

Information



Trollhättehus nr. 12 kv. Biet

Denna informationsskrift är utarbetad av styrelsen för Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12. Vi vill i korta drag presentera området och föreningen för medlemmarna, både de som redan bor på området och de som flyttar in. Det är vår förhoppning att vi tillsammans i området hjälper till att göra boendet på Bergkullevägen i kv Biet trivsamt för alla



Områdesexpedition
Bergkullevägen 269
461 66 TROLLHÄTTAN

tel: 0520-734 18
automatisk vidarekoppling till felanmälan de tider
expeditionen inte är bemannad

fax: 0520-734 88

email: rb.thn-hus12@comhem.se

RB Direkt 0771-860 860

Omr. Expeditionen är Öppen

Måndag 09.00- 11.00

Torsdag 09.00-11.00 samt 16.00 – 18.00

Fastighetsköarna

Tisdag, Onsdag, fredag 09³⁰- 10⁰⁰

Boendeform

Att bo i bostadsrätt innebär att man delar ansvar med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen för drift, vatten, elström och underhåll (skadegörelse på fastighet, gräsmattor, buskar, träd osv) och förändringar av områdets struktur. Med bostadsrätt medföljer medbestämmanderätt i föreningens verksamhet och man har full insyn i ekonomin.

Bostadsrättsföreningen Trollhättehus nr 12 omfattar området Bergkullevägen 263-309. Föreningen innehar 15 bostadshus med totalt 453 lägenheter. Dessutom finns 2 parkeringshus. Fastigheterna har byggts i tre etapper, med sista etappen Bkv 281-295 färdigbyggd 1973. Inom området finns det lägenheter från ett rum och kök på 37 m² till fyra rum och kök på 104 m².

För att göra ändringar i lägenheten skall du kontakta kontoret/förvaltaren som kan ge dig en blankett med regler och instruktioner.

Parkering

Inom området finns husvagnsparkering, två parkeringshus och markparkering för medlemmarna i föreningen. De två garagen är kallgarage, men ett visst antal platser med uttag för motorvärmare finns. Garage och parkeringsplatser uthyres genom Riksbyggen tel 0771-860 860. Det finns även ett visst antal P-platser vid infarterna från Bergkullevägen, vilka är avgiftsbelagda.

Dessa är avsedda för tillfälligt besökande till bostadsområdet och skall inte användas av boende.

Bevakning av otillbörlig parkering inom området sköts av ett vaktbolag.

Trafik

Området är planerat att vara bilfritt, vilket innebär att all körning av motorfordon inom bommarna enbart bör ske i undantagsfall, t ex samband med varu- och sjuktransporter, flyttning samt handikappskörningar. Om du måste köra in på området, respektera hastighetsbegränsningen och var beredd att stanna för oväntade händelser, som kan dyka upp när du minst anar.

P.g.a okynneskörning med mopeder har vi beslutat att mopedåkning är förbjuden inom området.

Vid all cykling skall hänsyn tas till ovanstående!

Grönområde

På hösten och våren är gräsmattorna speciellt ömtåliga, Det är kostsamt att återställa så var vänliga att hålla er till de asfalterade vägarna så vi slipper kostnadsökningar för de boende.

Bastu

I källaren på Bkv. 305 finns bastu, bordtennisrum tillgänglig för medlemmarna mot en avgift av 1 200 kr/ år.

Bokning sker med hjälp av taggar som hör till respektive lägenhet, Aktivering måste ske innan användning.

p g a uppkomna skador på fastigheten är det förbjudet att bygga nya bastu i lägenheterna!

Ventilation

Våra lägenheter har mekanisk frånluft, där både in- och utluftsmängden är injusterad och det är av stor vikt att dessa inställningar inte ändras av de boende.

Det är inte tillåtet att använda motordrivna spisfläktar kopplade till utsuget. Dock får rätt monterade kolfilterfläktar användas om returluften återvänder till köket.

Aterkommande besiktningar kommer att utföras (enligt lag) på ventilationssystemet av auktoriserade besiktningsmän.

Tvättning

I källarna på Bkv 267, 277, 287, 291 och 309 finns vardera två tvättstugor med helautomatiska tvättmaskiner och centrifug, torktumlare och torkskåp till tvättstuga 1, två torkrum till tvättstuga 2 samt även ett separat mangelrum.

Bokning till respektive tvättstuga sker med lägenhetens taggar via bokningstavlor. Endast den som bokat tvättstugan har tillträde via sin tagg.

Tvättning i såväl tvättstugansom i lägenheterna får ske Måndag – Lördag mellan kl 07.00-20.00 Söndagar mellan 12.00-20.00

Lekplatser

Ett flertal lekplatser och en bollplan finns på området. Har ni synpunkter på lekplatsernas utformning eller förslag på förbättringar på dessa hör då gärna av er till styrelsen.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till Comhem som distribuerar ett stort antal TV och radiokanaler.

Till alla medlemmar som önskat finns bredband från Telia framdraget.

Felanmälan Comhem Kundservice
0771-550000

Internet

Föreningens medlemmar har möjlighet att genom Comhem eller Telia införskaffa Internetanslutning via kabel nätet / fiber.

Kundtjänst- Internet.
ComHem 0771-550000
Telia 020-755 766

Information från Riksbyggen kan fås på RB:s hemsida Riksbyggen Direkt där du kan registrera dig och få tillgång till aktuell information efter att du registrerat dig. Där finns även tillgång till blanketter för bl.a. andrahandsuthyningar och ändringar i bostaden..

Övrigt

Flakvagn, specialkärra för trappor, bord och stolar samt tapetserarbord finns att låna av föreningen –

Kostnaden för bostadsrättsförsäkringstillägget ingår i månadsavgiften. Denna försäkring är tecknad hos FOLKSAM. Ordinarie hemförsäkring betalas av medlemmen.

OBS! Om ni byter spis skall den vara för anslutning 1-fas 230 volt.

OBS! Väggen på balkongen får inte målas av medlemmen. Detta tillhör fastigheten och ingår i fastighetens underhåll.

Finanser

En bostadsförening skall normalt sett inte gå med vinst. För att gardera mot kostnadsstegringar eller oförutsedda utgifter bör dock verksamheten ge ett mindre överskott. Hyran beräknas att täcka samtliga kostnader för föreningen och eventuellt överskott kan användas för att undvika allt för stora hyreshöjningar eller för att senarelägga dessa.

Av våra totala årskostnader svarar utgifterna för el, vatten, värme och sopor för den största enskilda posten.

Mycket av våra kostnader är styrda av olika avtal och kan bara i liten grad styras av de boende direkt.

Föreningen har inga egna anställda utan alla våra tjänster köps av olika entreprenörer typ Riksbyggens Fastighetsservice.

Styrelsen

Styrelsen är vald av medlemmarna på årsstämman. Styrelseledamöterna väljs för två år i taget, suppleanterna för ett. Även revisorer som granskar räkenskaperna väljes av medlemmarna på den årliga stämman.

Styrelsen beslutar i den löpande driften i alla större frågor som berör föreningen. Dessutom beslutar styrelsen om ev höjning av hyror beroende på om de inbetalda hyrorna täcker kostnaderna eller om det föreligger risk för underskott.

Till styrelsens medlemmar kan man vända sig med förfrågningar och ev synpunkter på området. Till årstämman är alla föreningens medlemmar välkomna. Där redovisas årets resultat och beräknade kostnader för det kommande året och alla medlemmar har chansen att ställa frågor direkt till styrelsen. Gäller det större frågor är vi tacksamma att få dessa **senast 31 juli** så att material kan tas fram och svaren förberedas till årstämman.

Styrelsen, Trollhättehus 12

Begäran om tillstånd för ändring i lägenheten

Förutsättningar och villkor se sida 2 och 3.

Uppgifter om lägenheten

Föreningens namn	Lägenhetens adress	Lägenhetens nummer
Namn innehavare 1	Personnummer innehavare 1	Kontaktinfo 1
Namn innehavare 2	Personnummer innehavare 2	Kontaktinfo 2

Jag/vi begär tillstånd för att göra nedan beskrivna åtgärder och intygar att jag/vi har läst och förstått samt kommer följa förhållningsreglerna på sida 2 och 3.

Underskrift innehavare 1	Underskrift innehavare 2
--------------------------	--------------------------

Beskrivning av åtgärden (bifoga gärna ritning eller dyl. se villkor)

Arbetet beräknas pågå mellan
Beskrivning av åtgärden
<input type="checkbox"/> Bilagor bifogas denna ansökan

Styrelsebeslut

Styrelsen har behandlat ansökan och beslutat att denna	
<input type="checkbox"/> Beviljats	<input type="checkbox"/> Ej beviljats
Ort och datum	Ort och datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Av styrelsen villkorat beslut	

Förutsättningar och villkor för renoveringar/ombyggnader i lägenhet

I bostadsrättslagen och föreningens stadgar finns regler gällande bostadsrättshavarens ändringar i lägenheten. Av dessa framgår att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktioner
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Vad som är en väsentlig förändring avgörs från fall till fall och kan inte i detalj preciseras. Det är därför bättre att begära tillstånd en gång för mycket än en gång för lite. Exempel på väsentliga ändringar är ingrepp i ledningar eller kanaler som föreningen ansvarar för men vilka inte nämns ovan, t.ex. ventilationskanaler. Vidare kan borttagande av icke bärande väggar i vissa fall vara tillståndspliktiga som väsentliga ändringar av lägenheten.

Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd får endast vidtas efter att tillstånd från styrelsen erhållits.

Enklare renoveringar av lägenheten, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv eller utbyte av köksinredning, kräver inte tillstånd från styrelsen men dessa generella riktlinjer och regler skall alltid iaktas av den som ämnar utföra ett arbete i lägenheten. Det gäller oavsett om man anlitar en entreprenör eller utför arbetena själv.

Observera att eventuella framtida problem som kan uppkomma som följd av renoveringen, exempelvis bärighetsproblem p.g.a. rivna väggar eller vattenskador p.g.a. felaktiga utföranden, kan du som bostadsrättshavare komma att hållas ansvarig för även om styrelsen gett tillstånd till åtgärden. Att styrelsen godkänner åtgärden innebär inte att styrelsen eller föreningen tar över ansvaret för utförandet. Finns det tveksamheter skall fackman alltid kallas in.

Generella förhållningsregler

Tänk alltid på följande saker när du skall genomföra renoveringar i din lägenhet

- Alla renoveringar skall vara fackmannamässigt utförda.
- Buller som kan störa närboende bör minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt. Meddela gärna grannarna i förväg om du vet att det kommer att låta mycket. Grannarna kan meddelas genom en lapp i porten eller dylikt.
- Förvara inte material eller skräp i trapphus, på gård eller i andra gemensamma utrymmen. Vid borttransport av byggavfall mm. ansvarar bostadsrättshavaren för att trappor, hissar och övriga gemensamma utrymmen städas.
- Behöver vatten, el etc. som påverkar andra boende stängas av måste detta tydligt aviseras berörda i förväg och Riksbyggens felanmälan skall informeras om detta. Behöver man fastighetsskötarens hjälp med exempelvis en vattenavstängning eller dylikt kan man höra av sig till Riksbyggens felanmälan några dagar i förväg och boka en tid.

Övrig information och råd

Många enklare renoveringar kan man utföra själv men vid exempelvis våtrumsarbeten eller förändring av elledningsnätet bör alltid ett auktoriserat företag anlitas. Efter utförd ändring/renovering/ombyggnad skall man erhålla ett intyg eller annan handling som styrker behörighet samt att arbetet utförts av fackman enligt gällande branschregler.

Om man inte kan uppvisa att renoveringen utförts enligt branschorganisationernas för uppgiften godkända personer kan skadeersättning minska eller helt utebli från försäkringsbolag vid eventuell framtida skada.

Kom ihåg att vissa ändringar innebär att man också måste ha ett godkänt bygglov eller att en byggnamälan görs. Reglerna kan skilja sig åt från kommun till kommun och det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att kontrollera och ansöka om detta. Observera att ett beviljat bygglov hos kommunen inte innebär att ni automatiskt har tillstånd av styrelsen. Godkänt bygglov skall biläggas ansökan om sådant finns.

Vid ingrepp i bärande konstruktioner måste en byggnadskonstruktör konsulteras så att inte byggnadens hållfasthet riskeras. Intyg skall biläggas ansökan till styrelsen. Observera att borttagande även av icke bärande väggar kan påverka lägenheten väsentligt och därmed kräva styrelsens tillstånd. Vi rekommenderar därför att styrelsens tillstånd alltid inhämtas för borttagande av väggar.

En styrelse kan vägra att medge förändringar om de är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsen bör inte ha rätt att säga nej till begärd ändring utan att ange sakliga skäl men råder oklarhet om detta kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren visar att ändringen kan utföras utan att föreningens hus skadas eller att olägenhet uppkommer. Observera då att om inget annat är beslutat av föreningen står ni själva för alla eventuella kostnader förknippade med utredningar, eventuella konstruktörer, bygglov mm.

Om en bostadsrättshavare genomför en tillståndspliktig ändring i lägenheten utan tillstånd, kan föreningen kräva att bostadsrättshavaren återställer lägenheten till tidigare skick om ändringarna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Observera att reglerna om ändringar/renoveringar/ombyggnationer gäller för åtgärder i själva lägenheten. En bostadsrättshavare får inte göra någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma princip gäller föreningens mark.

Vad man generellt får och inte får göra framgår föreningens stadgar och bostadsrättslagen men kom ihåg att varje förening är unik och kan ha egna trivsel- och ordningsregler. Därför rekommenderar vi att bostadsrättshavaren alltid, även vid mindre ändringar och renoveringar, lyssnar med sin styrelse innan ett projekt påbörjas.

Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna.

Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren dock endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten,
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsansvar enligt Riksbyggens normalstadgar. (Med beaktande av regler i bostadsrättslagen.)

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska t.ex. tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna. Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m.

Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med, dels den inredning som du själv tillfört den.

I stadgarna regleras även din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den till tidigare skick.

I denna broschyr följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Vem svarar för underhållet?

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsansvar enligt Riksbyggens normalstadgar. (Med beaktande av regler i bostadsrättslagen.)

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna.

Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren dock endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten,
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska t.ex. tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna. Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m.

Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med, dels den inredning som du själv tillfört den.

I stadgarna regleras även din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den till tidigare skick.

I denna broschyr följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Riksbyggen

Trollhättehus nr 12

Förteckning över den boendes respektive föreningens åtagande

Bostadsrättsföreningar anslutna till Riksbyggens samordnade fastighetskötsel i Trollhättan tillämpar följande ansvarsfördelning för småreparationer. (Föreningens åtagande är i många delar större än vad stadgarna anger).

Tabellkommentarer

Kolumn 1: Ingår utan kostnad för lägenhetsinnehavaren

Kolumn 2: Lägenhetsinnehavaren får själv bekostna

Kolumn 3: Arbeten som kan utföras av Riksbyggen mot ersättning

Objekt/arbetsuppgift	1	2	3
1. VENTILATION			
1.1 Frånluftsdon ("ventil") byts	X		
1.2 Fönsterveentiler justeras	X		
2. VÄRME			
2.1 Radiatorventiler justeras/ompackas	X		
2.2 Byte av radiatorventiler	X		
3. VATTEN			
3.1 Ompackning av kranar	X		
3.2 Byta av kranöverdel	X		
3.3 Komplettering av silar, proppar, kedjor	X		
3.4 Byte av svängpip i köksblandare	X		
3.5 Byte av blandare		X	X
3.6 Extra uttag för disk/tvättmaskin		X	X
3.7 Byte av duschslang och duschmikrofon		X	X
4. AVLÖPP			
4.1 Rensning av vattenlås	X		
4.2 Rensning till stamledning	X		
4.3 Rensning av stamledning	X		
4.4 Komplettering av tätningsskitt	X		
4.5 Byte av vattenlås	X		
4.6 Byte av bottenventil i badkar och tvättställ	X		
5. WC/TVÄTTSTÄLL			
5.1 Justering av spolanordning	X		
5.2 Byte av spolanordning	X		
5.3 Fastsättning	X		
5.4 Byta av tvättställ/WC		X	X
6. BYGGMÄSTERI			
6.1 Justering/byte av fönstervred	X		
6.2 Justering av espagnolett	X		
6.3 Byte av espagnolett	X		
6.4 Byte av roddarfjäder i lägenhetsytterdörr	X		

Riksbyggen

Trollhättehus nr 12

Förteckning över den boendes respektive föreningens åtagande

Bostadsrättsföreningar anslutna till Riksbyggens samordnade fastighetsskötsel i Trollhättan tillämpar följande ansvarsfördelning för småreparationer. (Föreningens åtagande är i många delar större än vad stadgarna anger).

Tabellkommentarer

Kolumn 1: Ingår utan kostnad för lägenhetsinnehavaren

Kolumn 2: Lägenhetsinnehavaren får själv bekostna

Kolumn 3: Arbeten som kan utföras av Riksbyggen mot ersättning

Objekt/arbetsuppgift	1	2	3
7. ELARBETEN			
7.1 Reparation/byte av TV-uttag	X		
7.2 Just., festsättning, byte av vägguttag och strömbrytare		X	X
7.3 Justering av ringledning	X		
7.4 Byte av transformator/summer till ringledning	X		
7.5 Andra elarbeten		X	X
8. VITVAROR			
8.1 Underhåll/byte av spis, kyl, frys utföres i mån av tid		X	X

OBSERVERA!

**FÖRENINGEN ÅTGÄRDAR ENDAST FELAKTIGHETER/BYTE AV URSPRUNGLIGEN
INSTALLERAD UTRUSTNING I KÖK OCH PÅ TOALETTER ENLIGT OBJEKTEN
3, 4 OCH 5 I DENNA LISTA.**