

Brf Lättmetallen

Medlemshandbok

Lägenhet 01:13

Sjöviksvägen 5D

Egna anteckningar

Medlemshandbok för Brf Lättmetallen Sjöviksvägen 5–7

Allmänt ansvar	4
Allmänt om ordningsregler	4
- För vem gäller reglerna?	4
- Vad händer om ordningsreglerna inte följs?	4
- Om reglerna	4
Bostadsrätt som boendeform	5
- Allmän aktsamhet	5
- Hemförsäkring	5
Andrahandsuthyrning	6
Ombyggnation i lägenhet	6
Nycklar	6
Sopor och återvinning	6
- Avlopp	7
Balkonger	7
Brandsäkerhet	7
- Eldstäder	7
- Laddning av elbil	8
Elavläsning	8
Förråd	8
- Cyklar	8
Garage	8
Kullen och innergården	9
- Parkering och trafik på innergården	9
- Rökning	9
Styrelse	9
- Kassör	9
- Ordförande	10
- Sekreterare	10
- Suppleant	10

Störningar	10
Säkerhet	11
TV-utbud i föreningen.....	11
Trivsel och trivselkommittén	11
Tvättstuga	11
Årsstämman.....	12
- Motioner	12
- Revisor	12
- Rösträtt	12
- Valberedning	12

Allmänt ansvar

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus och som medägare till fastigheten åligger det dig skyldigheter mot föreningen och dess övriga medlemmar.

Allmänt om ordningsregler

- För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller även för hyresgäster och eventuella andrahandshyresgäster.

- Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar, lättare förseelser leder till en varning. När det gäller störningar kommer styrelsen att begära att den som inte fullföljer sina skyldigheter gör detta. Vid upprepade störningar delas en skriftlig varning ut av styrelsen. Om medlemmen trots det inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning av nyttjanderätten.

- Om reglerna

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2023-11-13 att gälla från och med samma dag. Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du välkommen att kontakta styrelsen.

Bostadsrätt som boendeform

Att bo i en bostadsrätt innebär att du är medlem i en bostadsrättsförening som äger en fastighet med lägenheter. Det är alltså föreningen som äger lägenheten. Medlemmarna köper en bostadsrätt och därmed rätten att bo i en av lägenheterna. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen. Du som boende och medlem i föreningen äger nyttjanderätten till din lägenhet och en viss andel i föreningen Lättmetallen.

- Allmän aktsamhet

Var rädd om och vårda föreningens egendom väl! Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset så ta i första hand kontakt med någon i styrelsen (se anslag i porten).

Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt packning när kranen droppar, låt inte toaletten stå och rinna, åtgärda omgående. Använd snålspolande munstycken i kök och badrum. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Tänk på att dina rutiner påverkar våra gemensamma kostnader, kasta endast hushållssopor i våra sopkärl. Plast, kartong, glas, batterier, elektronik mm slängs vid återvinningsplatser, exempelvis vid Coops parkering och Sjömansäng. **Notera att sorteringsreglerna även gäller i våra tvättstugor.** Fråga/erbjud gärna varandra hjälp med samåkning och bortforsling.

Notera att det på grund av brand och utrymningsorsaker inte är tillåtet att förvara brännbara eller skrymmande föremål i våra gemensamma utrymmen.

- Hemförsäkring

Bostadsrättsföreningen har en fastighetsförsäkring för alla fastigheter. En skada i bostaden ska alltid anmälas till styrelsen så att skadan i första hand ersätts genom fastighetsförsäkringen.

Om fastighetsförsäkringen inte kan ersätta skadan och den faller in under det underhållsansvar du har enligt föreningens stadgar, kan föreningen kräva att du betalar hela eller delar av skadan. Då har du hjälp av bostadsrättsförsäkringen. Länsförsäkringar utreder om du är underhållsansvarig och lämnar ersättning för den del av skadan som försäkringen omfattar – minus eventuella åldersavdrag och din självrisk. Bostadsrättsförsäkring är ett komplement till din befintliga hemförsäkring.

För att påskynda samverkansprocesser vid eventuell skada som uppstått i fastigheten behöver föreningen veta vilket försäkringsbolag du använder. Föreningen begär därför årligen in denna uppgift av dig.

Andrahandsuthyrning

Bostadsrättsinnehavare får hyra ut sin bostad i andra hand endast om styrelsen gett sitt tillstånd till det. Medlemmen vänder sig då till styrelsen med en ansökan som ska ange skälet till uthyrningen, vem som ska bo där och under vilken tidsperiod medlemmen önskar hyra ut. Detta ska ske skriftligen till styrelsen.

Om en bostadsrättsinnehavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd kallas detta för en otillåten andrahandsupplåtelse. Om medlemmen inte upphör att hyra ut sin lägenhet efter en rättelseanmaning kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten.

Ombyggnation i lägenhet

Som bostadsrättsinnehavare har du ett större ansvar för din bostad än om du bor i en hyresrätt. I en bostadsrätt måste du själv utföra och bekosta reparationer av till exempel väggar, golv och badrum. Underhållsansvaret bestäms i bostadsrättslagen och vår bostadsrättsförenings stadgar. Tänk alltid på att brandtäta alla typer av genomföringar vid en renovering. Det är den boendes ansvar som byggherre att tillse att hantverkare genomför allt arbete enligt gällande lagar och föreskrifter.

Bostadsrättsinnehavaren får företa vissa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i hela huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

Nycklar

Föreningen använder nycklar med iLOQ system. Kvittring och omkodning görs av den nyckelansvarige i styrelsen. Lämna inte ut portkoden till obehöriga. Har du låst dig ute, kontakta brandförsvaret. Spara gärna in numret som finns i trapptavlan i din mobiltelefon.

Sopor och återvinning

Det finns sopkärl vid sjuans gavlar för hushållssopor. Notera att sopkärlen endast är avsedda för hushållssopor. Använd grön påse för kompost, det går att hämta ut ny rulle från styrelsen. För att hålla ner våra sophämningsavgifter är det viktigt att vi inte fyller upp kärlen med sådant som bör föras till återvinning. Vid Coops parkering finns det möjlighet att slänga kartong, tidningar, glas, metall, textilier, batterier. Vid Sjömansäng kan övrigt avfall deponeras. Övrigt avfall sorteras och förs till återvinningsstationer av den boende.

I våra sopkärl på gården får du inte slänga:

- Kartong och wellpapp
- Tidningar
- Plast
- Batterier
- Elektronik
- Färgat och ofärgat glas
- Textilier

Är du osäker kan du läsa mer på kommunens eller Tekniska verkens hemsidor, där finns information om återvinning och sophantering. Därifrån kan du även ladda hem Sorteringsguiden direkt i din mobil. Från och med 2024 gäller nya regler för sophantering.

- Avlopp

I toaletten får endast nedspolas sådant som lämnar kroppen (kiss, bajs, kräkningar) samt toalettpapper (alltså inte hushållspapper, servetter, bomull, bomullstops mm ...). Allt annat är absolut förbjudet att spola ut. Inte heller kemikalier eller så kallade propplösare, kaustiksoda och andra huskurer är tillåtna. Detta gäller samtliga avlopp.

Balkonger

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket. Markiser kan, efter styrelsens godkännande, sättas upp på balkongen om de inte innebär ingrepp i fastigheten. Vindskydd får ställas upp om det inte innebär ingrepp i fastigheten. Parabolantenn kan endast efter styrelsens godkännande sättas upp på balkongen om de inte innebär ingrepp i fastigheten. Skyddsnet för husdjur får ställas upp om det inte innebär ingrepp i fastigheten. Balkonger får inte användas för skakning av mattor, dukar, sängkläder, mm. Använd mattställningen vid 5CD husets gavel. Grillning med elgrill är tillåtet att användas med försiktighet.

Brandsäkerhet

I de gemensamma utrymmena finns det brandsläckare utplacerade i tvättstugan och på vinden innanför dörrarna. Brandsläckaren är en 6kg pulversläckare och släcker all sorts brand, även el. I din bostad ska det finnas en fungerande brandvarnare och gärna även en brandfilt eller en brandsläckare. Var försiktig med eld och levande ljus. Marschaller är ej tillåtna. Det är inte tillåtet att lämna brännbart material i de gemensamma utrymmena. Ingenting (med undantag av rollatorer) får förvaras i entréer och trapphus, enligt direktiv från brandmyndigheten.

- Eldstäder

Enligt bostadsrättslagen ansvarar medlemmen för underhåll invändigt i sin lägenhet. Den del av öppna spisen som finns inne i lägenheten är därmed medlemmens ansvar. Sotning av skorstenen och kontroll av rökkanaler sker enligt kommunens regler för brandskydd.

- Laddning av elbil

Det är under inga omständigheter tillåtet att ladda elbilar i våra vanliga vägguttag. Att ladda elbilen i ett vanligt eluttag (schuko) kan medföra en ökad risk för brand. Våra vanliga vägguttag inte är dimensionerade för att belastas under så många timmar som det krävs för att ladda en elbil. Detta kan medföra att om du ändå skulle ladda en elbil via garageuttaget så kan detta leda till varmgång i anläggningen, vilket i sin tur kan orsaka en brand - även i andra delar av fastigheten. En elbil bör alltid laddas på eget uttag skyddat bakom en jordfelsbrytare.

Elavläsning

Varje månad betalas en schablonmässig summa för elen, en gång per år görs en avläsning av styrelsen och en boendeobservatör då förbrukningen och avgiften justeras. Vid årsskiftet korrigeras din debitering mot din faktiska användning under året. Från och med 2024 kommer avräkning av elen även att göras vid försäljning av bostadsrätter.

Förråd

Barnvagnar förvaras hemma eller i anvisat källarförråd. I källaren får personliga tillhörigheter förvaras endast i det egna källarförrådet. Gångarna ska hållas fria och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren! Det är inte tillåtet att förvara saker på vatten och avloppsrör i sitt källarförråd eller i gemensamma utrymmen eftersom det ökar risken för vattenskador.

Till din lägenhet finns det ett matförråd i källaren, detta förråd ska låsas med det hänglås som delats ut av föreningen. Det är inte tillåtet att byta förråd, ändra på skyltar eller att använda någon annans förråd än sitt eget även om något förråd tillfälligt står tomt. Det är den boendes ansvar att hålla reda på hänglåset och tillhörande nycklar samt att städa och hålla rent i förrådet. Borttappade lås ersätts av styrelsen på bekostnad av den boende. Samma regler gäller för vindsförråden.

- Cyklar

Cyklar som används ska förvaras i cykelrum eller i cykelställ på gården. Laddningsbara batterier ska helst ej förvaras i lägenheten. Cyklar som ej längre används ska bortforslas.

Garage

Det finns en kölista till föreningens garage. Avgiften betalas månadsvis i samband med avgift för lägenheten. Bosättningskrav enligt stadgarna §5 gäller. Detta innebär bland annat att garagen endast kan hyras av medlemmar som bor i någon av våra fastigheter och att garageavtalet upphör vid flytt från bostaden.

Kullen och innergården

Gården får inte belamras med skräp, cyklar etcetera. Det är inte tillåtet att lämna snus, fimpar eller annat skräp efter sig på gården. Matning av fåglar och andra djur är inte tillåten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringarna. Hundar ska hållas kopplade. På kullen finns ett trädäck och en grillplats för gemensamt nyttjande, använd gärna våra fina grönområden för picknick men plocka med dig skräpet då du går.

- Parkering och trafik på innergården

För allas lika möjligheter att leva och bo efter sina egna förutsättningar så är det beslutat att ingen trafik är tillåten på gården. Vänligen respektera detta. Det finns fyra parkeringsplatser för våra gäster nedanför 5CD gaveln. Parkeringstillstånden gäller årsvis och delas ut i slutet av året. Observera att om du som boende står på gästernas parkering så kan du få parkeringsböter. Parkering på innergården är ej tillåtet och överträdelse kan komma att bötfällas. Samma regler gäller även för hantverkare utan särskilt servicetillstånd. Undantagsvis kan av- och pålastning tillåtas då skäl finns för detta, dock räknas allt över tio minuter som parkering. Tänk på att om olyckan skulle vara framme och räddningspersonal blockerats av ditt fordon så kan du bli ersättningskyldig för den skada som orsakats på grund av hindrad framkomlighet.

- Rökning

Rökning ska ske med hänsyn till grannarna. Fimpa ansvarsfullt.

Styrelse

En bostadsrätt är en boendeform där den boende äger någonting tillsammans med andra. Ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening är i grunden en ideell arbetsinsats med ett arbete som är både tidskrävande och ansvarsfullt. Enligt lag måste en bostadsrättsförening ha en styrelse och en ordförande, utan styrelsen sker en likvidation av föreningen. Följden kan bli att hela fastigheten säljs och blir hyresrätter vilket innebär att du som boende mister ditt kapital. Det kan innebära en ekonomisk smäll då banken vill ha tillbaka sitt lån.

Bostadsrättsföreningen bygger som sagt på den kooperativa grundtanken, alltså människor i samverkan. I den kooperativa grundtanken finns också en idé om att alla i föreningen jobbar tillsammans för att förvalta fastigheten på bästa sätt. En god idé är därför att så långt möjligt turas om med att tjänstgöra i styrelsen eller delta i någon annan arbetsgrupp.

- Kassör

Den gamla benämningen på denna roll är kassör, ett annat namn är ekonomiansvarig. Arbetet kan omfatta allt från in- och utbetalningar till bokföring, deklaration och skatter, att kontrollera att föreningens egendom är försäkrad på ett tillfredställande sätt och att arbeta fram ett budgetunderlag till styrelsen. På styrelsemöten är det kassörens uppgift att

informera övriga i styrelsen om ekonomin i föreningen. Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen baserat på kassörens prognoser.

- Ordförande

I stort sett alla ledamöter i styrelsen har samma ansvar men ordföranden har ändå huvudansvaret inom styrelsen och kan sägas vara föreningens officiella ansikte utåt. Ordföranden ska ha överblick av administrationen samt över den tekniska- och den ekonomiska förvaltningen. Ordförandeposten är också den enda posten som måste officiellt utses. Ytterst är det även ordföranden som ska se till att alla styrelsebeslut blir verkställda och att stadgarna följs.

- Sekreterare

I bostadsrättslagen sägs inget om att styrelsen måste ha en sekreterare men det är en god idé att utse någon som tar sig an denna administrativa roll. Sekreteraren brukar vara den som förbereder styrelsens sammanträden och föreningens stämmor, samt för protokoll vid dessa möten. Till exempel kan det ingå att se till att kallelsen är korrekt och skickas på rätt sätt och att förutsättningarna för att genomföra stämman är de bästa till exempel med lokal, förtäring med mera. En naturlig följd av ansvaret att föra protokoll är att se till att dessa förvaras på ett betryggande sätt. Det är klokt att välja en sekreterare som är organiserad och som har lätt att uttrycka sig i skrift.

- Suppleant

När en ordinarie ledamot inte kan vara med i styrelsearbetet träder suppleanten in och tjänstgör med rätt att besluta och med det följer även ansvar för beslut. En suppleant kan också vara med vid styrelsemöten men det beslutar styrelsen om. I sådant fall har suppleanten ingen rösträtt vid eventuella voteringar.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende, alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar, den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten och på balkongen, men också i gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar och på gården. Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följas vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Har du planerat en fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa.

Är det stökigt hos grannen? Försök alltid att i första hand lösa eventuella problem genom att prata direkt med den som berörs. Om det inte hjälper påtala problemen till styrelsen, antingen via mejl, telefonsamtal eller med en handskreven lapp som läggs i styrelsens postlåda i 7B.

I föreningens stadgar 45 § Sundhet, ordning och gott skick framgår det att alla medlemmar är skyldiga att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Säkerhet

Kontrollera att ytterporten går i lås efter in- och utpassering. Var uppmärksam på vem som bor i din trappuppgång, hälsa på dina grannar och släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Lämna inte källardörrar olåsta och ge inte ut dörrkoden till okända. Lämna inga fönster öppna efter dig. Belamra inte gemensamma utrymmen.

TV-utbud i föreningen

Telenor distribuerar vårt digitala marksända grundutbud, det betyder att du kan se de kanaler som finns i det digitala marknätet. Grundutbudet kommer du åt genom att ansluta din tv direkt till ditt antennuttag.

Trivsel och trivselkommittén

I en förening med många engagerade medlemmar är det roligare, trivsammare och billigare att bo. En välskött förening är också positivt för priset när bostadsrätten ska säljas, tänk därför på att alltid sköta om våra lokaler och utrymmen efter bästa förmåga. Städa och håll rent efter dig, tänk på att använda och lämna platsen så som du själv önskar möta den.

Trivselkommittén är en arbetsgrupp som finns här för dig som boende. Berätta vad du skulle vilja starta upp eller vara med i, var aktiv i Facebookgruppen, delta i aktiviteter på Kullen. Har du idéer är du alltid välkommen att bolla dem med styrelsen. Länk till Facebookgruppen: www.facebook.com/groups/790455936059690

Tvättstuga

I källaren finns tvättstuga och torkrum. Bokning sker via lapp på väggen. Vädra och städa efter dig. Torktummlaren ska tömmas på ludd, tvättmaskinen ska avtorkas. Rengör tvättmedelsbehållaren, ställ upp luckor för vädring. I torkrummet ska luddfiltret hållas rent och fläkten likaså. Det ska finnas ett sop-set och en långborste samt skurhink med golvmopp tillgängligt. Ludd slängs i avsedd soppåse och de som använder tvättstugan hjälps åt att se till att påsen byts ut vid behov. Plocka undan efter dig, övrigt skräp är givetvis ej tillåtet att lämna i tvättstugan. Våttorka golvet vid behov. De som använder tvättstugan ansvarar för att gemensamt hålla efter det allmänna skicket. Fönstertvätt och grovstädning sker efter behov. Det är inte tillåtet att förvara saker på vatten och avloppsrör eftersom det ökar risken för vattensador.

Tvätttider: 07.00-14.00 samt 14.00-21.00. Boka en tid åt gången. Samma tider gäller för torkrummet.

Årsstämman

Bostadsrättsföreningar präglas av demokrati – att alla medlemmar får vara med och besluta i frågor som rör den egna föreningen. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ som utser en styrelse för att sköta den löpande förvaltningen. Det är viktigt att ta sig tid att närvara vid stämman, att delta i diskussioner och voteringar.

- Motioner

Medlemmarna har möjlighet att påverka genom att de lägger fram motioner till föreningsstämman. En motion är en skrivelse från en medlem och innehåller ett förslag till en förändring eller åtgärd. En motion bör vara utformad så att det går att ta ställning till den, det vill säga den bör vara tydligt formulerad. För att tas upp till behandling måste motionen inkomma till styrelsen inom utsatt tid.

- Revisor

En bostadsrättsförening behöver enligt lag inte ha en extern revisor om det inom föreningen finns någon med ekonomisk utbildning, erforderlig kompetens och erfarenhet som kan anses klara uppdraget. Det är dock en trygghet för föreningen om revisorn, i egenskap av granskande expertinstans, utgör tredje part. Det är då en neutral aktör som objektivt har som ansvar att inhämta underlag för att i rimlig grad av säkerhet fastställa huruvida styrelsen (som helhet eller enskilda ledamöter) på något sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens egna stadgar. På årsstämman ska medlemmarna ta ställning till om de beviljar styrelsen ansvarsfrihet. Om en auktoriserad redovisningskonsult har genomfört revisionen är detta främst att betrakta som en formalitet.

- Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

- Valberedning

Valberedningen är, enkelt uttryckt, föreningens rekryteringskonsult och ska ta fram förslag på styrelse och revisorer för nästkommande år. Dessutom är det viktigt att medlemmarna hjälps åt så att den styrelsen som väljs har den kompetens som behövs. Det kan ibland vara svårt att engagera medlemmar att sitta i bostadsrättsföreningens styrelse men att ha en styrelse är avgörande för att föreningen ska leva vidare.

i

ⁱ Bostadsrätterna.se

MSB brandskydd i flerbostadshus Publ.nr MSB1694 - augusti 2021 ISBN 978-91-7927-105-3
Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lättmetallen 2018