



Information och trivselregler för HSB BRF Ljungbäcken i Göteborg – Utby

Att bo i en bostadsrätt innebär att ingå i en gemenskap där vi alla tillsammans äger och förvaltar bostadsrättsföreningen. Föreningen är i sin tur ägare av fastigheten och byggnaderna vi bor i. Genom att följa dessa trivselregler kan vi alla bidra till god grannsämja och vi slipper onödiga kostnader. Informationen är skriven både som en påminnelse för oss som redan bor i föreningen och med tanke på framtida nya medlemmar.

De ska ses som ett förtydligande av och ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, bostadsrättslagen, allmänna ordningsregler samt miljö- och hälsoskyddslagen. För att mer i detalj få reda på vilka rättigheter och skyldigheter du som bostadsrättsinnehavare har rekommenderar vi att du läser föreningens stadgar.

Har du frågor eller synpunkter? Ta gärna kontakt med styrelsen!

Styrelsen

Styrelsens aktuella sammansättning och kontaktuppgifter finns anslaget i trapphuset på Snörmakaregatan 1 och 3 samt på Gärdsåsgatan 2. Uppgifterna delas även ut till alla hushåll. Meddelanden till styrelsen lämnas i föreningens brevlåda i trapphuset på Snörmakaregatan 1.

Felanmälan

Vid fel rörande fastigheten sker alltid anmälan till styrelsen. Alla eventuella beställningar av reparationsarbeten får endast göras av styrelsen. Beställer man på eget initiativ arbete i föreningens namn blir man själv skyldig att stå för de eventuella extra kostnader det innebär för föreningen.

Våra lägenheter

När det gäller väsentliga förändringar i lägenheten måste innehavaren få styrelsens godkännande innan arbete påbörjas. Fackman *ska alltid* anlitas vid t.ex. vatten-, avlopps- och elinstallationer. En utförligare beskrivning av bestämmelserna angående väsentliga förändringar i lägenheten finns i bostadsrättsföreningens stadgar. Exempelvis får spiskåpan inte bytas utan styrelsens godkännande, då den påverkar hela husets ventilation.

Eventuell andrahandsuthyrning av lägenheten måste alltid innan uthyrning godkännas av styrelsen.

Mellan kl 22.00 och 07.00 bör ljudnivån hållas låg.

Blomlådor ska av säkerhetsskäl hänga på insidan av balkongen. Mattor piskas inte på balkongen utan på piskställningen. Grillning med öppen låga (kol eller gasol) på balkongen är förbjudet, däremot går det bra att använda elgrill.

Mata helst inte fåglar då rester av fågelmat riskerar att locka råttor till våra hus.



TV och internet

Föreningen har en antenn för mottagning av digitala signaler, vilket gör det möjligt att ansluta till exempelvis Boxer. Parabolantenn får inte sättas upp. Internet kan erhållas via mobilt bredband eller ADSL. Avtal har undertecknats angående anslutning till fibernät. Anslutningen kommer enligt avtalet att ske under 2016. Var och en har efter det möjlighet att sluta avtal med valfri fiberleverantör.

Våra gemensamma byggnader och gård

Vi ansvarar tillsammans för entréer, trapphus, cykelrum, vind, källare, soprum och övriga gemensamma lokaler.

Det är viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Detta har bl.a. göra med brandsäkerhet och framkomlighet för eventuella sjukvårdare.

Förändring av föreningens egendom får inte göras utan styrelsens godkännande. Om sådan förändring ändå görs och återställning krävs, får den som gjort förändringen själv bekosta återställandet. Exempel på detta kan vara åverkan på fasaden eller annan exteriör förändring på byggnader eller mark. Växtplantering nära husen är ett annat exempel, då det riskerar att skada fasad och dränering. Vilket i värsta fall kan leda till fukt- och mögelskador. Installation av markis och insynsskydd på balkong är också exempel på åtgärder som först måste godkännas av styrelsen.

Städdagar hålls två gånger per år, en på våren och en på hösten.

Vi har två gemensamma cykelförråd och till varje lägenhet hör ett eget förråd.

Motortrafik är förbjuden på gården, förutom vid i- och urlastning.

Snöröjningen av gården sköts av föreningen.

Sophantering

Vi sorterar kompost (papperspåsar finns i soprummet), tidningspapper, wellpapp (*inte* kartong), glas (klart och färgat), lampor, lysrör och batterier. Ställ *absolut inte* andra sopor i soprummet. Vi får betala mycket för hämtning av gamla möbler, datorer etc som ställs där.

Kartong, plast och metall lämnas på återvinningsplatsen på Gärdsåsgatan. Annat skrymmande avfall så som t.ex. möbler, bildäck och elektronikskrot lämnas på exempelvis Sävenäs återvinningscentral.

Tvättstuga

För boende i huvudbyggnaden finns en tvättstuga i källaren med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel och ett torkrum. Bokning sker med nyckellås som sätts i bokningstavlan. Det finns tre tider om dagen att boka, kl 08–12, 12–16 och 16–20.

Naturligtvis gör vi rent i tvättstugan efter vårt tvättpass.



Underhåll och reparationer

Då vi gemensamt äger föreningen är alla med och bekostar det yttre underhållet genom månadsavgifterna. Inne i lägenheterna är däremot respektive bostadsrättsinnehavare ansvarig för de flesta reparationer på till exempel vitvaror, tapeter, golv och övrig inredning.

I föreningens fastighetsförsäkring hos *Moderna försäkringar* ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Vi i föreningen sköter själva trappstädning och städning av källargång samt gräsklippning. Trappstädningen och städningen av källargången i huvudbyggnaden sköts av de som bor där. Gräsklippningen sköts av de boende i den nyare huslängan. OBS! Använd för er egen säkerhet timeruttag som är skyddat med jordfelsbrytare vid användning av grästrimmern.

Vår säkerhet och vårt ansvar

Vi måste gemensamt se till att alla dörrar till vind, källare, förråd, cykelrum, soprum och övriga gemensamma utrymmen hålls låsta. Meddela styrelsen om ni noterar dörrar som inte går igen eller inte låser som de ska.

Bostadsrättsföreningens ekonomi

Månadsavgifterna är bostadsrättsföreningens största intäkt och går till att täcka föreningens samtliga kostnader. Månadsavgiften betalas i förskott sista vardagen i månaden.

Styrelsen ansvarar bl.a. för att varje år upprätta en årsredovisning, vilken delas ut till medlemmarna. Där framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Så styrs bostadsrättsföreningen

Föreningens årsstämma hålls i maj/juni varje år. Kallelse skickas 2–4 veckor innan stämman. På stämman har varje bostadsrättsinnehavare möjlighet att påverka via sin rösträtt. Fram till sista mars finns det möjlighet att i föreningens brevlåda lämna motioner till årsstämman. Styrelsen, som väljs på stämman, har i uppdrag att ansvara för föreningens löpande förvaltning. Stämman utser även revisorer vars uppgift är att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Valberedningen ska på årsstämman presentera förslag på styrelseledamöter.

Vårt medlemskap i HSB Göteborg

Som medlemsförening i HSB ingår det en HSB-ledamot i styrelsen. Denne utses av HSB Göteborgs styrelse, med syfte att tillvarata medlemmarnas intresse samt att stödja bostadsrättsföreningens styrelse. HSB-ledamoten är en fullvärdig styrelseledamot i bostadsrättsföreningen.

För att säkerställa medlemmarnas insyn och att föreningen sköts på ett tillfredsställande sätt, utser HSB Riksförbund en yrkesrevisor som tillsammans med den stämموvalda revisorn granskar föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Som medlem i HSB har du även tillgång till kostnadsfri juridisk telefonrådgivning. HSB har även en rad ramavtal som kan användas av dig som HSB-medlem.



Tips och trix

Detta kan vi alla hjälpas åt med för att hålla våra gemensamma kostnader nere:

- Spara på vattnet. Skölj helst inte under rinnande vatten och kontrollera att kranarna inte står och droppar.
- Till skillnad från de fyra kärlen med blandat avfall betalar vi inte per kilo för hämtningen av det biologiska avfall som vi slänger i de bruna påsarna. Eftersom matavfall väger mycket gynnar vi inte bara miljön utan sparar även pengar på att sortera.
- Torka ur stekpannan med hushållspapper. Ju mindre fett vi spolar ner i avloppet, desto mindre är risken att det blir kostsamma stopp i rören.