



VÄLKOMMEN

TILL GLASBRUKSKAJEN

LIMHAMN SJÖSTAD

En stad i staden - så beskrivs ofta Limhamn av oss som bor här och älskar vår stadsdel.

På Limhamnskajen, ett av Malmös nya bostadsområden vid havet, bor vi granne med ett glittrande Öresund. Inramad av en vacker horisont som skiftar med väder och vindar.

I vår omgivning finns dessutom allt vi behöver – Malmö citys breda utbud och Limhamns småstadsideal, kultur och skolor, öppna fält och djupblått hav.

Här blir varje dag en dag vid havet, med förtrollande utsikt och härligt umgänge nere i småbåtshamnen.

Styrelsen Brf Glasbruket 3

Barlastgatan 51, 216 44 Limhamn

info@glasbrukskajen3.com

www.glasbrukskajen3.com



I denna välkomstskrift har vi sammanfattat de viktigaste sakerna som ditt medlemskap i vår bostadsrättsförening innebär och vilka möjligheter och skyldigheter det medför. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende trivsamt.

I vårt område finns det tre bostadsrättsföreningar, vilka ingår i en samfällighetsförening (GA Buteljen). För gemensamma frågor som rör bland annat garage, innergård och cykelställ. Samt vår fina gemensamhetslokal för möten och fester, med möjlighet att hyra för övernattande gäster.

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3 bildades 2012 och består av 43 lägenheter på Barlastgatan 51 och Rosengrens gata 25, 27 och 29.

Styrelsen sammanträder cirka 1 gång i månaden. Om du undrar över något, vill framföra klagomål eller har förbättringsförslag, så får du gärna kontakta oss.

Till bostadsrätten hör en så kallad "lägenhetspärm", en pärm med föreningens stadgar, skötselråd för inredning och utrustning med mera. Här kan du hitta bra information om din lägenhet. Men eftersom pärmarna togs fram när husen var nybyggda, kan en del av informationen ha blivit inaktuell. Därför är det upp till dig som lägenhetsinnehavare att ta reda på vad du behöver veta om din lägenhet och hur den skall tas hand om.

All aktuell information som du som medlem behöver finns även på föreningens hemsida.

Vi hoppas att du kommer att trivas här tillsammans med oss grannar. Du är alltid välkommen att höra av dig till styrelsen om det är något du undrar över.



Tony Rahm, ordförande.

Innehåll

Att tänka på när du flyttar in:.....	3
Allmänt – ansvar och ordning.....	3
Våra lägenheter	4
Ansvar för min bostadsrätt	4
Städning och underhåll	4
Bygga om.....	5
Balkonger och altaner	5
Parabolantenn.....	5
Visa hänsyn	5
Rökning	5
Värmeelement	5
Grilla.....	6
Nycklar, koder och inpassering	6
Lägenhetsnycklar	6
Nycklar till postbox	6
Portkod	6
Fjärrkontroll till garaget	6
Gemensamma utrymmen	6
Skadedjur	6
Parkering och förvaring av cyklar, mopeder, barnvagnar och rollatorer.....	7
Innergården.....	7
Gemensamhetslokalen	7
Miljörum	7
Källare/Förråd	7
Husdjur.....	7
Trygghet	8
Garaget	8
Gemensam elmätare och abonnemang.....	8
Postfack.....	9
Yttre skötsel	9
Gemensamma utrymmen	9
Inne i din lägenhet	9
Akuta ärenden natt och helg (till exempel vattenläcka eller strömavbrott).....	9
Styrelsen.....	10

Då vi alla äger fastigheten tillsammans följer det även ett gemensamt ansvar för vår trivsel. Regler är nödvändiga när vi bor så nära varandra som vi gör. Sunt förnuft och hänsyn till varandra är grundpelare. Men då vi alla är olika finns det ett antal regler som samtliga medlemmar och dess eventuella gäster måste förhålla sig till i och med att du ansökt om och fått godkänt medlemskap i vår förening. Vi ber dig därför, vänligt men bestämt, följa våra regler och riktlinjer.

Att tänka på när du flyttar in:

- Att ta det försiktigt i trapphus och hiss vid inbärning av möbler och kartonger, så att inga skador på fastigheten uppstår. Fastigheten är relativt ny och fräsch och så önskar vi alla få behålla den i många år framöver genom att visa varsamhet. Om skada uppstår är du skyldig att ersätta.
- Att inte blockera hissen vid inflyttningen, vi har flera småbarnsfamiljer med barnvagnar och även äldre som kan behöva hissen.
- Stora kartonger från till exempel IKEA får inte slängas i miljörummet, utan det får du själv ansvara för att lämna till någon av Sysavs återvinningsstationer. Den närmaste finns i Vintrie.
- Ändrat hemförsäkringen.
- Erhållit samtliga nycklar.
- Övertagit kvitto på till exempel vitvaror som har garanti.
- Att skötsel- och bostadspärm överläts.
- Aktivering av Internet/TV/Telefoni: Kontakta Telias kundtjänst för att anmäla att du har flyttat in. Telia ombesörjer avtal, ange din adress och lägenhetsnummer.
- Brandfarliga vätskor, gas eller dylikt får inte förvaras i lägenhet eller förråd.
- Uppge din e-postadress till styrelsen för att underlätta informationshanteringen, samt vilket telefonnummer som skall kopplas till porttelefonen.
- Ansökan om garageplats och parkeringstillstånd skickas till styrelsen.

Väl i bostadsrätten har du undersökningsplikt:

- Tittat igenom hela lägenheten – att till exempel alla vitvaror och värmeelement fungerar? Att inga vattenläckor finns eller att elledningar/uttag inte är trasiga?
- Kontrollerat att det finns manualer för samtliga vitvaror?

Allmänt – ansvar och ordning

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller dig som bostadsrättsinnehavare, men även familjemedlemmar omfattas liksom gäster eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Kostnader för el och uppvärmning betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Sänk termostaten på elementet i stället för att öppna fönstret. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Varmvatten ingår inte i avgiften utan debiteras utifrån förbrukning i varje lägenhet. Hushåll med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Till föreningen betalas månatligen en avgift som fastställs av styrelsen. Avgiften ska täcka räntor och amorteringar, värme- och vattenförbrukning (ej varmvatten), avfallshantering, städning av gemensamhetsutrymmen, skötsel och underhåll av fastigheten samt Telia Tripleplay= Tv, telefon, bredband.

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla skälet för önskemålet, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Airbnb är inte tillåtet.

Styrelsen i din förening har en rutin som gäller vid överlåtelser. Den som köper din lägenhet måste också bli godkänd av styrelsen innan inflyttning kan ske. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Våra lägenheter

Ansvar för min bostadsrätt

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Städning och underhåll

Det finns en rad saker du regelbundet måste kontrollera och underhålla i din lägenhet. Länkar till instruktionsfilmer från JM finns på vår hemsida:

- Rengöra och byta av friskluftsfiler bakom elementen
- Rengöra din golvbrunn
- Rengöra frånluftsdonen
- Rengöra vattenlås i avlopp: kök, badrum och tvättstuga

Det är inte tillåtet att spola ut fett i avloppet. Orsakar du ett stopp får du som lägenhetsinnehavare betala för iordningsställande. Samla upp fett/olja i en burk, låt det kallna och kasta sedan i hushållssoporna istället så undviker du onödiga problem. Tratt får du kostnadsfritt, kontakta Birgitta Lindström.

Bygga om

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket och badrummet/tvättstuga. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner eller sätta upp en vägg, dra nya rör i kök och badrum samt förändra eller utöka elinstallationer. Ibland kan det också behövas byggnmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid (08.00 - 17.00).

Är det OK att installera en annan typ av fläkt i köket? Nej, ventilationen i våra hus är ett mekanisk frånluftsystem (FX-system). Kökskåpa/fläkt ska vara en s.k. "Kryddhyllefläkt" för att fastighetens system ska fungera. En kökskåpa med inbyggt kolfilter ska EJ monteras in i våra kök då det påverkar luftflödet felaktigt"

Balkonger och altaner

Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Och vi skakar inte mattor och sängkläder med mera där heller. Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd så undviker du att vatten tränger in i lägenheten vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Önskemål om uppsättande av balkongmarkiss/skydd, parabol samt inglasning ansöks via styrelsen för godkännande. Blankett hittar du på hemsidan.

Håltagning i yttervägg och golv på balkong eller terrass för amplar med mera är inte tillåtet.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Ofta krävs det dessutom bygglov.

Visa hänsyn

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och innergård.

Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följa vardagar efter kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Om du tänker ha fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa.

Rökning

Det är tillåtet att röka på balkong/terrass och innergård. Men vi ber dig som röker, eller har gäster som röker att visa hänsyn, framförallt den varmare delen av året då många sitter ute på balkongerna och äter eller njuter av solen.

Värmeelement

Föreningen tillhandahåller kostnadsfritt friskluftsfiler bakom värmeelementen i lägenheten. Det är av största vikt att dessa bytas med jämna mellanrum för att ventilationen skall fungera. Värmen styrs

av en utegivare, vid kraftig vind kan det visa sig bli ojämn temperatur. Utlämning sker, i första hand, vid årsstämman. Ansvarig för elementfilter är Birgitta Lindström.

Grilla

Såklart du får grilla, men under förutsättning att du använder el- eller gasolgrill.

Gasolflaskornas storlek får vara max ca 5 kg. Var noga med att du följer de instruktioner som finns om förvaring av gasolflaskor. Gasflaskor får inte förvaras i ditt förråd. Mer information finns på räddningstjänstens Syds hemsida.

Nycklar, koder och inpassering

Lägenhetsnycklar

- Samtliga lägenhetsnycklar ska överlåtas vid försäljning.
- Lägenhetsnyckeln går även till entrédörr, miljörum, dörr till källarförråd, garage och garagednfart (nr 3).
- Om behov finns att komplettera med extra nyckel till befintligt låssystem mejla styrelsen. Du får återkoppling från nyckelansvarig i föreningen om var du kan beställa kompletterande nyckel.

Nycklar till postbox

- Samtliga nycklar till postboxen ska överlåtas vid försäljning.
- Om behov finns att komplettera med extra nyckel till befintligt låssystem mejla styrelsen. Du får återkoppling från nyckelansvarig i föreningen om var du kan beställa kompletterande nyckel. Behövs flera nya nycklar kan du istället beställa en ny låskolv som då kommer med 3 st nycklar.
- Det finns även en "huvudnyckel" i föreningen som vid behov kan öppna hela fronten på postskåpet. Det har ibland hänt att posten delar ut stora paket som inte går att få ut genom respektive lägenhets postfack. Kontakta styrelsen om du behöver hjälp.

Portkod

- I Brf 3 använder vi en portkod (4 siffror) som gäller i entrédörrar och dörrar in till garaget.
- Koden byts en gång om året, och mejlas ut till respektive lägenhetsinnehavare.

Fjärrkontroll till garaget

- Fjärrkontroll till garaget bekostas av respektive medlem.
- Vid överlåtelse ska denna lämnas eller säljas vidare till den nya ägaren.
- Önskas en fjärrkontroll mejla styrelsen.
- Kostnaden debiteras på avin tillsammans med medlemsavgiften.

Styrelsen har ingen huvudnyckel till någon lägenhet.

Låset på ytterdörren sätts i serviceläge genom snedställning åt vänster, då bereds reparatör möjlighet att komma in i lägenheten utan att du/ni själva behöver vara hemma.

Gemensamma utrymmen

Skadedjur

Du får inte mata fåglar eller husdjur på gården eller i gemensamma utrymmen inom fastigheten. Då detta riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Var också noggrann med att stänga kärl till sopor och dörrar till miljörum av samma anledning.

Parkering och förvaring av cyklar, mopeder, barnvagnar och rollatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställen runt fastigheten eller om det finns plats i cykelställen i garaget. Barnvagnar och rollatorer får inte placeras i entrén eller i trapphusets olika våningsplan eller källare.

Innergården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop och plockas in efter dagens slut.

Innergården får användas för privata arrangemang, men måste godkännas av Styrelsen.

Om du skall ha kalas informera dina grannar i god tid innan och tänk på att inte störa omgivningen med för hög ljudnivå, eller för sena tillställningar.

Vid kl. 22 har alla rätt att ha det tyst och lugnt i sin bostad.

Gemensamhetslokalen

Brf Glasbruket 3 ingår i Buteljens Samfällighetsförening tillsammans med Brf 1 och 2. Tillsammans har föreningarna en gemensamhetslokal. I lokalen finns plats för 35 personer sittande vid bord. Det finns kaffekokare, TV, Wi-fi, spis, mikrovågsugn, litet kylskåp, porslin till sex personer mm. Och ett sovrum med dubbelsäng, två hopfällbara resesängar och ett badrum. Bokning och regler för gemensamhetslokalen finns på vår hemsida.

Du som medlem har ansvar för att återställa/städa innan du/dina gäster lämnar lokalen.

Miljörum

Knyt alltid ihop soppåsen innan du kastar den. Ställ aldrig sopor i trapphuset, inte ens för en kort stund. Det luktar illa, kan dra till sig skadedjur och framförallt är det ur brandsynpunkt inte tillåtet.

I vårt miljörum finns det markerade kärl för olika avfallsprodukter. Det är av största vikt att vi hjälps åt att hålla fräscht i miljörummet. Om vi medlemmar slarvar med att sortera vårt avfall så påverkar det i slutändan månadsavgiften.

Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Kartonger och övrigt emballage ska vikas/tryckas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Föreningen betalar för varje tömning. Större kartonger måste du själv transportera till någon av Sysavs återvinningsstationer.

Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i miljörummet. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera den här typen av avfall till någon av Sysavs återvinningsstationer.

Källare/Förråd

I källaren får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats, dvs i ditt förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Det är inte tillåtet att förvara brandfarligt gods/vätskor i ditt förråd och vi ser helst att bildäck inte förvaras där heller.

Husdjur

Om du har husdjur skall de se till så att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Att plocka upp djurets spillning är en självklarhet.

Trygghet

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen och lämna inte ut portkoden till obehöriga.

Var försiktig med eld, släck alla ljus innan du somnar eller går hemifrån. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Garaget

I föreningen finns 43 garageplatser, en tillhörande varje lägenhet. Varje innehavare garanteras en garageplats och det tecknas separata hyresavtal (3 mån uppsägning). Finns det lediga platser kan en innehavare ha mer än en p-plats men då skrivs ett annat hyresavtal med kortare uppsägningstid (1 mån). Kostnaden för ett p-tillstånd är för närvarande 750 kr/mån.

Om du behöver hyra en garageplats så kontaktar du styrelsen med en skriftlig ansökan. Och fjärrkontroll till garageporten köper du av föreningen, kontakta Styrelsen.

Vid parkering i garaget skall bilen ställas innanför markerad linje. P-tillståndet läggs väl synligt i framrutan. Aimo Park har i uppdrag att se till så reglerna i garaget följs och bötfäller om inte dessa följs.

Det finns 115 parkeringsplatser i garaget, lika många som antalet lägenheter i våra tre bostadsrättsföreningar. Det betyder att det blir väldigt trångt när samtliga parkeringsplatser är upptagna. Därför är det extra viktigt att när du parkerar bilen att du tänker på dom som ska parkera bredvid. Vi har därför gjort en enkel ritning av parkeringslösningar som är uppsatta vid dörrarna till trappuppgångarna.

För dig som har tillstånd för vinterförvaring av din bil är det uppsatt en skiss i garaget var du ska parkera. Skissen finns på vägg i garaget, 10 meter väster om dörren från dörren till Glasbrukskajen 10A.

Cyklar som förvaras i garaget ställs innanför anvisad markerad linje. Antalet cykelplatser i garaget är mycket begränsat. Och är det fullt i cykelställen får du parkera/förvara din cykel utomhus (i cykelställ) eller i ditt förråd. Om du inte använder din cykel kontinuerligt måste cykeln placeras i ditt förråd. Cyklar som saknar däck, slang och har punktering får inte ta upp plats i garaget. Vi kommer att fästa lappar på dessa cyklar fortlöpande där vi ber dig ta bort cykeln. Har detta inte gjorts inom två veckor kommer cykeln att flyttas utomhus. Därefter kommer föreningen dokumentera och förvara cyklarna enligt gällande lagstiftning och anmäla till polisen och därefter forsla bort cykeln.

Det finns för närvarande 12 laddstationer för elbilar. Dessa platser är i första hand avsedda för elbilar och har du ingen elbil använd i möjligaste mån en plats utan laddstation.

Vi har haft tjuvar i vårt garage vid ett par tillfällen. Var uppmärksam på obehöriga som rör sig vid våra entréer och i garaget. Dröj gärna dig kvar så du ser att dörrarna stängs, så ingen smiter in oinbjuden.

Gemensam elmätare och abonnemang

Debitering sker var tredje månad på faktura. Priset täcker både kostnaden för själva förbrukningen och kostnaden för överföringen/elnätsavgiften.

Postfack

Det händer ibland att brevbäraren lyckas lägga för stora kuvert/paket i postfacket. Kontakta, i första hand, Kerstin Ruge för att få hjälp. I andra hand någon i styrelsen.

Yttre skötsel

Eventuella synpunkter om inre eller yttre skötsel meddelas gabuteljen@gmail.com. För yttre skötsel som trädgård, snöskottning med mera ansvarar AA-Handyman AB. Alla avtal gällande städning och yttre skötsel tecknas av GAs styrelse.

Gemensamma utrymmen

Vid fel på till exempel hiss, garageport, dörrar eller belysning, kontakta i första hand Styrelsen genom någon av personerna nedan. Krävs inte omedelbar åtgärd räcker det att skriva ett mejl till styrelsen. Och sätt upp anslag för att informera övriga i huset om att felet är anmält.

Tony Rahm, tel. 073-153 20 60

Ulf Enggren, tel. 070-978 48 67

Leif Erixson, tel. 070-876 51 51

Inne i din lägenhet

Ta själv kontakt med lämplig hantverkare för åtgärd.

Observera att dessa kostnader står du som lägenhetsinnehavare själv för. Vid allvarliga fel som till exempel vattenläckage eller strömavbrott informera även Styrelsen.

Akuta ärenden natt och helg (till exempel vattenläcka eller strömavbrott)

Kontakta **Örestads Bevakning** på tel. 040-93 12 70.

Meddela även Styrelsen.

Styrelsen



Tony Rahm

Ledamot och ordförande
Rosengrens Gata 27
Tel: 073-153 20 60
E-post: tonyrahm@hotmail.com



Kerstin Ruge

Ledamot och vice ordförande
Rosengrens Gata 29
Tel: 070-744 95 07
E-post: kerstinruge62@gmail.com



Leif Erixson

Ledamot och kassör
Rosengrens Gata 25
Tel: 070-876 51 51
E-post: fam.erixson@bredband.net



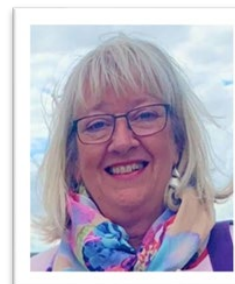
Christine Dalman

Ledamot och sekreterare
Rosengrens Gata 29
Tel: 073-088 46 04
E-post:
christine.dalman@gmail.com



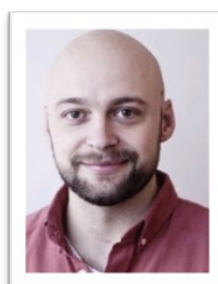
Maria Ekberg

Ledamot
Rosengrens Gata 29
Tel: 076-168 20 50
E-post:
maria.karin.jacobson@gmail.com



Ann-Marie Ekman

Suppleant
Barlastgatan 51
Tel: 070-728 75 25
E-post:
ann_mariee@hotmail.com



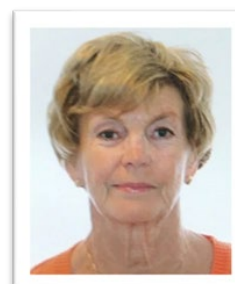
Johan Merlo

Suppleant
Rosengrens Gata 25
Tel: 073-3895789
E-post:
johan.merlo@gmail.com



Ulf Enggren

Suppleant
Rosengrens Gata 27
Tel: 070-978 48 67
E-post:
ulfanki.enggren@gmail.com



Birgitta Lindström

Suppleant
Barlastgatan 51
Tel: 073-030 90 59
E-post:
birgitta.l.lindstrom@telia.com