

Att bo i en bostadsrättsförening innebär både rättigheter och skyldigheter.

Vi bifogar lite material som kan vara bra att känna till.

Föreningen har i april varje år årsmöte, oftast håller vi till i kapellet's församlingshem tvärs över gatan. Ledarmötena väljs vid årsmöte till att sitta med i styrelsen 2 år. Styrelsen har som regel möte 1 gång/månad.

Två gånger om året, höst och vår, träffas alla i föreningen för att tillsammans städa allmänna ytor på området, klippa häckar mm, fika och ha trevligt.

Det är angeläget att alla boende, i den utsträckning som möjlighet finns, närvarar vid årsmöten och städningar, kallese skickas ut i god tid. Att vi alla hjälps åt bidrar till att hålla våra kostnader och hyror nere.

Vi hjälps åt med bla klippa de allmänna gräsyterna, hålla koll på/byta glödlampor på fasaderna, utföra mindre reparationer mm. Anmäl intresse för att hjälpa till.

Vintertid är alla boende skyldiga att hålla rent från snö och vid behov sanda framför sina bostäder. Större snömängder skottas med maskin på entreprenad.

För din eventuella altan ansvarar Du själv för reparationer och underhåll, ser till att den är målad och i snyggt och bra skick. Du ansvarar själv för skötseln av de rabatter och gräsmattor som hör till Din lägenhet, även för renhållning av din carport.

I vårt förråd finns diverse trädgårdsredskap, skottkärror, gräs- och häckklippare mm. Det är meningen att alla ska kunna använda dem, det är därför viktigt att de ställs tillbaka på sin plats då man är klar med arbetet. Trädgårdsavfall, blomkrukor o dyl lämnar du själv till Mörbylånga kommuns återvinningsstation i Färjestaden.

Alla boende är skyldiga att se till att det finns utrymme för grannarna att komma fram med skottkärror o dyl på baksidan av lägenheterna. Det måste vara minst 1 meters bredd mellan altaner och eventuella häckar. Om det inträffar en olycka eller brand måste även räddningstjänsten obehindrat ta sig förbi.

Det är absolut förbjudet att parkera sin bil inne på området.

Endast vid flytt, lastning av tyngre saker, större inköp/veckohandling, vid rörelsehinder mm är det tillåtet att tillfälligt köra in på området. Även här gäller det för räddningstjänsten med fler att vid behov kunna ta sig fram. Tänk på att köra varsamt och ta hänsyn till andra boende, lekande barn mfl, gäller även MC/mopedkörning.

Tvätta Din bilgör du på närmaste mack el dyl. Det är inte tillåtet att tvätta/spola bilen inne på området eller vid carportarna.

I "krypgrunden" finns en avfuktare typ Munters för att begränsa fuktigheten. Den startar automatiskt vid behov och efter eventuellt strömavbrott. Sorptionsavfuktarens utblås mynnar vid ena husväggen och måste hållas öppen tex fri från löv eller dylikt. Grunden besiktigas en gång per år av föreninge. Luftventilen i nedervåningens innerförråd under trappan får inte blockeras.

Bredvid styrelsens kontor vid carportarna hittar Du elcentralen, där varje lägenhet har en egen elmätare. Din lägenhetsnyckel går även till denna dærr. Elförbrukningen fjärravläses varje månad av leverantören. Vattenavläsning sker varje halvår, styrelsen meddelar när det är dags.

Du är skyldig att omedelbart meddela styrelsen om eventuella vattenskador eller fel i vatten-och avloppssystem uppstår, vid elektriskt fel, fel på panna eller vid andra större skador i lägenheten. Det åligger då styrelsen att kontakta vederbörlig reparatör, ring inte själv någon sådan.

För att din lägenhet ska vara försäkrad även mot skador på innerväggar, tak, golv mm räcker det inte med vanlig hemförsäkring särskild bostadsrättsförsäkring måste tecknas- hör efter med ditt försäkringsbolag!

Styrelsen rekommenderar alla boende att ha brandvarnare i sina lägenheter.

Föreningen avsätter årligen pengar till bla yttre reparationsfond. Du bekostar själv reparationer/byten av vitvaror, spis och övrig köks-och badrumsinredning i din lägenhet.

Tapetserar och målar inomhus gör Du efter eget behov o smak. Ska du däremot göra större förändringar i lägenhetens interiör, tex att flytta/riva väggar, måste Du förstmeddela styrelsen för godkännande.

Vill Du tex montera in braskamin el dylikt krävs även godkännande från Mörbylånga Kommun.

Planerar Du att sälja din bostadsrätt ska Du i god tid meddela styrelsen detta.

Du bör informera Din köpare vilka regler som gäller i föreningen och även informera denne om inträdesansökan till föreninge. De styrelseprotokoll, årsredovisningar och anvisningar som D fått från styrelsen under tiden Du bott här ska Du överlämna till den kommande lägenhetsinnehavaren.

Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i andra hand.

För övrigt se även föreningens stadgar.

Fördelning av underhållsansvaret för lägenhet inom Brf Sjöbergshage nr1, Färjestaden

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavare ansvarar för allt underhåll inne i lägenheten med undantag för stamledningar för vatten, avlopp och el. Till underhållsansvaret hör även skada som uppkommer på grund av försumlighet eller slarv. Till lägenheten hålls också förråd. Undantaget från underhållsansvaret gäller reparationer efter en brand som drabbar det som bostadsrättshavaren normalt är ansvarig för om inte skadan har uppkommit på grund av vårdslöshet eller försummelse från honom själv eller någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren även för någon som han inrymt i sin lägenhet eller som i lägenheten utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll av föreningens fastigheter och utrustning samt värme och ventilation och annat som inte tillhör bostadsrättshavarens ansvar.

Utdrag ur föreningens stadgar

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10§ Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svarar för det löpande periodiska underhållet av lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av uteplats eller liknande som är ansluten till lägenheten. Bostadsrättsföreningen svarar för reparation av stamledningar som ansluter till lägenhetens avlopp, el och vatten samt underhåll av värmeutrustning som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

*) alla egna installationer som avviker från lägenheten standard samt rummens golv med underliggande fuktisolerande skikt i våtrummen.

*) inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten samt driftsatt brandvarnare i erforderligt antal.

*) ledningar och övriga installationer för avlop, värme, el och vatten till de delar dessa inte är föreningens ansvar.

*) dörrar, glas och bågar i fönster; dock ej målning av lägenhetens fönster på utsidan och ytterdörrars utsidor.

Styrelsen Brf Sjöbergshage nr 1, Färjestaden

Fördelning av	Bostads	Bostads	Tillstånd	Not
underhållsansvaret	rätts	inne-	från	
för lägenheten	föreningens	havarens	styrelsen	
	ansvar	ansvar		
Kök				
Vitvaror såsom spis och kylskåp		X		
Köksskåp stomme och luckor		X		
Diskbänk		X		
Dismaskin, om sådan finns		X	Installation skall göras på yrkesmässigt sätt	
Blandare, byte och underhåll		X	Installation skall göras på yrkesmässigt sätt	
Köksfläkt, spis-kåpa		X	Tät anslutning av fläkt till imkanal får ej göras	
Avlopp och vattenlås		X	Till de delar som den serverar mer än en lägenhet	
Avlopp stamledning	X			
Badrum				
Vägg och golvmatta inkl. fuktisolerande skikt		X	X	
Kakel klinkers inkl. fuktisolerande skikt		X	X	Skriftligt avtal erfordras för renovering skall utföras på ett Yrkesmässigt sätt
Värmeslingor i golv		X	X	Skriftligt avtal erfordras för renovering. Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt
Handfat, WC-stol &, dusch och badkar		X		
Blandare, byte och underhåll		X		Skriftligt avtal erfordras för

			renovering. Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt
Avlopp stamledning	X		Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt
Installation av tvättmaskin		X	
Kök, rum och hall			
Ytbehandling av vägg och innertak		X	
Golvbeklädnad och golvlister		X	
Underhåll av fönsterbåge och inre glasruta		X	
Trasig yttre glasruta	X		Trasig glasruta betalas av den som orsakat skadan. Om gärningsmannen är okänd bekostas reparationen av föreningen.
Radiator med rör och anslutningar	X		Vid flyttning eller ändring av radiator erfordras alltid skriftligt tillstånd och arbetet skall alltid utföras av behörig person. Ska verifieras efteråt
Målning av radiator och rör	X		
Byte av trossbotten		X	X Ingrepp i befintlig trossbotten får inte göras utan att först erhålla skriftligt tillstånd från styrelsen.
Flytta/ta bort innervägg av gipsskiva		X	X Innan ändring av befintlig vägg sker skall tillstånd för ändringen erhållas av styrelsen.
Innerdörrar			
Dörrblad, karm, tröskel och foder			X
Låskista, beslag och handtag			X

Ytterdörr & altandörr		X	
Dörrblad, karm, tröskel, foder och tätningslist		X	
Ytbehandling insida		X	
Ytbehandling utsida, foder utsida	X		
Låskista, handtag och beslag		X	
Sliten låscylinder & trasig nyckel		X	
Extra nyckel		X	X Kontakta styrelsen
Extra tillhållarlås		X	
Dörrklocka, brevlåda		X	

Vatten

Vattenledning efter huvudkran		X	Med huvudkran menas avstäng- vid vattenmätare
Vattenledning fram tom lägenhetens huvudkran	X		

Ventilation

Underhåll av ventilation	X		
Rengöring av ventiler		X	
Rengöring och underhåll av överluftningsventiler ovan fönster		X	Samtliga ventiler ska vara öppna för bästa luftbyte

El

El-matning till lägenhet	X		
Lägenhetens elinstallationer		X	

Uteplats

Underhåll av uteplats		X	X
-----------------------	--	---	---

Försäkringar

Fastighetsförsäkring	X		
Hemförsäkring med ansvar & bostadsrättstillägg		X	Skyddar lös egendom och ytskikt i lägenheten hos bostadsrättsinnehavaren.

Angående uppkommen vattenskada.

*Om vattenskada orsakats av slarv från föreningen eller försumlighet eller brister i i föreningens underhållsansvar enligt föreningens stadgar eller bostadsrättslagen ska bostadsrättshavaren hållas skadelös de kostnader som orsakats av den uppkomna skadan.

*Om vattenskadan orsakats av slarv, försumlighet eller brister i bostadsrättshavarens underhållsansvar enligt föreningens stadgar eller bostadsrättslagen kommer ansvarig bostadsrättshavare att hållas ansvarig för föreningens kostnader som orsakats av den uppkomna skadan. När en vattenskada uppstår i en lägenhet orsakas i regel även skador i föreningens fastighet. Om uppkosten till skadan beror på slarv, försummelse eller uteblivet underhåll från bostadsrättshavaren, ställs bostadsrättshavaren alltid ansvarig i för följskador på fastigheten. Försummelse kan bli vara trasig ytbeklädnad i badrum, läckande koppling på vattenledning, översvämningar på grund av igensatt vattenlås eller annat. Föreningen ansvarar för stamledningar och värmeanläggning under förutsättning att bostadsrättshavaren inte gjort egna ändringar utan föreningens medgivande.

Med stamledning menas en ledning som servar mer än en lägenhet.