**Hej och välkommen till Bostadsrättsföreningen Mellangården!**

*Vi är glada att du valt att bosätta dig i vår trevliga bostadsrättsförening (BRF).*

**Medlem i bostadsrättsförening**

BRF Mellangården bildades 1935 och består av nitton lägenheter. Som lägenhetsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening tillkommer både rättigheter och skyldigheter.

Du är delägare i en bostadsförening, vars ändamål är att upplåta bostäder för permanent boende. Föreningsmedlemmarna äger och ansvarar tillsammans för föreningens mark och fastighet. Föreningens *styrelse* ansvarar för driften av bostadsrättsföreningens verksamhet, för konditionsbesiktningar och planering av större underhållsarbeten av fastigheten. Medlemmar bidrar med mindre omfattande underhållarbeten på *trädgårdsdagar* och i olika *arbetsgrupper* (t.ex. gräsklippning, kantskärning, ogräsrensning, byten av trasiga lampor m.m.).
Föreningens *stadgar* finnas att hämta på BRF Mellangårdens hemsida, *www.wallingatan14.se*

Du har rösträtt vid omröstningar på års- och föreningsmöten (en röst per lägenhet).

Som medlem i BRF Mellangården ansvarar du för att din lägenhet är i gott skick *invändigt*, d.v.s. golv, väggar, innertak, inre fönsterbåge, vatten och avlopp. Du är skyldig att anmäla skador och trasiga maskiner som upptäcks i fastigheten så att det snabbt kan åtgärdas. Detta gäller såväl skador i fastigheten som i din lägenhet. Du anmäler skador till styrelsen men du bör själv ringa till reparatören om något är akut. Telefonnummer till vissa reparatörer som föreningen anlitar finns i *Telefonlistan*.

**BRF Mellangårdens styrelse**

Bostadsrättsföreningens styrelse, som utses *varje år*, representerar föreningens medlemmar gentemot de externa kontakter som är nödvändiga för drift och underhåll av fastigheten. Styrelsen jobbar för att säkerställa ett långsiktigt, hållbart och bekvämt boende samt organiserar även interna aktiviteter. En del arbeten har lagts ut externt, t.ex. föreningens ekonomiska förvaltning och plogning av trottoar, andra arbeten sköter medlemmarna själva. Styrelsen ansvarar för att löpande göromål och underhållsarbeten blir utförda.

Bostadsrättsföreningens styrelse kan enligt stadgarna bestå av 4-8 st ledamöter. Ledamöterna väljs *på ett år* vid *Årsstämman*. Uppdraget bör cirkulera mellan medlemmarna i föreningen för att dela på arbetet. Vill du bli styrelseledamot och representera bostadsrättsföreningen och påverka vårt boende så meddela detta till någon i styrelsen.

Styrelsen har två *kontaktpersoner,* en i varje trappuppgång, vilken du i första hand kan vända dig till med dina frågor: *Johan Löfdahl* i 14 A och *Christina (Kickan) Wik* i 14 B.

**Årsstämman**

Föreningen har årsstämma (årsmöte) någon gång i perioden mars-april varje år. Inför årsstämman distribueras föreningens *årsredovisning* för att du som medlem ska kunna få insyn i det gångna årets verksamhet. Under mötet fastställs årets resultat, arvoden och medlemsomsättningar i styrelsen.
Frågor och motioner som önskas tas upp på årsstämman ska vara inkomma till styrelsen *senast två veckor* innan mötet. Vid frånvaro ska fullmakt tecknas och lämnas till styrelsen.

Kallelsen till årsstämman anslås på anslagstavlor inom fastigheten, genom postbefordran eller elektroniskt (sms, mejl) tidigast sex veckor och senast två veckor före mötet.
Det förutsätts att du som medlem tar ansvar och får insyn i driften av fastigheten från årsredovisningen och från löpande meddelanden, att du deltar på årsstämman för att vi tillsammans ska kunna rösta fram *gemensamma* *beslut*. (Du är en av bara nitton röster)

**Månadsavgiften**

Månadsavgiften inbetalas med digitala giroblanketter och senast under månadens sista dag. Autogiro finns som alternativ. Om månadsavgiften betalas för sent, tillkommer en förseningsavgift.

Månadsavgifterna är föreningens enda intäkt och det ska täcka föreningens kostnader, dvs. planerade och oförutsedda underhåll, ränteutgifter osv. En besparing eller en utgift för föreningen är indirekt en besparing eller utgift för dig som medlem. (OBS. Någon ”hyra” existerar inte i en bostadsrättsförening, eftersom du äger en del av fastigheten och att avgiften därför inte är kopplad till ett hyresavtal.)

**Tilläggsförsäkring**

Enligt *§ 29 i föreningens stadgar* ska varje bostadsrättsinnehavare teckna och vidmakthålla en *hemförsäkring* och en *tilläggsförsäkring* för sin bostadsrätt. *En tilläggsförsäkring är tecknad av föreningen och gäller för alla bostadsrättsinnehavare i föreningen tills vidare.* Vid behov av skydd utöver det som framgår av tilläggsförsäkringen, ansvarar lägenhetsinnehavaren själv för.

**Trädgårds- och fastighetsskötsel**

I bostadsrättsföreningen finns ingen vicevärd, vaktmästare eller gårdskarl. BRF Mellangården har tagit beslut om att själva utföra vissa arbeten för att minska utgifterna, som utförs av trädgårdsskötare och städfirmor i andra föreningar. Dessa arbeten genomför vi tillsammans vid *Trädgårdsdagar* och i *Arbetsgrupper*.

Trädgårdsdagar hålls två gånger om året (i april och oktober), där vi tillsammans hjälps åt att se över våra tillhörigheter inför säsongen (bl.a. underhåll av trädgårdsmöbler, kantskära grusgångar, plantera och rensa i trädgård och källare, klippa häckar, spolar ur avfallskärl, lämnar batteri- och elektronikavfall på återvinningscentral m.m.).
Vi äter också en enklare lunch tillsammans, som bekostas av föreningen. Dessa tillfällen brukar vara gyllene möjlighet att lära känna dina grannar.

Kallelsen till Trädgårdsdagarna anslås på anslagstavlor inom fastigheten och meddelas även elektroniskt ca 3 veckor innan. Minst en representant från varje bostadsrätt *ska* närvara. Vid eventuellt förhinder erhåller bostadsrättsinnehavaren en motsvarande uppgift/göromål *att utföra på egen hand inom en viss tid från trädgårdsdagen*.

Två *arbetsgrupper* sköter den löpande fastighetsskötseln;
*Trädgårdsgruppen* delar upp arbetet veckovis under sommarhalvåret, planerar rabatter, planterar blommor och träd, rensar ogräs i rabatter, grusgångar och berså, klipper gräsmattan på fram- och baksida. Gruppen har också korrespondens med angränsande föreningar med anledning av gemensamma häckar.

*Husgruppen* har månadsvis uppdelning av göromål under hela året, håller ordning i allmänna utrymmen och ser över källsorteringskärl, sopar och dammsuger i källare, tömmer papperskorgar, byter ut trasiga lampor, rengör WC i källare, tvättar WC-handduk, fyller på toapapper, smörjer dörrlås till allmänna utrymmen, rensar filterlåda & golvbrunnsgaller i tvättstugan, skotta/sopa bort snö framför entré och utanför portik vid snöfall (och helst så tidigt som möjligt) i fall plogningen dröjer, sandar vid behov, meddelar och påminner ägare om att avlägsna ev. skrymmande föremål som lagrats under en längre period i allmänna utrymmen (ur brandskyddssynpunkt).

Gruppernas ev. utlägg ersätts av föreningen (spar kvitton).

(Trappstädning och snöröjning är lagt på entreprenad och påfyllning av avhärdningssalt har tillsvidare upphört sedan kommunen anlade en ny vattenanläggning).

Om du är ny i föreningen blir du kontaktad av någon i den arbetsgrupp som din lägenhet tillhör, eller om detta dröjer, sök själv upp någon i styrelsen för besked. Vi kan byta arbetsgrupper med varandra om det skulle visa sig att det inte passar, eller om göromålen ändras. Detta görs lämpligen i samband med Trädgårdsdagar och Årsmöten, när alla är samlade.

**Nycklar**

I föreningen har vi ett låssystem där samma nyckel går till lägenheten och till allmänna utrymmen. Behöver du kopiera extranycklar anmäla du det till styrelsen. (Lägenhet nr 18 och 19 behåller det gamla låssystemet till dess att lägenhetsdörrarna ersätt mot nya.)

**Flaggning**

Flaggning är välkommet och kan även utföras i privat regi vid t.ex. födelsedagar eller andra privata fester. Enligt svensk tradition ska flaggan hissas senast klockan 09.00 på förmiddagen och halas vid solnedgång eller senast klockan 21.00. Flagga och vimpel förvaras i hyllan i mangelrummet. Har du aldrig flaggat förut instruerar vi dig gärna (blått överst). Är flaggan blöt vid halningen, torkas den först i torkrum innan förvaring i hyllan.

**Trädgårdsmöbler och grill**

Alla trädgårdsmöbler och grillar som finns i trädgården (eller i allmänna föreningsytor) kan du låna. Vill du boka trädgårdsmöbler och/eller en grill för en privat fest så anslå ett meddelande i *båda* trappuppgångarna (vem, hur många stolar och bord). Om flera medlemmar bokar samma dag, så kan ni komma överens om hur möblerna kan fördelas.

För att möblerna inte ska bli onödigt smutsiga av fåglar och annat från luften, fälls stolarna ned mot bordet efter användning. Efter grillning är det ditt ansvar att grillen töms på aska när den svalnat och att grillgallret görs rent samt ställs undan under en balkong.

**Tvättstugan**

Tvättstugan får brukas så ofta man vill. Det är dock inte tillåtet att boka ny tid innan den föregående tiden är utnyttjad. Tvättstugan ska vara bokad när den används. Du kan tvätta från 07.00 – 22.00 alla dagar, inklusive söndagar. Skulle du behöva tvätta på en annan tid kan du prata med de medlemmar som bor ovanför tvättstugan. Tiderna är satta för att inte störa.

I torkrummet finns en avfuktare som torkar tvätten på några timmar. *Dörren till torkrummet ska vara stängd vid användning och öppen då den inte utnyttjas för att vädra ut rummet.*

**Bastun**

En bastu finns intill pannrummet som kan användas dygnet runt. Bokning sker genom att du antecknar dig på listan som hänger på dörren till pannrummet. Använder skylten ”ledigt/upptaget” och tänk på hygienen – sitt på handduk. Se till att det ser fräscht ut när du lämnar rummet. Basturummet används periodvis också som omklädningsrum och lunchrum för hantverkare som utför jobb i fastigheten.

**Markis**

Bostadsrättsföreningen har beslutat att alla markiser i fastigheten ska ha samma tyg. En markis beräknas ha en livslängd på cirka 10 till 15 år. För att öka livslängden på markisen bör den vara inrullad när den inte används eller vid kraftig vind. Du ska inte använda markisen som regnskydd. Låt markisen torka ordentligt innan den rullas in för att förhindra mögel och missfärgning.

**Snickeriarbeten**

Pannrummet kan användas för mindre snickeriarbeten. En hyvelbänk och diverse utrustning står till förfogande för medlemmar. Tänk på att inte utföra arbeten som avger starka lukter eller kraftig rök då det kommer sprida sig upp i trapphusen och in i lägenheterna. Städa efter dig.

**Vid försäljning**

Om du ska sälja din bostadsrätt, gör *mäklaren och köparen* medvetna om våra stadgar och denna skrivelse så de vet vilka regler som gäller i BRF Mellangården. Om det visar sig att köparen kommer att bruka lägenheten på annat sätt än vad som tillåts i stadgarna, kan köparen nekas medlemskap i föreningen. Försäljningsprocessen kan då försenas för dig.

 **Hemsidan**

Föreningen har en hemsida: *www.wallingatan14.se*.

Den är ständigt under uppbyggnad men där finns stadgar, kallelser till trädgårdsdagar och möten samt annan löpande information. Kom gärna med förslag på ytterligare innehåll!

För att bli medlem och få behörighet till all information på hemsidan behöver du ”registrera” dig under rubriken ”administration”, eller använd denna adress:
*http://wallingatan14.se/wp-login.php?action=register*

Hitta på ett användarnamn och fyll i din mejladress, så får du ett lösenord.

**Uthyrning av lägenheten**

Se separat skrivelse angående andrahandsuthyrning, ”*Policy för andrahandsuthyrning*”.

**Kvarteret Fritjof**

Mellangården är en av åtta ungefär lika stora boendeföreningar runt den vackra innergården i kvarteret Fritjof. Föreningarna i kvarteret är från vänster (medsols, på balkongen); *BRF Fritjof (Tegnérg.20), BRF Hilding (Tegnérg.22), BRF Björn (Vindhemsg.13), BRF Sörgården (Vindhemsg.15), BRF Fritjofsgården (Ringg.16), BRF Centrum (Ringg.14) och BRF Parkgården (Ringg.12).*

*Vi hoppas att du kommer att trivas i vår bostadsrättsförening!*

*Styrelsen*