

Till Våra Medlemmar i BRF Södra Friluftstaden 2

Friluftstaden – Sveriges främsta radhusområde

Bostadsområdet Friluftstaden uppfördes av arkitekten Eric Sigfrid Persson i funkisstil under 1940-talet. Genom sin tidstypiska karaktär är området ett av de mest värdefulla inslagen i Malmös stadsbild.

Området, som är uppfört från förebilder i USA, fick stor uppmärksamhet internationellt när det byggdes och har ända sedan början ansetts som ett av landets främsta och mest intressanta radhusområden. Nyskapande var öppenheten i kvarteren och den fina gränsen mellan offentliga, halvprivata och privata ytor. Friluftstaden utgör idag ett riksintresse för kulturmiljövården.

För dig som vill läsa mer om Friluftstaden rekommenderar vi boken *”Erik Sigfrid Persson – skånsk funktionalist, byggmästare och uppfinnare”* av Ulla Hårde. För de som vill ta del av filmer från perioden när Friluftstaden växte fram finns detta dokumenterat i volym 2 av dvd-serien *”Mitt hjärtas Malmö”*.

Gemensamma riktlinjer för glädje, trivsel och en god boendemiljö

En av föreningens viktigaste uppgifter, förutom att säkerställa en god och sund ekonomi, är att bidra till en ökad kunskap om

Friluftstaden och att med medlemmarna verka för att bevara områdets originalitet.

Ambitionen är att förvalta fastigheterna och utemiljön på ett klokt sätt inför framtiden för att bevara Friluftstaden till kommande generationer. Målet är att skapa trivsel och glädje för alla medlemmar och förhoppningsvis bidra till en gemensam känsla av att ”alla vill bo kvar i Friluftstaden”.

Bra att veta som medlem – från A till Ö

Andrahandsuthyrning

Kontakta styrelsen för information om vilka regler som gäller om du har planer på att hyra ut ditt hus i andrahand.

Avfallstömning

Hushålls- och matavfall sorteras i ett grönt och ett brunt kärl. I den informationsbroschyr som samtliga hushåll har fått finns information om vad som skall sorteras som hushålls- respektive matavfall.

Tömning sker, om ingen annan information ges, varannan fredag jämna veckor. Kärlen placeras längs med Södra Klockspels- eller Sånekullavägen senast kvällen innan tömning.

Brandskydd och brandvarnare

För att skapa trygghet för medlemmarna arbetar föreningen med Riksbyggen kring ett så kallat ”systematiskt brandskyddsarbete” som tydliggör vem som ansvarar för vad i brandskyddet och att detta regleras.

Föreningen har skyldigheter att vidta åtgärder för brandskyddet men en del av ansvaret ligger på medlemmarna. Det handlar om att som medlem använda husen på ett ansvarsfullt sätt och att regelbundet kontrollera att brandvarnare, som ska finnas monterade på varje våning inklusive källaren, fungerar och att byta batterier när det behövs.

Bredband

Det avtal föreningen tecknat med ComHem omfattar inte bredband. Föreningen undersöker f n (våren 2014) förutsättningarna för att gräva ner en fiberkabel i anslutning till det planerade bytet av värmesystem för att möjliggöra en bredbandsuppkoppling.

Digital TV

Föreningen har ett grundavtal med Com Hem som innebär att alla medlemmar har tillgång till ett analogt grundutbud av TV-kanaler. Medlemmarna kan, i kontakt med Com Hem, teckna egna abonnemang för att få tillgång till digital-TV.

Dränering

Medlemmarna ansvarar för kostnaderna att dränera husets fram- och baksida. Ansökan om tillstånd görs skriftligen till styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

För att säkerställa en korrekt och effektiv hantering av fastigheternas ekonomi anlitar föreningen företaget Riksbyggen för att ansvara för den ekonomiska förvaltningen.

El

Elinstallationer och ledningar och utrustningar som utgår från husets undercentral, även ytterbelysning, ansvarar medlemmen för.

Föreningen har en överenskommelse med AB Syd El i Malmö när det gäller elarbeten

och får sålunda tillgång till akuthjälp vid problem med el under dygnets alla timmar alla dagar i veckan.

Observera att den boende själv svarar för kostnader kring samtliga elinstallationer i lägenheten efter husets elcentral (säkringsskåp). Normalfallet är alltså att den boende själv står för kostnaden för beställda jobb. Det står naturligtvis fritt för den boende att välja sin egen elleverantör men det är en fördel med en leverantör som känner förhållandena i våra fastigheter. Därför rekommenderas Syd El.

Journummer Syd El: 040 – 62 69 749



Fjärrvärme

En gemensam värmecentral för alla fem föreningarna i Friluftstaden förses husen med fjärrvärme. I den Intresseförening som samordnar gemensamma frågor mellan föreningarna utreds möjligheterna för ett nytt framtida värmesystem.

Om du som medlem tar bort befintliga fjärrvärmeelement i källaren finns möjlighet att få en avgiftsreducering. För ytterligare information kontakta styrelsen.

Frågor till styrelsen

Frågor till styrelsen görs skriftligt och behandlas under nästkommande styrelsemöte (styrelsen har normalt 6-8 sammanträden per år).

Fönster och dörrar

Medlemmen ansvarar för inner- och ytterdörrar inklusive karmar samt fönster inklusive karmar och glas. Inför byte av dörrar och/eller fönster informeras styrelsen skriftligt.

Solgårdarna ligger sick-sack med frostade fönster för att vara ostörda från grannarna. Tanken med solgården är att den ska vara "medlemmens vardagsrum" under den varma årstiden. **Det är därför viktigt att nya fönster gentemot grannens solgård är frostade och icke-öppningsbara.**

Försäkring

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningens försäkring innehåller en gemensam försäkring som gäller bostadsrättstillägg och vi rekommenderar att ni som enskilda medlemmar inte behöver ha detta tillägg försäkrat i era egna hemförsäkringsbolag.

Vi uppmanar emellertid alla medlemmar att själv avgöra hur man vill göra i frågan genom att jämföra omfattningen av föreningens försäkring och försäkringsbelopp med det som gäller för er ens egen hemförsäkring.



Höstfixardag

En gång om året, under hösten, arrangerar föreningen en "höstfixardag" där alla medlemmar, genom ideella insatser, får möjlighet att gemensamt "snygga till" utemiljön och trädgården.

Innemiljö

Medlemmen ansvarar för innemiljö (väggar, golv, tak, fuktisolerande skikt samt dränering). Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som gjorts av tidigare bostadsrättshavare som rör reparationer, underhåll och installationer.

Större underhålls- och reparationsåtgärder, som exempelvis förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme och installation av extra vattenradiatorer, **ska medlemmen ansöka om skriftligt tillstånd från styrelsen för att genomföra.**

Åtgärderna ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Jourtjänst

Föreningen har ett avtal med VVS-Huset och får tillgång till akuthjälp vid problem med vatten, avlopp m m under dygnets alla timmar alla dagar i veckan.

Vid akuta VVS-problem kan medlemmarna ringa företagets journummer för att diskutera problemet med en rörmokare. Vid behov rycker en hantverkare ut och löser problemet permanent eller provisoriskt. Vem som skall betala en eventuell utryckning klaras ut i efterhand.

Enligt föreningens stadgar faller betalningsansvaret på föreningen vid fel på en stamledning, i övriga fall är den boende betalningsansvarig. *Journummer VVS-Huset: 0705-94 25 65*

Markiser

Medlemmar har möjlighet att montera markiser om de är i anpassad storlek, enfärgade eller randiga i dova färger. Kontakta styrelsen skriftligt om du planerar att montera en markis.

Målning av fasaden

Finns inlagt i föreningens underhållsplan. Vill du själv bättringsmåla gör du det med vit silikatfärg för utebruk. Vi rekommenderar att ni använder högkvalitativ färg förslagsvis Nordsjös vita Silikatfärg.

Medlemsbrev

För att hålla alla medlemmar löpande informerade om vad som händer i föreningen skickar styrelsen ut medlemsbrev ett antal gånger per år. Tidigare medlemsbrev finns att läsa på föreningens hemsida.

Sotning av öppen spis

Medlemmen ansvarar för att den öppna spisen i huset (enligt lagen betraktad som en lokaleldstad som inte är den primära källan för uppvärmning av det utrymme där den är placerad (trivseldning) sotas enligt gällande lagstiftning. Kontakta SIMAB för information om vad som gäller på tfn: 040-59 02 80.



Stadgar

För att underlätta glädje och trivsel, och för att gemensamt verka för en god inne- och utemiljö, bygger föreningen på stadgar som medlemmarna själva varit med och tagit fram. Dessa finns på föreningens hemsida.

Staket

Erik Sigfrid Perssons ambition var att ha öppna ytor grönområdet utanför, så mjukt övergår i

gemensamma gräsmattor och inga stängsel för att skapa en känsla av samhörighet. Husen skulle ligga sida vid sida utan staket, murar eller andra hinder. Det är därför inte tillåtet att sätta upp staket eller liknande runt solgården.

Medlemmar med mindre barn och/eller hundar har dock möjlighet att skriftligen ansöka om tillstånd hos styrelsen för staket.

Tillträde till huset

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i huset när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Trädgårdsavfall

Första tisdagen i varje månad, under perioden mars-oktober, finns en möjlighet att lämna sitt trädgårdsavfall för tömning. Placera avfallet senast söndag kväll veckan innan väl emballerat i säckar längs med Södra Klockspels- eller Sånekullavägen.

Trädgårdsskötsel

Föreningen anlitar Cymko Förvaltning för skötsel av trädgården. Vid nyplanteringar strävar föreningen efter att plantera de blommor, buskar och träd som utgör en tidigare naturlig del av området.

Underhållsplan

Föreningen har, i samråd med Riksbyggen, utvecklat en underhållsplan som redovisar underhållsläget och planerade åtgärder fram till 2020. För information om planen kontakta styrelsen.

Utemiljö och solgård

Friluftstaden är inte bara en anhopning av bostadshus utan också ett litet samhälle för sig. Det unika med utemiljön är att gränserna mellan det privata och det gemensamma, mellan solgården och

varandra att man upplever miljön som en helhet och den lilla solgården som en del i den större gemensamma miljön.

För att bibehålla denna gräns mellan det privata och det gemensamma är det **inte tillåtet att göra förändringar i utemiljön utan styrelsens medgivande.**

Medlemmen ansvarar för solgården men har inte rätt att ändra storlek och material på muren, borra in föremål i fasaden och att montera trädäck. Om medlemmen gör otillåtna förändringar kommer styrelsen att kräva att dessa återställs vid flytt.

Föreningen åtgärdar entrétrappa, överliggare och stödmurar som är i behov av reparation med tanke på djupliggande sprickor som kan påverka bärigheten.

Värme, vatten och avlopp

Medlemmen ansvarar, förutom stamledningar, för ledningar/installationer för vatten, avlopp, värme, gas och ventilation samt golvbrunnar.

Om man vid renoveringsarbeten behöver stänga av huvudledningarna finns avstängningsventiler i något av gavelhusen. Berörd medlem bör därför i god tid innan kontakta den boende i berört gavelhus för att vid behov stänga av huvudventilerna samt informera boende i längan om när och hur länge avstängningen kommer att vara.

Ytterbelysning

Ytterbelysningen tänds och släcks automatiskt och medlemmarna ansvarar för att ytterbelysningen fungerar och att byta lampa när den gamla gått i sönder. Om inte belysningen fungerar trots lampbyte ska medlemmen på egen bekostnad se till att den blir lagad.

Årsredovisningar

En årsredovisning för föregående budgetår

skickas ut till medlemmarna inför årsmötet. Tidigare årsredovisningar finns på föreningens hemsida.

Årsstämma

Ordinarie föreningsstimma hålls årligen före juni månads utgång. Om du som medlem vill ha ett ärende behandlat på årsstämman ska detta skriftligen anmälas till styrelsen senast den 15 februari.

*Med vänliga hälsningar till medlemmarna från
Styrelsen i BRF Södra Friluftstaden 2*