

# Bostadsrättsföreningen Björkraden

Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Björkraden!

I denna skrift hittar du information om huset och föreningen samt de regler oss grannar emellan, som efterhand vuxit fram för vår gemensamma trivsel. Reglerna är ett komplement till föreningens stadgar.

## *Om huset*

Huset ligger i hörnet av Karl XI-gatan 11 och Nils Bjelkegatan 1 i Lund, och tillhör kvarteret Påskalyckan – och vår fastighetsbeteckning är följaktligen Påskalyckan 3. Huset byggdes 1913 och byggherre var byggmästare Kurt W. Hansson. I boken Lund utanför vallarna står följande om Påskalyckan 3:

Hansson har även signerat ett par ändringsritningar och det är möjligt att han har ritat huset.

Nationalromantiska fasader i rik tegelarkitektur med inslag av glaserat tegel i lister och under fönster. Bottenvåningen har en relativt sluten karaktär och avslutas av en kraftig list. Andra och tredje våningen, som är sammanhållna till en enhet, är rikare artikulerade med bl a sågtandsskift och, ovanför fönsterna på tredje våningen, mönstermurade blinderingar. Fjärde våningen har åter en mera sluten karaktär med dekorativa ankarlut av smidesjärn. Asymmetriskt placerade frontespiser ovan risaliter som endast går ned t o m andra våningen. Längs Karl XI gatan och i hörnet svarta smidesbalkonger. På det tegelklädda taket mindre, nyare takkupor. Ursprungliga portar med snidad dekor. Mindre lägenheter vid gavlarna, större i hörnet kring trapphuset 11 B. Det har getts en påkostad utformning med bl a änglahuvuden i stuck, blyspröjsade fönster med jugendmotiv och snidade överstycken till lägenhetsdörrarna. Butikslokaler inreddes i källaren 1946. Vid en ombyggnad 1979 förändrades bl a köken och fönsterna byttes till brunlaserade av modern modell. I huvudsak är interiören välbevarad. Ursprungligen fanns på gården en tvättstuga.\*

\* Lund utanför vallarna. Bevaringsprogram. Del 1, (1991), Otto Ryding (red.), Lund. Några förklaringar på arkitekturtermerna: artikulering: dekorationer i relief; sågtandsskift: i tegelmurverk ett skift av diagonalt ställda tegelstenar som i murlivet framträder med en sågtandsliknande form; blindering: dekorativ murförstärkning, ofta med slätputsad yta vars färg avviker från murteglet; ankarlut: smitt eller gjutet fäste för murverkets ankarjärn, som förbinder väggen med dragband i bjälklaget. Detta är ofta synligt på fasaden och dekorativt utformat; frontespis: ovanför taklisten uppskjutande, vanligen gavelprytt, parti av en byggnad. Ofta är det en fortsättning av fasadens mittparti; risalit: svagt framskjutande fasadparti.

## *Bostadsrättsförening sedan 1985*

Föreningen bildades den 10 maj 1985, och 1986 såldes fastigheten Påskalyckan 3 på exekutiv auktion och inköptes av den nybildade bostadsrättsföreningen Björkraden. Föreningen omfattar 24 lägenheter fördelade enligt följande:

Ettor	5 st.	(34, 37, 38, 39,5 samt 47 m <sup>2</sup> )
Tvåor	6 st.	(54, 56, 57, 58, 61,5 samt 65 m <sup>2</sup> )
Två och en halv	1 st.	(59 m <sup>2</sup> )
Treor	6 st.	(74, 75, 76, 83,5, 85,5 samt 94,5 m <sup>2</sup> )
Fyror	2 st.	(102,5 samt 127,5 m <sup>2</sup> )
Fyra och en halv	1 st.	(127 m <sup>2</sup> )
Femman	1 st.	(143 m <sup>2</sup> )
Sexa	1 st.	(165,5 m <sup>2</sup> )
Sjua	1 st.	(167 + 36,5 m <sup>2</sup> )

Varje lägenhet disponerar ett källar- eller vindsförråd. Föreningen har gemensam tvättstuga.

I källaren under 11 B finns gemensamma lokaler: ett rum där styrelsen har sina sammanträden och ett rum med ett bordtennisbord för var och en som vill spela pingis. Sammanträdesrummet får även utnyttjas av andra medlemmar, men ska givetvis lämnas i samma skick som man lånat det.

\* \* \*

### *Viktigt att veta*

*(punkter i bokstavsordning)*

#### *Allmän förvaring*

I källaren under 11 A förvaras trädgårdsmöbler, trädgårdsredskap (i utrymmet omedelbart under trappan). Där finns också möjlighet att förvara cyklar samt sommar- och vinterdäck.

#### *Arbetsfördelning*

Vi har ingen vaktmästare eller annan anställd, utan föreningsstämman har beslutat att alla som bor i föreningen skall bidra till att hålla ner boendekostnaderna, bl a genom att åta sig arbetsuppgifter. Den aktuella arbetsfördelningen framgår av bilaga 1. Styrelsen välkomnar frivilliga erbjudanden om arbetsinsatser och egna initiativ till förbättringar.

En eller två gånger om året anmodar styrelsen dessutom alla att medverka i en städdag. Det är ett trevligt sätt att dels få en hel massa gjort på kort tid, dels att få träffa sina grannar.

#### *Att vara innehavare av en bostadsrätt*

Visserligen köper man sin bostadsrätt, men samtidigt ingår man i föreningen och har att följa föreningens stadgar och de beslut som tas av styrelsen. Kom gärna till föreningsstämman, som vanligen är i maj och då styrelsen lämnar sin årsrapport och ny

styrelse väljs. Läs stadgarna så att ingenting kommer som en överraskning. Dessa kan erhållas från styrelsen.

Vid försäljning av din bostadsrätt måste föreningens styrelse godkänna köparen. Lägenheten måste bebos av köparen. Andrahandsuthyrning kan endast beviljas i undantagsfall och kräver alltid styrelsens godkännande.

#### *Avlopp*

Det är viktigt för föreningens kostnader att var och en sköter avloppsledningar på rätt sätt. Det är varje lägenhetsinnehavares skyldighet att se till att avloppet fungerar fram till den stående stammen. Lite mer info:

*Allt vatten går runt i ett evigt kretslopp. Spola därför inte ner sådant som är skadligt för miljön. Lösningemedel, färg- och oljerester ska lämnas in på en miljöstation. Apoteket tar emot gamla mediciner. Rester av stekfett och matolja kastas i soporna liksom tops, bomull, bindor, tamponger, kattsand, cigarettfimpar, plåster mm.*

*Friteringsolja från enskilda hushåll samlas upp i en plastflaska, försluts och läggs bland brännbart avfall. Fett från stekpanna och andra kärl kan till exempel hällas i en gammal mjölkförpackning. Kärlet torkas sedan rent med papper. När fettstelnat kan förpackning läggas bland brännbart avfall tillsammans med pappret från avtorkningen*

***Det enda du skall spola ner i toaletten är KISS, BAJS och TOALETTPAPPER!***

Det är att rekommendera att var och en regelbundet ser till att ens avlopp fungerar.

#### *Balkongerna*

Det är vackert med blommor på balkongerna, men det är förbjudet att ha balkonglådor som hänger på utsidan av räcket. Förbipasserande på gatan eller gården kan komma till skada. Den som vill sätta upp en parabolantenn måste först kontakta styrelsen.

#### *Brandvarnare*

Enligt lag är det fastighetsägaren som är skyldig att se till att det finns ett bra brandskydd i bostaden (Lunds kommun har sedan 2001-06-13 valt att tolka Räddningstjänstlagen 41 § så att varje ägare av en byggnad eller anläggning som innehåller bostäder, är skyldig att montera in minst en brandvarnare i varje bostad). Eftersom det åligger styrelsen att se till att alla boende skaffar en brandvarnare som placeras på ett lämpligt ställe – en brandvarnare skall t ex kunna höras av en sovande person – uppmanar styrelsen varje lägenhetsinnehavare till detta. För de som har en bostad på flera rum råder styrelsen att fler brandvarnare installeras.

#### *Bredband*

Sedan 2002 har föreningen bredband. Den som vill ansluta sig skall, gärna per e-post [cii@axis.com](mailto:cii@axis.com), kontakta den bredbandsansvarige Cristian Ionescu, som även svarar på frågor (Detta gäller om man utnyttjar fiberanslutningen, inte om ComHem nyttjas.)

Föreningens bredband kan utnyttjas på två sätt, endera att man utnyttjar föreningens gemensamma bredbandsabonnemang eller att man köper bredbandsanslutning genom PerspektivBredband.

Ett ytterligare alternativ är genom ComHems TV-jack, som beställs av ComHem direkt.

### *Cyklar*

Cyklar kan ställas på gården eller i källaren under 11 A, utrymmet åt gården. Inne på gården skall de helst stå i cykelställen, och de får inte stå så att de blockerar dörrarna eller andra cyklar. Cyklar, mopeder eller motorcyklar får inte parkeras i porten eftersom det kan skapa problem vid soptömningen.

Det finns också möjlighet att placera cyklar i ställ utanför porten.

### *Ekonomi*

Föreningens ekonomiska ställning framgår av det senaste bokslutet, som finns att få hos styrelsen. Hyran betalas på förtryckta avier, som du får varje kvartal. Det är viktigt att betala i tid om man vill behålla sin bostadsrätt.

### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, men detta täcker inte den enskilde bostadsrättsinnehavarens försäkringsbehov. Teckna därför en egen hemförsäkring.

### *Husdjur*

Det är tillåtet att ha husdjur i lägenheten, men kräver självklart ett stort ansvar och uppsikt från ägarens sida beträffande ljud och hygien i trappor och i trädgården.

### *Information*

I varje trappuppgång finns en anslagstavla med information i viktiga husangelägenheter. Då detta oftast är enda sättet för dig att få information, tag för vana att kasta en blick på tavlan. Enstaka gånger får du information direkt i din brevlåda.

### *Kompost*

I trädgården finns kompostkärl. Eventuella frågor om användningen ställs till Malin Loman i 11 B.

### *Lyhördhet*

Som så många andra fastigheter lider även vårt hus av att det är mycket lyhört, både mellan våningsplanen och i sidled. Musik hörs tydligt, vandringar fram och tillbaka går att följa i våningen under och över; ommöblering, taveluppsättning och dammsugning etc är egentligen inte intressant för våningarna intill. Detta problem kräver att vi alla tar hänsyn. Tänk på att:

- inte spela hög musik efter klockan 22.00
- tala om för de närmaste grannarna när ni skall ha fest.

Styrelsen ser helst att du själv tar direktkontakt med den du tycker stör dig och att ni klarar ut vad som behöver göras. Det är bättre att säga till i tid än att gå länge och irritera sig. Endast i undantagsfall bör störningar anmälas till styrelsen.

### *Nycklar*

Portnyckeln fungerar till tvättstugan och den gemensamma källarlokalen (pingisen) vid 11 B, källarna under 11 A och Nils Bjelkegatan.

### *Portkod*

Portarna kan öppnas med nyckel eller kod. Någon gång byter vi portkod, och då får du information om detta direkt i din brevlåda. För att minska möjligheterna för obehöriga att ta sig in i fastigheten använder vi oss inte av den s k postkoden. Posten och sophämtningen har en egen kod, som bara de – och en i styrelsen – känner till.

### *Sopor*

Sophanteringen är ett gemensamt område, som kräver att man följer några regler:

- soptömning sker en gång i veckan, vanligen torsdagar. Vi har olika sopkärl för olika sopor. Kolla vad som står på respektive sopkärl. Sortering sker efter papper/tidningar, kartonger, hushållssopor, glas, samt växt- och trädgårdsavfall.
- kartonger måste vikas eller trampas ihop. Annars finns det inte plats till din grannes kartonger. (Frigolit o dyl i förpackningar är Hushållsavfall!)
- hushållssopor, som måste vara väl tillslutna, slängs i tre stora sopkärl. Använd även det inre sopkärlet, som ofta har mer plats kvar.
- Trädgårdsavfall ställs ut på trottoaren tisdag kväll jämna veckor. (under säsong).
- skrymmande saker och grovsopor, t ex vissna granar eller kasserade maskiner, kan inte slängas i de gemensamma sopkärlen, för då vägrar sophämtningen att tömma dem. Sådana sopor måste du själv transportera till någon av stadens avfallsstationer.
- det är inte trevligt för grannar och eventuella gäster att snava över soppåsar i trappan. Det är därför inte tillåtet att ställa ut soporna utanför dörren i väntan på att de skall bäras ut.

### *Styrelsen*

Information om verksamhetsårets styrelse finns på de tre anslagstavlor. Styrelsen sammanträder ungefär en gång per månad.

Alla medlemmar kan lämna förslag till ärenden till styrelsen. Enklast sker detta skriftligt och lämnas till ordföranden.

### *Trappstädning*

Trapporna städas av ungdomar boende i föreningen. Trappstädning sker en gång i veckan.

### *Trädgården*

Trädgården är till för allas vår trevnad. Styrelsen beslutar om skötseln från år till år (se Arbetsfördelning). Men även om några enstaka personer har ett ansvar behövs det att många ställer upp. Speciellt gäller detta gräsklippning, vattning och kanske att dra ett eller annat luk under sommarmånaderna. När dessa närmar sig kommer veckolistor upp på anslagstavlor, där du får anteckna dig för din vecka. Motsvarande gäller även snöskottning under vintertid.

Den som vill får gärna plocka av bären och rabarbern.

Grillning med försiktighet går bra. Det finns flera grillar som är gemensamma. Du får gärna ordna egna små måltider på gräsmattan/trädgårdsmöblen. Tänk då bara på att respektera kl. 22-gränsen. Privata möbler, leksaker – eller annat som ställs ut i trädgården – anses vara till allas trevnad och användning.

Se till att plocka upp skräp innan du lämnar trädgården. Detta gäller också om du eller dina gäster röker och producerar fimpar, också vid rökning på trottoarerna.

#### *Tvättstugan*

Tvättstugan delas av alla de boende. Det är välkänt att detta i många fastigheter leder till konflikter. Detta vill vi försöka undvika genom att vara tydliga vad gäller reglerna:

- varje dag omfattar tre tvättpass: morgonpass på fem timmar, mitt-på-dagen-pass på fyra timmar och kvällspass på fem timmar.
- en lista för tvättid finns i tvättstugan. Boka endast en tid åt gången. Det är inte tillåtet att boka dubbelt tvättpass.
- om bokad tid inte börjat användas inom en (1) timme kan någon annan överta tiden – såvida man inte från början noterat att man t ex vill starta kl. 17.00 i stället för 16.00. Du skall också vanligtvis ha helt avslutat din närvaro i tvättstugan vid sluttiden. Om man vill förlänga sitt pass in på nästa med att låta tvätt hänga kvar för torkning, måste man komma överens med den som har tiden efter.
- tvätten kan torkas i torktumlare eller torkskåp. Det alstras mycket fukt i tvättstugan. Sätt därför alltid på fläkten och stäng av den då du avslutat ditt pass.
- tvättstugans maskiner och bord skall torkas av och golvet sopas efter varje tvättpass. Ta också bort ludd i torktumlarens filter. Den som har sista tvättiden för dagen skall våttorka golvet.

Dessa regler finns också anslagna nere i tvättstugan.

#### *Underhåll och större reparationer i fastigheten*

Beslut om underhåll och större reparationer tas av styrelsen. Var och en bör emellertid uppmärksamma behov av underhåll. Om du ser något som behöver göras åt fastigheten så hör av dig till någon i styrelsen. Under senare år har följande större förbättringar gjorts:

- genomgripande renovering med byte av bl a elledningar, vattenrör och fönster
- omgjutning av balkongerna
- plåtskoning kring samtliga fönster
- omläggning av yttertaket
- ommålning av trapporna, senast 11B
- fogning av fasaden på gårdssidan
- översyn av elektriska installationer i allmänna utrymmen
- renovering av källarlokalerna vid 11 A, 11 B och Nils Bjelkegatan
- inköp av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
- stor renovering av tvättstugan.
- utbyte av en del fönster mot gårdssidan
- byte av takfönster i trapphus

\* \* \*

Och härmed än en gång välkommen som medlem i  
Björkradens bostadsrättsförening!

Styrelsen, augusti 2009