryter mot detta och ändå tvättar bilen hemma så kan du anmälas till miljökontoret för bristande efterlevnad av miljöbalken. Du kan då få ett förbud med vite utfärdat mot dig, och upprepas tvättandet kan vite om 10 000 kr dömas ut.

Bredband

Som bostadsrättsinnehavare väljer du själv vilken leverantör av bredbandstjänster du vill anlita. Föreningens samtliga fastigheter är idag anslutna till Telia Öppen Fiber. Tack var den överlägsna överföringskapaciteten kan du med bredband via fiber ta emot och skicka en större mängd information snabbare än med någon annan bredbandsteknologi. Du får ett bredband med en möjlig hastighet på upp till 1000 Mbit/s.

Öppen fiber betyder att fibernätet är öppet för olika leverantörer av tjänster inom bredband, tv och telefoni. Det ger dig friheten att välja brett bland många välkända leverantörer. Du sköter själv alla avtal med dessa leverantörer och tar själv kontakt med leverantören om problem skulle uppstå. För mer information om Telia öppen fiber besök: www.oppenfiber.se

Föreningen har ett kabel-tv nät som tillhandahåller ett grundpaket av olika kanaler. Aktiva komponenter i detta nät är till viss del föråldrade och kräver underhåll och reparationer. Fel som uppstår avhjälpas så fort det är möjligt. Anmäl avbrott via föreningens hemsida och håll utkik på hemsidan för uppdaterad information.



Cykelförråd

Ett cykelrum finns tillgängligt för alla boende i flerfamiljshusen. I alla dessa hus, förutom ett, är dessa rum belägna på källarplanet/suterrängvåningen. Det sistnämnda huset har sitt cykelrum i anslutning till carportlängan utanför huset.

Var aktsam när du ställer in din cykel så att du inte skadar de andras egendom och glöm inte att låsa dörren efter dig!

Cykelförråden är till för cyklar som används. Tänk därför på att inte förvara cyklar som är trasiga eller som inte längre används i dessa förråd. Förvara dessa istället i eget förråd eller lämna på en sortergård.

Ekonomi

När du köpte din bostadsrätt var det egentligen inte bostaden du köpte. Du köpte en del av bostadsrättsföreningen med rätten att nyttja och bo i den bostad du nu innehar.

"Bostadsrätten, även kallad insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja en bostad eller en lokal mot ersättning för en obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten."

Det här innebär att du och alla vi andra i föreningen har ett gemensamt ansvar för skötseln av mark och fastigheter samt för ekonomi. Våra gemensamma utgifter är bland annat lån, underhåll av mark och byggnader, gräsklippning, snöröjning etc.

Föreningens inkomster är de avgifter som medlemmar betalar varje månad. Inför varje verksamhetsår gör styrelsen, i samarbete med Riksbyggen, en budget över kostnader och inkomster där intäktssidan respektive kostnadssidan ses över. Styrelsens ekonomiska beslut fattas alltid mot bakgrund av medlemmarnas ekonomiska intressen och att medlemmarna ska känna sig trygga med sitt boende.

Kostnaderna i föreningen kan hållas nere om alla hjälps åt. Underhållskostnader kan bland annat minimeras genom att alla bidrar till att hålla ordning och reda på området. Och genom att exempelvis inte låta varmvatten rinna i onödan kan vi spara in på energikostnaderna. Genom att vara uppmärksam på eventuella brister kan fel avhjälpas i ett tidigt skede och på så sätt kan vi minimera stora reparationskostnader som annars kan vara nödvändiga att genomföra.



Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtalat med Riksbyggen om ett förvaltningspaket som omfattar föreningens ekonomiska förvaltning. Detta avtal innebär att det är Riksbyggen som för föreningens räkning sköter:

Löpande bokföring och ekonomisk rapportering

Bokföring i enlighet med gällande lagar och förordningar. Riksbyggen förser styrelsen med löpande rapporteringar som visar det ekonomiska läget på ett överskådligt sätt.

Kassahantering och leverantörsfakturor

In- och utbetalningar hanteras på ett smidigt och korrekt sätt. Leverantörsfakturor konteras och godkänns (av styrelsen) för att sedan bli betalda i rätt tid och med korrekt belopp. Riksbyggen säkerställer att fakturorna kommer från en seriös leverantör och ser till att eventuella blufffakturor sållas bort.

Avgiftsadministration

Avgiftsavier skickas från Riksbyggen som även bevakar att betalning sker.

Bokslut och årsredovisning

Riksbyggen upprättar bokslut och årsredovisningen för föreningen. Detta ger en tydlig bild av det ekonomiska läget och verksamheten under året.

Överlåtelsehantering och uthyrning

Riksbyggen hjälper till vid överlåtelser, underlag för beslut om medlemskap, registrering av nya medlemmar. Riksbyggen tar även ansvar kring pantförskrivning.



El och förbrukning

Som boende i Brf Neptunus behöver du ha två olika elavtal. I vårt område är det Jönköpings Energi som äger elnätet och med detta företag behöver du ha ett elnätsavtal. Det andra avtal du behöver är ett elhandelsavtal med det företag som du köper din el ifrån. Om elhandelsföretaget och elnätsföretaget ingår i samma koncern får du oftast bara en faktura. Annars får du två, en från elnätsföretaget och en från elhandelsföretaget.

Om du vill jämföra olika elpriser för ditt boende kan du använda dig av tjänsten www.elskling.se



Expedition

Styrelsen har ingen expedition. Däremot får du alltid kontakt med styrelsen via telefon eller mail. Du kan även kontakta styrelsen genom föreningens hemsida. Föreningen har även en brevlåda som du hittar bredvid porten på Neptunusvägen 1.

Telefon: 0738-02 74 06

Mail: info@brfneptunus.se

Hemsida: www.brfneptunus.se

Styrelsen kontakter du för att få svar på dina frågor eller för att lämna synpunkter.

Styrelsen svarar alltid på frågor samt återkopplar på dina synpunkter. Tänk dock på att styrelsens ledamöter är engagerade i föreningen på sin fritid. Svar kan därför inte alltid lämnas omgående. Ibland kräver en fråga även att den behandlas på ett styrelsemöte. Möten hålls cirka en gång i månaden.

Facebook

Det finns en sluten grupp för föreningsmedlemmar på Facebook, där information ska kunna delas, som medlemmar kan ansluta sig till. Vill man som medlem vara del av en sådan Facebook-grupp så skickar man ett mail till info@brfneptunus.se och anger vilken mailadress (egen) som man vill ansluta sig med.



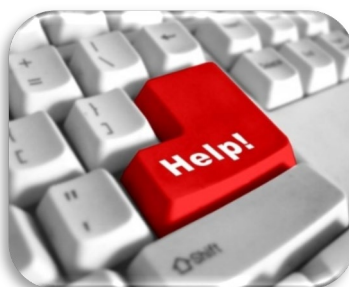
Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs enligt avtal med HSB Göta, Teknisk Förvaltning. Har du några funderingar avseende fastighetsskötseln, vänd dig i första hand till styrelsen.



Felanmälan

Felanmälan gör du i första hand till styrelsen via mail eller telefon. På så sätt hjälps vi åt att hålla nere onödiga kostnader för föreningen. Vänd dig därför alltid till styrelsen innan du kontaktar HSB. Felanmälan till HSB Förvaltning görs på nr 077-110 10 30.



Försäkringar

Fastigheterna i BRF Neptunus är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar i huvudsak vatten, brand, inbrott och ansvar. Skada som inträffar i lägenheten ska omgående anmälas till styrelsen. Detta för att skadeinspektion och åtgärder ska kunna vidtas så fort som möjligt.

Hemförsäkring

Trots att fastigheterna är försäkrade täcker försäkringen inte skada på ytskikt eller lösöre i lägenheterna. Detta gäller oavsett orsak. Sådan skada på ytskikt och lösöre täcks enbart via en hemförsäkring. Denna täcker också kostnad för självrisk på fastigheten där skada orsakats av sådant som du som bostadsrättsinnehavare har ansvar för. När du tecknar din hemförsäkring ska du uppge att du bor i bostadsrättslägenhet och se till att du tecknar en speciell bostadsrättsförsäkring. Denna skyddar dig om det uppstår en allvarlig skada inne i din lägenhet. Den fastighetsförsäkring som nämns ovan sträcker sig i de allra flesta fall bara fram till utsidan av din ytterdörr.

Förråd

Till varje lägenhet i flerbostadshusen finns det ett förråd. Det är viktigt att du tänker på att du inte förvarar sådant som kan orsaka brand eller utsätta andra för fara. Färg, kemikalier, gas och lättantändliga vätskor ska förvaras enligt gällande normer och svensk lagstiftning.

Vill du veta mer om hur du förvarar dessa kan du kontakta Brandförsvaret. För att förhindra att dina saker utsätts för fukt eller förstörs i samband med vattenskada rekommenderas alltid att du inte förvarar dem direkt på betonggolvet.

Förrådsgångar och trapphus ska hållas fria från möbler och annat som kan hindra framkomlighet. Mopeder och andra motorfordon får inte förvaras i förrådsutrymmen. Saker som påträffas utanför förråden kan komma att bortforslas och slängas.

Grannsamverkan

Grannsamverkan sker i samarbete med lokal polis och är en effektiv metod att minska det som kallas vardagsbrottsligheten. Metoden är effektiv och minskar risken för inbrott med i genomsnitt 26 % enligt Brottsförebyggande Rådet (BRÅ).

Syftet med Grannsamverkan är att göra bostadsområden mindre attraktiva för brottslig verksamhet genom ökad uppmärksamhet från de boende i området samt kunskap om hur man skyddar sig, vilket avskräcker och försvårar för tjuven.

Grannsamverkan har nu blivit digital genom en app som heter Tuva. I appen ansluter du dig till gruppen BRF Neptunus som har skapats av styrelsen. I gruppen kan du rapportera och få ta del av händelser och information snabbt. Tuva finns för både Iphone och Android och är gratis att ladda ner och använda.

Brottsförebyggande tips i vardagen

Det är viktigt att du och dina grannar hjälps åt att få era bostäder att se bebodda ut även om ingen är hemma och att det grundläggande skyddet fungerar. Här följer en rad tips som i olika utsträckning kan tillämpas på villa-/radhusområden eller i flerfamiljshus.

- Informera grannarna även vid kortare bortavaro (och även kontaktombudet om ni är borta mer än några dagar). Använd gärna "Grannlappen" där det framgår var ni kan nås om det behövs.
- Arrangera så att lampor tänds och släcks, helst oregelbundet och bara när det är mörkt ute.
- Låt radion gå på med timer så det hörs ljud i hemmet. Slå dock inte på TV-apparaten eftersom detta ökar brandrisken. Tänk också på att inte störa grannarna med för hög volym.
- Installera utomhusbelysning som tänds med rörelsevakt vid entré- och altandörrar.
- Be någon granne tömma brevlådan på post och reklam och peta in posten om den sticker ut. Alternativet är att ha en stor och låst brevlåda, där tjuven inte kan se om den innehåller post.
- Be en granne att skotta efter snöfall eller i varje fall trampa upp spår i snön. Grannen kan också köra sin bil fram och tillbaka några gånger på infarten. Under sommartid kan grannen klippa gräsmattan vid längre bortavaro.
- Be en granne lägga sopor i soptunnan så att den inte står helt tom och parkera sin bil på er tomt då och då så att huset ser bebott ut.
- Förvara trädgårdsredskap och stegar inomhus, i låst förråd eller fastlåsta, så att tjuven inte kan använda dem till att krossa fönster med eller bryta sig in i ditt eller dina grannars hus.
- Lämna inte stöldbegärliga möbler, grillar och trädgårdsmaskiner etc. olåsta på uteplatsen.

- Tala inte om att du är bortrest på telefonsvararen och skylta inte på nätet när du reser bort.
- Var försiktig med statusuppdateringar i sociala medier, tala inte om att du är bortrest och hur länge. Kom också ihåg att många tjänster geotaggar dina inlägg (Facebook, Instagram, Twitter mfl).
- Lås fönster och dörrar. Lämna inte några nycklar hemma, även de smartaste gömställen kan avslöjas!



Grönområden

Inom BRF Neptunus finns rikligt med grönytor. Här hittar du bland annat bänkar och bord. Det finns en bouleplan och en lekplats. Strax utanför vårt område hittar du en liten fotbollsplan och ytterligare lekplatser. Och ytterligare en liten bit bort hittar du inte bara det natursköna området Vattenledningsparken utan även Stadsparken.

Det är inte tillåtet att rasta hundar eller andra husdjur på någon av dessa grönytor och hundar är förbjudna (enligt svensk lag) att vistas på lekplatserna!



Hemsida

BRF Neptunus har en hemsida med adress: www.brfneptunus.se

Här kan du hitta all information om gällande regler och information om föreningen. Här kan du även läsa stämmoprotokoll och hur du går tillväga för att komma i kontakt med styrelsen. Besök hemsidan regelbundet så är du ständigt uppdaterad med vad som händer i föreningen.

Har du frågor, synpunkter eller övriga önskemål kan du mejla styrelsen. Du når oss på info@brfneptunus.se

Du får allt som oftast ett snabbt svar oavsett om ditt ärende kräver ett styrelsemöte eller inte.

Om du mailar oss så lämna alltid ditt namn och vilket nummer du bor på.

Hissar

Flerfamiljshuset som har adressen Vattenledningsvägen 3 är utrustad med en personhiss.

Hissen kontrolleras och servas regelbundet av Inspecta Sweden AB. Regelbundna kontroller och besiktningar utförs enligt gällande normer och lagstiftning. Skulle du trots detta upptäcka fel som behöver åtgärdas måste du kontakta styrelsen omgående.

OBS! Du som förälder är ansvarig för att dina barn inte leker i hissen.



Husombud

Varje flerfamiljshus har ett husombud. Vilka personer som är husombud står anslaget i trapphusen. För småhusen finns ett husombud för jämna nummer och ett för ojämna nummer. Du hittar även vilka som är husombud och kontaktuppgifter på det informationsblad som delas ut i föreningen.

Husombuden ska verka för trivseln i huset och föreningen. Ett husombud håller kontakt med sina grannar i huset samt med styrelsen. Det är ett viktigt uppdrag att vara ögon och öron i huset om något händer men också föra fram synpunkter och förslag till styrelsen. Husombudet fångar upp behov och idéer samt rapporterar problem till styrelsen, t.ex. gällande behov av underhåll.

Information

Föreningen delar ut information till samtliga hushåll 4-6 gånger per år. Dessa läggs även upp på föreningens hemsida där även annan aktuell information finns att tillgå.

Vid mer omfattande arbeten får du även extra information i din brevlåda.

Du vet väl om att du aktivt kan påverka allt som sker i föreningen genom att göra din röst hörd på årsstämman genom att lämna in en motion.

Livlig granne

Det är vanligt att sätta upp lappar i trappuppgången eller på annat sätt varna sina grannar om att man ska ha fest. Den metoden är dock inte hållbar. Självklart har alla rätt att spela musik och när man bor i flerfamiljshus ingår det att man hör sina grannar ibland. Att uppfattas som störande är dock någonting helt annat. Ska man ha fest kan det därför vara bättre att prata med sina grannar än att sätta upp lappar.

Be grannarna höra av sig så fort de blir störda och om de kommer och knackar på eller ringer, sänk då volymen genast. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan. Är du den som är störd, prata först med din granne, fungerar inte det så kan du kontakta styrelsen.

Vill du ha hjälp med störningsproblem är det viktigt att du skriver ner tid och datum för störningen (under en 2-veckorsperiod) och även hur du blev störd. En enstaka fest behöver och ska du inte heller ta upp med styrelsen, men känner du att du blir störd vid flera tillfällen kan en kontakt med din styrelse vara ett sätt att reda ut problemet.

Se även Ordningsregler.



Lägenheterna

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens funktioner samt för löpande underhåll. Underhållsansvaret regleras i bostadsrättsföreningens stadgar 20-31 §§.

Om reparationer ej blir regelmässigt utförda kan du som bostadsrättsinnehavare bli skyldig att återställa lägenheten. Har du tänkt genomföra en större ombyggnad eller en förändring som berör rumsindelningen (exempelvis upptagning av dörr i vägg eller igensättande av dörrhåll) krävs tillstånd från styrelsen. Samma sak gäller om du avser att flytta befintliga rör, vattenledningar eller värmeelement. Alla väsentliga ändringar och åtgärder i lägenheten kräver styrelsens tillstånd.

OBS! Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ansöka och bekosta eventuella bygglov som krävs.

Medlemskap

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han antagits som medlem i föreningen. Det är styrelsen som beviljar medlemskapet i bostadsrättsföreningen efter en prövning av om köparen uppfyller de krav som finns i lag och stadgar. Exempelvis ska en medlem kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen.

Villkoret för att köpet av bostadsrätten ska bli giltigt är att köparen blir antagen som medlem i bostadsrättsföreningen.



Målning

Vill du förbättringsmåla några av de utvändiga trädetaljerna? Kontakta styrelsen i så fall!

Styrelsen håller ett litet lager av färg tillgängligt. Finns inte den färg du behöver eller om färgen inte räcker kan du få ersättning för den färg du måste köpa. Glöm då inte att ta med dig rätt färgkoder till färghandlaren och spara alla kvitton! Information om vilka färgkoder som gäller hittar du föreningens hemsida.



Nycklar

Nycklarna som du har fått till din lägenhet ska du betrakta som en värdehandling och behandla därefter. Bor du i ett flerfamiljshus passar din lägenhetsnyckel även till portdörren och din förrådsdörr. I dessa hus finns det även ett portsystem med taggar installerad (för mer information se portsystem). Lägenhetsnyckeln passar endast till den portdörr du bor i. Du kommer därför bara in i den port och den trappuppgång du bor i. Utöver ordinarie nycklar finns det två separata nycklar till tvättstugorna i flerfamiljshusen. En nyckel som du använder vid bokning av tvättstugan och en nyckel som du använder för att komma in i tvättstugan.

Det är viktigt att du vid köpet går igenom vilka nycklar som finns tillgängliga för just din lägenhet!



Nyinflyttad?

Som nyinflyttad har du säkert flera frågor som du vill ha svar på. En del har du kanske redan fått genom säljaren eller genom din mäklare. Men sen finns det säkert en hel del som du glömde att fråga om eller som du kom på senare. Och nu står du där och undrar hur du kommer in i tvättstugan eller ditt källarförråd, vilken kod det är till portdörren eller vilket nummer du har till din parkeringsplats.

Vi rekommenderar alla nyinflyttade att besöka BRF Neptunus hemsida där du kan hitta många av svaren på dina frågor. Där kan du även ta del av tidigare informationsbrev, årsredovisningar och stämmoprotokoll. Du är även välkommen att höra av dig till styrelsen via telefon, mail eller kontaktfunktionen som finns via hemsidan. Glöm då inte att uppge ditt namn och din adress.



Ohyra

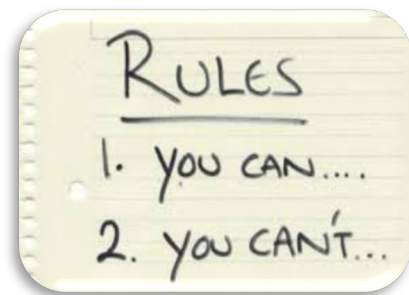
Ibland händer det att man gör den otrevliga upptäckten av ohyra i sitt hem. Exempel på ohyra kan till exempel vara myror, getingar, tvestjärtar, vägglöss, kackerlackor. Misstänker du att det kan finnas ohyra i din lägenhet är det viktigt att som första steg informera styrelsen i föreningen om din

upptäckt eller misstanke. Detta för att så snabbt som möjligt försöka åtgärda situationen. Föreningens försäkring innefattar fullservice för åtgärder gällande skadedjur.

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren har ansvaret för att hålla lägenheten i gott skick. I detta ingår ett ansvar att se till att ohyra inte kommer in i din lägenhet. I bostadsrättslagen finns det till exempel ett uttryckligt förbud mot att ta in egendom i lägenheten som man vet är eller som man skäligen kan misstänka är behäftad med ohyra.

Du som bostadsrättsinnehavare kan i vissa fall riskera att bostadsrätten förverkas om du underlåter att meddela styrelsen om att ohyra finns i din lägenhet och sedan bidrar till att ohyran sprids i fastigheten. Detta kan även gälla vid någon annan typ av vårdslöshet som skulle leda till att ohyran uppkommit i lägenheten. Därför är det viktigt att sköta om lägenheten på bästa sätt för att undgå kostnadsansvar för en eventuell sanering.



Ordningsregler

Du som boende i en bostadsrätt har långtgående rättigheter. Du har dock även vissa skyldigheter som direkt påverkar ditt boende. Det handlar bland annat om att visa hänsyn till dina grannar så att dessa inte blir störda. Som boende ska man också se till att övriga familjemedlemmar, gäster etc. följer de ordningsregler som finns. För att visa hänsyn till dina grannar ber vi dig därför att följa nedanstående ordningsregler.

De bestämmelser som finns angivna här nedan är inte fullständiga. Detta innebär att även sådant som inte listas här mycket väl kan skapa en olägenhet för dina grannar eller att du på annat sätt missköter ditt boende.

- Spela inte så hög musik att du stör dina grannar.
- Du får inte borra eller spika i väggar och dylikt mellan kl. 21:00 – 07:00 under vardagar eller mellan 21:00 – 10:00 under lördag, söndag eller helgdag.
- Undvik störande vattenspolning i möjligaste mån mellan kl. 23:00 - 06:00.
- Placera inga föremål i trapphus eller källargångar.
- Att röka i fastigheternas allmänna utrymmen är inte tillåtet. Du får heller inte kasta fimpar på marken inom bostadsområdet, intill fastigheten eller från balkongen.
- Ha tillsyn över dina husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar lekplatser, trädgårdsytor eller utrymmen i fastigheterna. Har du hund ska denna hållas kopplad inom bostadsområdet.

- Brandfarligt gods får inte förvaras i källarutrymmen. För garage gäller särskilda regler enligt lag.
- Grillning på balkonger är tillåtet så länge den sker i en elgrill.
- Parabolantennar, utomhusantennar, skyltar, markiser och dylikt får inte sättas upp utan tillstånd från styrelsen.
- Bollspel mot husvägg, fasad eller port är inte tillåtet.
- För tvättstugan finns särskilda regler – se Tvättstuga

Pantsättning

En bostadsrättslägenhet betraktas som lös egendom och kan tas i pant till skillnad från en hyresrätt eller en andelsrätt. När du tar lån med din bostadsrätt som säkerhet sker det genom att bostadsrätten blir pantsatt. Pantsättningen sker mellan dig som bostadsrättshavare och långivaren, ex. en bank. När bostadsrättsföreningen får kännedom om att lägenheten pantförskrivits görs en anteckning i lägenhetsförteckningen. Pant som löses ska på samma sätt avnoteras ur lägenhetsförteckningen.

Panträtt har de som du pantsätter bostadsrätten till. Dessutom har bostadsrättsföreningen panträtt för sin fordran på avgifter. Föreningen är skyldig att underrätta panthavaren om skulden överstiger en månadsavgift. För pantsättning tar Riksbyggen ut en pantavsättningsavgift av pantsättaren med 1 procent av gällande basbelopp vid varje tillfälle för ny eller omförd pantnotering.

Parkering

I vår bostadsrättsförening finns det sammanlagt 87 stycken parkeringsplatser av tre olika typer (parkeringsplats, parkeringsplats med elstolpe och parkeringsplats i carportlänga). Vill du ställa dig i kö för en parkeringsplats kontaktar du styrelsen som har en ansvarig person för parkeringsplatserna. Ni når styrelsen via föreningens hemsida eller genom att maila till info@brfneptunus.se.

Utöver de reserverade platserna så har bostadsrättsföreningen ett antal besöksparkeringar till vårt förfogande. Var vänlig och respektera att dessa platser enbart är till för gäster och inte ska nyttjas av oss boende!

För mer information om vilka regler som gäller för parkeringar kan du läsa i det informationsblad om parkeringar som finns på föreningens hemsida.

När du kör in i vårt område och/eller kör runt i området är det viktigt att du kör sakta då det finns lekande barn som rör sig i området. En olycka händer snabbt!



Portsystem

Samtliga huvudentréer i flerfamiljshusen är utrustade med elektroniska portkodssystem (installerade 2016). Det krävs en tagg eller nyckel för att komma in i huset. Den tagg som du har passar endast i det hus du bor i.

Du informerar dina besökare om att vi har porttelefoni som de får använda sig av för att komma i kontakt med dig.

Om du tappar bort en av dina taggar ska du anmäla detta omgående till styrelsen. Anmälan kan ske via hemsidan eller mail till info@brfneptunus.se

Beställning av förlorad eller extra tagg innebär en kostnad som belastar bostadsrättshavaren.

Renoveringstankar?

Går du och funderar på att fräscha upp kök eller badrum, eller har du några andra renoveringstankar? En stor del av renoveringen kan du sköta själv men en del saker är det säkrast att anlita en fackkunnig hantverkare att göra. Oavsett om du bara vill fräscha upp lite eller riva ut allt i lägenheten, ser du här vad som gäller.

Kom ihåg att om man ändrar något avseende el, vatten, ventilation eller i bärande konstruktioner krävs alltid tillstånd. Dessutom får inte ändringen påbörjas innan man fått beslut av styrelsen och detta kan ta mellan 4 – 6 veckor. Tänk också på att för vissa ändringar krävs bygglov. Du som bostadsrättshavare har ansvar för framtida reparationer m.m. för den ändring du gjort.

EL

Det lönar sig att låta en elektriker gå igenom hela köket, tvättstugan eller badrummet, vid en renovering. Då kan du på ett säkert sätt få spotlights och nya uttag precis där du vill ha dem. Låt elektrikern sköta all installation av fast el.

Diskmaskin och tvättmaskin

Att byta och koppla in en diskmaskin eller tvättmaskin kan man klara själv om rören är förberedda för detta. Tänk på att när diskmaskinen monteras ska den stå på en tät plastmatta med kanter så att det märks om det blir ett läckage, och vattnet rinner ned bakom maskinen utan att man ser det. Detta är som regel ett krav för att försäkringen ska gälla vid vattenskador orsakade av diskmaskinen. Vill du vara säker, ta hjälp.

Kakel

Du kan kakla i köket själv. Detta gäller dock inte badrum där det finns särskilda regler för våtskikt!

Kyl och frys

Kyl och frys kan du byta på egen hand. De är inkopplade med vanlig stickkontakt. Behöver du nya uttag eller flytta uttagen ska du anlita en elektriker.

Golv och skåp

Du kan lägga in ett nytt golv på egen hand. Om du lägger ett parkettgolv, så tänk på att först täcka med en stegdämpande plast. Annars ekar det ned till grannen under. Nya köksskåp eller andra väggfasta skåp i badrum och tvättstuga kan du också sätta in själv.

Fläkt

Du får under inga omständigheter byta ut flätkåpan eller ventilationsaggregatet med värmeväxlaren eller ändra några inställningar avseende denna installation. Skulle du ändra inställningarna i systemet påverkar du hela ventilationssystemet i lägenheten och det finns stor risk att ventilationen inte fungerar optimalt. Vil du byta ut flätkåpan ansöker du om detta till styrelsen då det är väldigt viktigt att den modell just du vill ha passar för den typ av ventilationsaggregat som finns installerat.

Vatten och avlopp

Ska du byta blandare, rör eller hela diskbänken rekommenderas att du anlitar en rörmokare. Ledningarna är utsatta för höga tryck och en olycka kan orsaka skador på huset.

Spis

En elektrisk spis kan du byta själv om eluttag finns på plats. I äldre lägenheter kan spisen vara en fast installation (i vissa fall även tvättmaskin och torktumlare) och då måste uttaget bytas av en elektriker.

Rökning

Rökning är inte tillåten i våra gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena omfattar trapphus, tvättstugor, förråd och soprum.

Röker ni på balkongen tänk på att cigarettroken lätt sprider sig till omkringliggande balkonger och grannar och lätt kan skapa obehag för dessa.

Stadgar

Föreningens stadgar har skrivits utifrån vår förenings förutsättningar. Stadgarna ligger som bilaga till den här informationsbroschyren och finns även att ladda ner från föreningens hemsida.



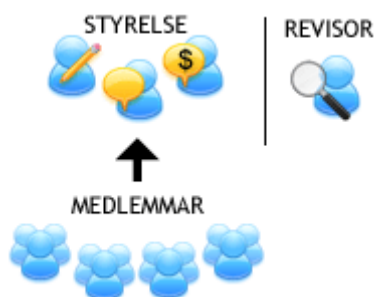
Studsmatta

Föreningen har en studsmatta som ställs upp på området sommartid. Varje förälder ansvarar för sina barn. De säkerhetsregler som anges på studsmattan ska följas. För att inte grannar ska störas är det inte tillåtet att hoppa i studsmattan efter kl. 22 eller innan kl. 9.



Styrelsen

Styrelsen i vår förening består av ordinarie ledamöter och suppleanter. Det är du och dina grannar som med hjälp av den tillsatta gruppen, valberedningen, utser styrelsen på den årliga föreningsstämman. Styrelsens uppdrag är att leda bostadsrättsföreningens arbete och ansvara för förvaltningen av hus och mark.



I förvaltningen ingår både små och stora arbetsuppgifter och tidvis kan det kräva mycket arbete för styrelsen. Ibland krävs det specialistkompetens inom olika områden och då kan styrelsen besluta att hyra in dessa tjänster ifall behovet uppstår.

Det är valberedningens uppgift att se till att styrelsen är fulltalig. Saknas det någon typ av person eller kanske någon med en speciell kunskap som kan tänkas vara bra att ha i styrelsen är det valberedningens uppgift att ta fram en sådan kandidat till nästa föreningsstämma.

Det är personerna i styrelsen du ska kontakta om du har frågor eller synpunkter på ditt boende. Aktuella styrelsemedlemmar och kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida och på de informationsblad som delas ut till varje hushåll i föreningen.

Har du några idéer som du vill förverkliga för föreningens medlemmar ska du kontakta styrelsen som kan bistå med synpunkter och eventuell ekonomisk ersättning. Det är dock viktigt att komma ihåg att de idéer som du vill förverkliga kommer att kräva tid och engagemang från dig.

Kontaktuppgifter och telefonnummer till styrelsen hittar du på hemsidan och även på de informationsblad som delas ut.

Städning

Trappstädningen i flerfamiljshusen sköts av lägenhetsinnehavarna enligt anslaget schema i trapphuset. Detsamma gäller städning av soprummen och tvättstugorna. På så sätt behöver föreningen inte anlita ett städbolag och kostnaderna kan hållas nere.

Varje vår och höst anordnar styrelsen en gemensam städdag för medlemmarna. Då planteras det, plockas fram eller bort sommarmöbler, rensas i rabatter etc. Städdagarna avslutas med en gemensam trivselaktivitet.



Tvättstuga

Det finns en tvättstuga i varje flerfamiljshus. Samtliga tvättstugor är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel samt tvättvagn.

För att boka tvättstuga använder du dig av bokningstavlan som sitter placerad utanför varje tvättstuga. Där markerar du vilken tid du ska tvätta med din unika bokningscylinder (en per lägenhet).

Bokning sker i fem timmars pass.

07:00 – 12:00

12:00-17:00

17:00-22:00



Tvättstugeregler

Styrelsen har tagit fram några grundläggande regler som ska följas vid användande av de gemensamma tvättstugorna:

- Tvättmaskinerna ska torkas av och eventuella rester av tvätt och sköljmedel ska tas bort. (Grannen som kommer efter kan vara allergisk mot Din tvätt och/eller tvättmedel).
- Torktummlaren och torkskåpet ska torkas av och luddfiltret ska göras rent.
- Filtret på torkskåpet ska torkas av.
- Mangeln ska köras till det läge där duken är helt ute för att undvika att den blir fuktskadad. Därefter ska mangeln torkas av.
- Bänkar torkas av efter användning.
- Golvet ska sopas och våtmoppas efter varje tvättpass.
- Tvättvagnar och städutrustning får absolut inte avlägsnas från tvättstugan.
- Se till att samtliga dörrar går i lås när Du lämnar tvättstugan.

Underhåll och ombyggnation

Föreningen svarar för det mesta av allt yttre underhåll samt husets installationer av vatten, värme, el och ventilation. Du svarar själv och på egen bekostnad för det inre underhållet och de reparationer som du anses behövs i lägenheten. Har du en trasig kran, duschmunstycke eller toalett är det således du som ansvarar för bytet av dessa och står för kostnaden. Du svarar även själv och på egen bekostnad för eventuella ny- till eller ombyggnationer av befintliga altaner.

Du som bostadsrättsinnehavare avgör själv när det är dags att måla om, byta ut spisen, lägga in parkettgolv, tapetsera eller utföra andra förbättringar i din lägenhet. Vill du göra större förändringar i lägenheten eller på ditt skötselområde, till exempel flytta väggar, element, bygga ut altanen eller hugga ner träd, måste du ha styrelsens tillstånd.

Till det inre räknas bland annat rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Ledningar och övriga installationer för vatten, värme, gas, ventilation och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.

Till det yttre räknas bland annat stamledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten, målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar samt rökgångar och ventilationskanaler.

Vill du veta mer om uppdelningen av bostadsrättsföreningens och ditt ansvar kan du läsa mer i föreningens stadgar.

Skulle det vara så att man som medlem upptäcker brister på byggnationer, anläggningar, maskiner eller underhållsarbeten som utförts bör detta meddelas styrelsen snarast för åtgärd så vi kan begränsa eventuella skador, minimera kostnader för föreningen samt kunna nyttja garantitider på ett så optimalt sätt som möjligt



Uppvärmning

Föreningens flerfamiljshus värms upp av antingen bergvärme eller Jönköpings Energis fjärrvärmeverk. Samtliga småhus är anslutna till fjärrvärmenätet. Samtliga radiatorer ska vara försedda med termostatreglerare.

Uthyrning i andra hand

För att kunna hyra ut din lägenhet tillfälligt i andra hand måste du ha ett godkännande från styrelsen. Ansökan för andrahandsuthyrning ska ske skriftligen och innehålla uppgift om skäl för uthyrningen, uppgifter om blivande hyresgäst samt den period uthyrningen avser. Vid byte av andrahandshyresgäst eller vid önskan om förlängning måste ny ansökan lämnas till styrelsen. Tänk på att de åtaganden och skyldigheter som du som medlem i BRF Neptunus har inte förändras med anledning av andrahandsuthyrningen.



Blanketter för andrahandsuthyrning får du genom att kontakta styrelsen

Valberedning

Har du tips på någon som du tror kan passa i styrelsen är det valberedningen som du ska kontakta. Inför stämman varje år namnges den person du ska kontakta för att föreslå en kandidat till ett styrelseuppdrag. Du kan givetvis kontakta styrelsen om du är nyfiken på vad det innebär att vara ledamot i denna.

Överlåtelse

Styrelsen, som beviljar medlemskapet i bostadsrättsföreningen, prövar om köparen uppfyller de krav som finns i lag och stadgar. Exempelvis ska en medlem kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Styrelsen godkänner dock inte juridiska personer som medlemmar. Villkoret för att ditt köp av bostadsrätten ska bli giltigt är att du blivit antagen som medlem.