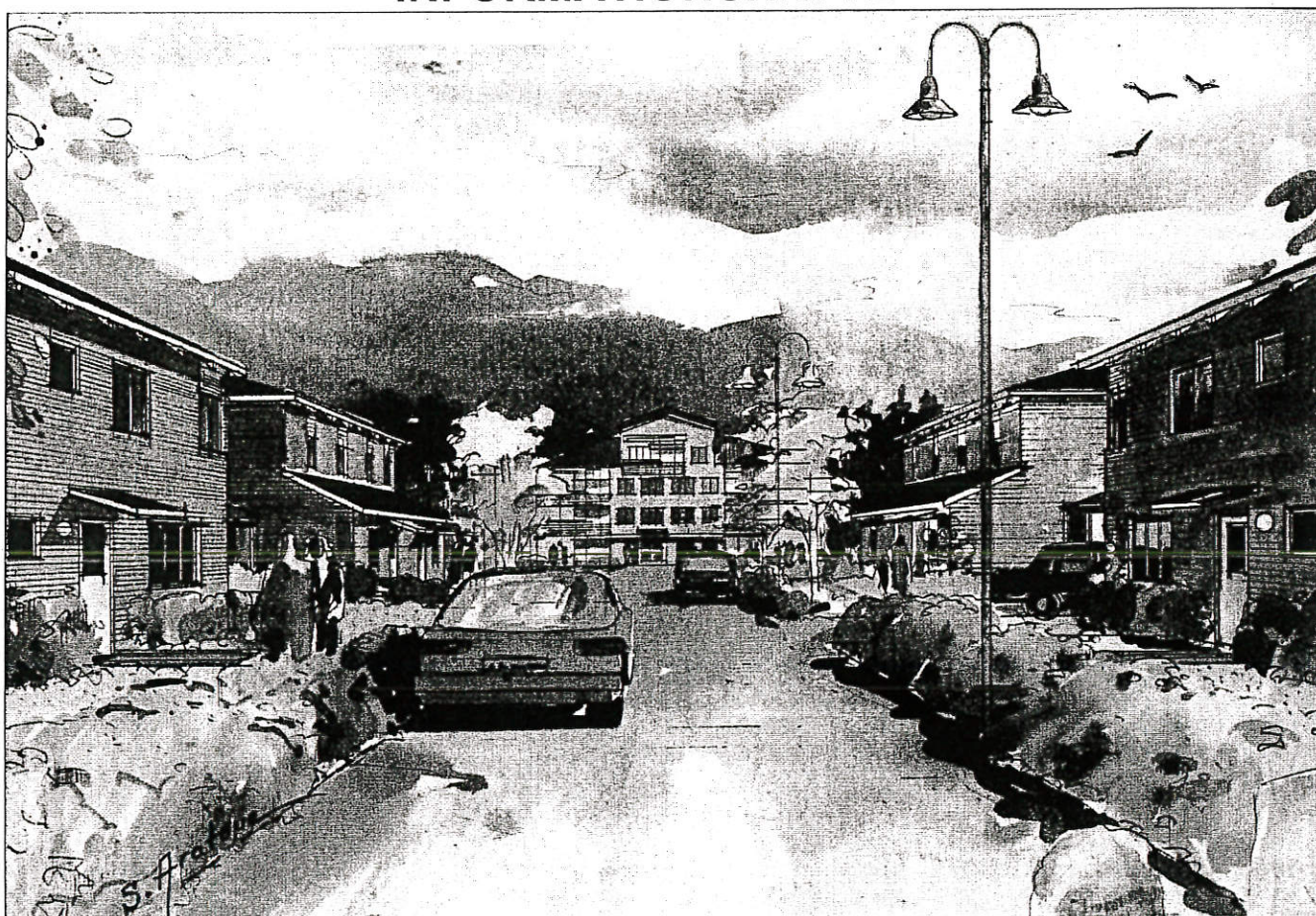




Bostadsrättsföreningen

Trollhättehus Nr 21

INFORMATIONSHÄFTE



FÖR ATT DU SKALL KÄNNA DIG SOM HEMMA I FÖRENINGEN, HAR VI HÄR SAMLAT INFORMATION SOM DU KAN HA MYCKET GLÄDJE OCH NYTTA AV.

DET ÄR MYCKET MAN SOM BOENDE BEHÖVER VETA, SÅ VI BER DIG LÄSA IGENOM DENNA "VÄGVISARE".

OM ALLA VET VAD SOM GÄLLER OCH FÖLJER REGLERNA I FÖRENINGEN SÅ KOMMER VI ATT TRIVAS BRA TILLSAMMANS

LÄS DEN - SPAR DEN - DU KOMMER ATT BEHÖVA DEN



Förord

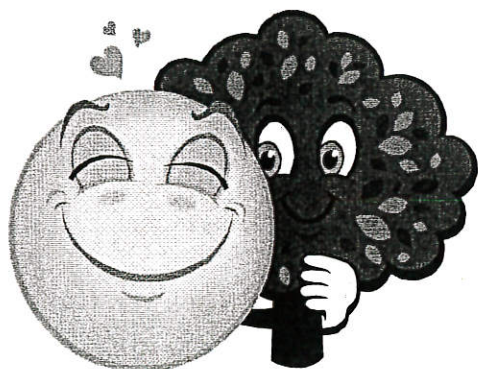
Området färdigbyggdes 1990 och övertogs av föreningen 1992. Som de flesta föreningar som färdigställdes under denna tid drabbades vi av dålig ekonomi redan från början.

Föreningen hade dock turen att ha aktiva medlemmar och en styrelse som orkade kämpa mot de dåliga oddsen. Resultatet av allt nedlagt arbete med att bl.a. se till att lägenheterna inte stod tomma, blev att man lyckades få en rekonstruktion till stånd hösten 1996. Detta innebär att föreningen numer kan se framtiden an, med en möjlighet för alla att bo tryggt i ett attraktivt område med en kontrollerad hyresutveckling.

Området planerades speciellt med tanke på att behålla så mycket som möjligt av den ursprungliga skogsmiljön och stora grönområden i direkt anslutning till byggnaderna. Området har därför fått namnet Trädgårdsstaden. Vägarna har medvetet gjorts smala för att minimera trafiken inom området. Allt sammantaget gör området vänligt mot både små och stora.

Vi som redan har bott här en tid kan med rätta vara stolta över en förening som lever och som utvecklas.

För framtiden hoppas vi Du som medlem skall kunna dela vår optimism och även Du delta i arbetet med att bygga Trädgårdsstaden.





Innehåll

1. Föreningen

Bostadsrätten
Beskrivning
Karta
Styrelsen
Årsstämman
Förvaltning
Fastighetsskötsel
Föreningens expedition

2. Att bo i lägenheten

Värme
Vatten
Ventilation
Sopor och Källsortering
Antenner
Balkongen

3. Gemensamma lokaler

Tvättstugor
Fritidslokaler
Kvarterslokalen
Bastur
Solarium
Förråd
Cykelrum
Entréer och Trapphus

4. Området

Trafik
Garage
Parkering
Redskap

5. Kabel-TV

Kanalema
Störningar



6. Bra att veta

Felanmälan
Utelåst
Hemförsäkring
Vår- och Höststädning
Portkoder
Meddelanden till föreningen
Telefonnummer
Problem med något
Tilläggsförsäkring

7. Att Flytta in

Inflyttningen
Nycklar

8. Avflyttningen

Sälja lägenheten
Hyra ut lägenheten

9. Vårda Bostadsrätten

Inuti lägenheten
Utanför lägenheten
Bygglov

10. Husfriden

För er som har husdjur
Ska ni ha fest?
Vad man gör i trapphusen
Spela musik
Städning
Rökning
Söndagar



1. Föreningen

Bostadsrätten

Bostadsrätten är en lägenhet som ägs av en bostadsrättsförening och vilken lägenhetsinnehavaren innehar nyttjanderätten till. Bostadsrättsföreningen är i sin tur en ekonomisk förening som består av medlemmarna, dvs. de boende i föreningen. Nyttjanderätten till en lägenhet kan säljas och ärvas som andra tillgångar.

Bostadsrättsföreningen drivs utan vinstintresse och föreningens kostnader täcks genom årsavgifter som uttages månadsvis från bostadsrättsinnehavarna. Genom att göra mer själva kan bostadsrättsinnehavarna hålla kostnaderna nere, vilket innebär lägre årsavgift.

Skillnaden mellan innehavet av en bostadsrätt och en hyresrätt är att bostadsrättsinnehavaren har en betydligt starkare ställning än hyresgästen. Bl.a. kan inte bostadsrättsinnehavaren sägas upp på samma sätt som en hyresgäst. Bostadsrättsinnehavaren har också ett betydligt större inflytande över sitt boende än hyresgästen. Bostadsrättsinnehavarna är inte personligt ansvariga för föreningens skulder eller andra förbindelser. Går föreningen i konkurs riskerar de boende endast insatsen i föreningen. En bostadsrättsförening har en viss organisation :

- Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman.
- Föreningens verkställande organ är styrelsen.

Bostadsrättsföreningen regleras dels av stadgarna i föreningen, dels av lagen om ekonomiska föreningar och, viktigast av allt, bostadsrättslagen (BRL).

Vid inflyttning.

Tänk på att du är ansvarig för mycket i lägenheten. Om något är trasigt, ombyggt på ett sätt som inte är tillåtet, övergår ansvaret från säljaren till dig vid köpet. Allt som inte är originalutrustning eller originalfärgat skall underhållas av dig. Det gäller tex. Dörrar och plank, som har målats på annat sätt än från början. Om det är fel eller bister i lägenheten, bör du också kontakta säljaren för att om möjligt få denne att åtgärda dessa.

Beskrivning

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kritan 5-6, Skiffern 1, Ametisten 4, Rubinen 1, Kristallen 1, Agaten 1, Brilljanten 1, Månstenen 1 och Rosenstenen 5.

Tomtarea	31.948 kvm		
Lägenheter			
	30 st	2:or	50 - 67 kvm
	22 st	3:or	80 kvm
	6 st	4:or	95 kvm
	24 st	Parhus	113 kvm
	8 st	Villor	115 kvm
Totalt	90 st		7905,5 kvm

Adresser

Gatuadresserna inom föreningen är Torngatan, Rubinvägen, Korteredsvägen samt Brilljantvägen. Alla med postnummer 461 73.





Styrelsen

Styrelsen är det verkställande organet i bostadsrättsföreningen. Styrelsen är ansvarig för driften av föreningen i enlighet med gällande stadgar och förordningar, samt beslut av föreningsstämman. Styrelsearbetet leds av ordföranden i bostadsrättsföreningen.

Styrelsens medlemmar sammanträder regelbundet under verksamhetsåret. Du som boende i området blir informerad om arbetet via informationsblad som sammanställs och skickas ut.

Vi försöker fördela arbetet inom styrelsen i ansvarsområden :

- Föreningsekonomi
- Underhåll
- Boendekontakter
- Information
- Avtal
- Lokaler
- Miljö

Styrelsen är sammansatt av boende i föreningen samt representanter från Riksbyggen.

Revision av bostadsrättsföreningen görs av extern auktoriserad revisor samt intern revisor som är medlem i föreningen.

Har du frågor eller är missnöjd med något så skall du i första hand ta kontakt med någon i styrelsen.

Årsstämman

Varje år kallas medlemmarna till en årsstämma. Vid detta tillfälle presenterar styrelsen vad man arbetat med under året i en årsberättelse, samt presenterar bokslutet för föreningen.

Vid årsstämman genomförs val av en ny styrelse, revisorer, valberedning samt andra speciella förtroendeposter.

Årsstämman är därför ett bra tillfälle att få veta vad som sker i föreningen, samt kunna ställa frågor och lägga förslag till förändringar.



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts för närvarande av Riksbyggen Vänersborg, vilket innebär att de sköter ekonomi och bokföring. För övrigt sköter vi fastighetsförvaltningen själva. Detta innebär att vi upprättat en plan för underhåll på fastigheterna i föreningen, utomhus och inomhus. Sedan utför vi delar av underhållet själva och köper upp resten av entreprenörer.

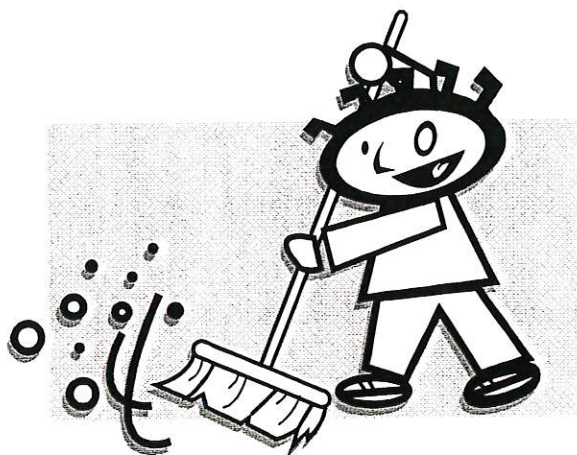
För dig som medlem i föreningen betyder detta att du bör delta aktivt i arbetet med att hålla våra kostnader nere. Genom att vara med vid våra städdagar höst och vår, hjälpa till att måla eller klippa gräset eller byta sand i sandlådorna får du ett tillfälle att umgås med dina grannar, samtidigt som du sparar pengar åt dig själv.

Det inre underhållet, dvs skötseln av din egen lägenhet, ligger naturligtvis i ditt eget intresse. En välskött lägenhet är ju trevligare att bo i och dessutom lättare att sälja än en vanskött.

Fastighetsskötsel

Föreningen har upphandlat ett avtal med Riksbyggen. Det innebär att det inte finns någon fastighetsskötare stationerad i vår förening. Riksbyggens personal sköter de göromål som vi har upphandlat enligt avtalet. I övrigt gäller att man ringer 0771-860 860 och meddelar sitt ärende.

"Vad ingår i avtalet?", se bilaga i slutet av detta häfte.





2. Att bo i lägenheten

Värme

Rätt temperatur i lägenheten ger ett bra inomhusklimat och samtidigt så låga uppvärmningskostnader som möjligt. Om du tycker det blir för varmt, dra ner värmen i elementen genom att vrida på termostaten. Ni som bor i villa/parhus kan tjäna mycket på att ställa in värmepannan på rätt sätt. Högre temperatur än 20° C bör man inte ha i lägenheten. Är du osäker på hur inställningen skall göras, prata med någon annan som bor i samma hustyp som dig eller kontakta någon i styrelsen.

Här är några saker att tänka på :

- **Ställ inte möbler för elementen. Detta hindrar värmen att komma ut i rummet och man får dålig värmeekonomi.**
- **Ställ inte fönster öppna under lång tid, utan när du vädrar ska du göra det ordentligt under en kort stund, speciellt när det är kallt ute.**
- **Ställ ned temperaturen när du reser bort så sparar du både blommor och pengar.**

Även för er i flerfamiljshus innebär lägre uppvärmningskostnader lägre hyror i längden.

Vatten

För att inte slösa med vatten :

- Handdiska/skölj inte under rinnande varmt vatten.
- Låt inte kranar stå och droppa.
- Kör inte disk eller tvättmaskiner halvfulla

I lägenheterna är det förberett för installation av diskmaskin. Man får i så fall ta ur ett skåp. Under diskbänken finns urtag för el, vatten och avlopp. Låt en fackman sköta inkopplingen av diskmaskinen. Detta ingår för det mesta om man får diskmaskinen hemkörd. Kontrollera ibland anslutningarna för att undvika översvämning. Ta för vana att stänga av vattnet till diskmaskinen med den extra ventilen så snart maskinen inte används, t.ex. om du reser bort.

Kontrollera och skruva åt skarvar på avlopp från handfat och diskbänk, det har förekommit läckage.

Golvbrunnar och vattenlås behöver rensas då och då för att det inte skall bli stopp. Använd inte propplösare i vattenlåsen, det är lätt att skruva bort och rensa dem för hand.

Om du ser till lägenheten åt någon som rest bort, spola någon gång då och då i handfat och toaletter. Efter ett tag torkar annars vattenlåsen ur och det kan börja lukta illa.



Ventilation

En väl fungerande ventilation med rätt luftflöden är viktig för att få ett bra inomhusklimat. Man får inte själv göra några förändringar av inställningarna av ventilationen. Den skall redan vara rätt inställd. Ventilationen kontrolleras var tredje år i flerfamiljshusen.

När du vädrar, gör det snabbt och effektivt. Låt inte fönster stå öppna en längre tid när det är kallt ute. Det är slöseri med värme. Om du tycker det är för varmt inne, dra ner på elementen.

Skruva inte på luftdonen eller täpp till dem. Om du gör det rubbas jämvikten i ventilationssystemet och dina grannar får problem. **Du blir själv ansvarig för att återställa förändringar.**

Tänk på att ha fönster och ytterdörrar stängda när du lagar mat. Annars finns risk att lukt fortplantar inom huset. Öppna spjället i köksfläkten.

Villor och parhus är utrustade med separata ventilationssystem. På vinden finns en låda med fläkt och värmeväxlarpaket. I den finns två filter. Ett frånluftsfiltret som är lite större och ett tilluftsfiltret som är lite mindre. (Det finns under en lucka till höger i ventilationslådan). **Filtren rengöras** några gånger per år för att bibehålla god inomhusluft, samt minimera nedsmutsning i ventilationssystemet. **Föreningen delar ut filter, för byte, en gång per år. Om du är osäker på hur du skall göra kan fastighetsskötarna säkert berätta hur det går till.**

Någon gång om året bör man även plocka ut värmeväxlarkuben, för att spola ur den och samtidigt göra rent inuti ventilationslådan. Meddela fastighetsskötaren om du inte anser dig klara av det själv.

Tänk på att göra rent under köksfläkten samt diska filtret som sitter därunder, gärna 1 gång i månaden. Blir det mycket fett innebär detta annars en brandfara, samtidigt som det blir dåligt drag i köksfläkten.

Sopor och Källsortering

För att minska sopmängden i föreningen ber vi er alla lägenhetsinnehavare att källsortera ert avfall i största möjliga utsträckning. Det finns två återvinningsstationer inom Skogshöjden. Den närmaste ligger bakom Dalkjusans skola.

För er som är boende i flerfamiljshusen kan det vara lämpligt att samordna sortering. Diskutera detta själva inom huset. Föreningen ställer upp med behållare, men bortforslingen sköter ni i så fall själva.

Villa/Parhus har egen soptunna. Ställ ut den då det är dags för sophämtning.



Antenner

Föreningen har ett avtal med Com hem med ett grundutbud av kanaler. Om ni vill komplettera detta med någon egen kanal genom att sätta upp en antenn, måste ni först söka tillstånd för detta hos styrelsen. **Antenner på balkonger godtas ej.**

3. Gemensamma lokaler

Tvättstugor

Tvättstugan bokar du genom att sätta fast den speciella låskolven på bokningstavlan utanför tvättstugan. Tänk på att du verkligen utnyttjar den tiden också. Om du inte skall göra det, ta bort bokningen, någon annan kanske behöver den istället.

När du tvättat klart gör du rent efter dig i tvättstugan.

- Rengör tvättmaskinen och torka bort överflödigt tvättmedel.
- Gör rent lådan bakom tvättmaskinen.
- Rengör tvätthon efter användning.
- Torka bort ludd ur filtret till torktummlaren.
- Vid behov, våttorka golvet i tvättstugan.
- Använd inte tvättmaskinen för att färga kläder

För att inte slösa energi, kör fulla maskiner och släck ljuset när du lämnar tvättstugan. För övrigt så lämna tvättstugan så som du skulle vilja finna den själv. Tvättstugan vill man ha ren.

Fritidslokaler

På Korteredsvägen 13, Rubinvägen 2 och Brillantvägen 6 finns det en fritidslokal med bord, stolar och lite porslin. Dessa kan du använda om du behöver lite större plats än du har i lägenheten.

Lokalen bokas genom att man skriver upp sitt namn, adress och telefonnummer på listan som sitter på dörren.

Om du har någon aktivitet i fritidslokalen, tänk på att det bor någon ovanför. Dämpa volymen och håll inte på för länge. **Efter kl. 21.00 vardagkvällar och 22.00 fredag och lördag får det inte förekomma störande verksamhet där.**

När du har använt lokalen så torka av bord och diskbänk. Diska upp använt porslin. Våttorka golvet om det är smutsigt.

Kvarterslokalen

Föreningen har en lite större lokal med bord, stolar och porslin som du kan låna. Bokning och utlämning av nyckel sker genom kontaktpersonen för kvarterslokalen. När du använt lokalen städa och disk du upp efter dig. Tänk även på att torka golven. Det är trevligare för alla med en kvarterslokal som ser bra ut. Samma regler gäller annars för kvarterslokalen som för fritidslokalerna.



Bastu.

På Korteredsvägen 11, Rubinvägen 1 och Brillantvägen 5 finns det bastu som alla i föreningen har tillgång till. Bokning sker på lista utanför respektive bastu.

Vad du bör tänka på när du är klar är:

- Stäng av aggregatet.
- Skrapa ur överflödigt vatten i bastu och dusch.
- Våttorka golvet i bastu, dusch och omklädningsrum om det är smutsigt.
- Ställ upp trallarna i bastun
- Ställ dörren till bastun på glänt.
- **Ölburkar och dylikt, tar du med dig hem igen.**

Solarium

Vi har ett solarium som får disponeras av de boende i föreningen. Det ligger vid bastun på Rubinvägen 1.

Förhandsbokning av soltid sker på bokningslistan utanför solariet. Glöm inte att stryka din tid om du inte tänker utnyttja den. Om någon anhörig till dig vill utnyttja solariet måste du som boende boka tiden och ansvarar sedan för att allt går rätt till.

Efter solning skall liggskiva och kuddar rengöras med den särskilda vätska som finns intill solariet. **INGET ANNAT RENGÖRINGSMEDEL FÅR ANVÄNDAS.** Liggskivan kan då skadas med följd att solariet fungerar sämre.

Hjälp till att hålla ordning och reda kring solariet så blir det trevligt för alla att sola. Det gäller t.ex. att byta soppåse om den är full, det finns nya vid solariet.

Solning sker till självkostnadspris, intäkten täcker endast hyran av utrustningen och förbrukningsartiklarna för solariet. Vad det kostar kan du se vid solariet. Betalning sker med femkronor i myntautomat.

Om det uppstår något fel, eller om du har några frågor så vänd dig till kontaktpersonen för solariet. Vem det är kan du se på lista som finns vid entrén i varje hus.

Förråd

Varje lägenhet i flerfamiljshusen har ett eget låsbart vind eller källarförråd, som är numrerade efter lägenhetsnummer.

I femfamiljshusen finns även ett förråd på varje våning (3 st) som ni får dela solidariskt på inom huset. Till dessa förråd går tvättstugenyckeln, så endast ni som bor i samma hus har tillgång till förråden.

I flerfamiljshusen finns förråd för trädgårdsredskap och annat som ni har gemensamt i huset. Det skall inte användas för att ställa in egna saker i.

Cykelrum

Varje flerfamiljshus har ett cykelrum i bottenvåningen. Det är avsett för cyklar och mopeder.



Entréer och Trapphus

Ställ inte cyklar i trapphusen. Det finns ett cykelförråd i varje hus. Om det skulle börja brinna innebär de en säkerhetsrisk.

Tänk att ta sig ut ur ett brinnande hus i mörker och plötsligt snubbla på en cykel och bli liggande! Cyklar i trapphusen ser också tråkigt ut och drar man dem in och ut blir det också onödigt smutsigt. Att städa trapphusen med cyklar stående där är också svårt.

Trapphusen är inga lekstugor. Tänk på att oljud i trapphuset stör alla som bor i huset. Barn som vill leka får göra det utomhus eller inne i någons lägenhet.

Rökning är inte tillåten i trapphus och hissar. Röken kan vara farlig för den som råkar vara allergisk och många tycker att det luktar illa.

Ställ inte ut soporna i trapphuset, tänk på grannarna.

4. Området

Trafik

Överallt inom området gäller hastighetsbegränsning till 30 km/h! Var snäll respektera denna för barnens skull. Kör lugnt!! Helst bör man köra ännu långsammare, speciellt vid de tider då barn finns ute och leker. Det gäller speciellt dem som kör moped. Kör inte på gång och cykelvägar eftersom de små barnen ofta uppehåller sig där.

Föräldrar till barn med mopeder och motorcyklar bör tänka på att vi inte tolererar någon buskörning inom området. Likaså gäller tomgångkörning och liknande "okynnesgasande", med både bilar, MC och mopeder. Inom Trollhättan har vi 1 minuts gräns för tomgångkörning, gällande för alla typer av fordon. Ska ni "meka" kan detta göras i begränsad omfattning. Spill i så fall inte ut olja eller annat på marken. Långvarig provkörning gör man inte inom området, det är störande och det finns de som behöver sova på dagen, både stora och små.

Garage

Till varje villa/parhus finns ett garage. Utöver detta finns 39 garage som disponeras av de boende i flerfamiljshusen. **Garaget följer inte automatiskt lägenheten, utan en kölista finns.**

Vill du ha ett garage, kontakta Riksbyggen på telefon 0771-860 860 och uppge namn och förening, så får du besked om hur du går vidare.

Parkering

Parkering skall ske på anvisade platser. Felparkerade bilar kan hindra snöröjning, ambulanstransporter mm. Hela området är en förbudszon, och följaktligen kan du bli bötfälld för felparkering. Ställ inte bilar i vändzoner, längs vägkanter eller ute på gräsplaner/skogsmarker på området. Det ser tråkigt ut, förstör våra grönområden, och ni riskerar även att få parkeringsböter. Har ni fler än en bil så finns parkeringar inom området. Använd garaget att ha bilen i. **Tänk på hur ni parkeringar bilarna. Felparkerade bilar brukar vara ett "utmärkt" sätt för att bli osams med sina grannar.**



Förutom föreningens egna P-platser har kommunen ett antal P- fickor bl.a. längs med Torngatan (se kartan). Dessa står oftast tomma och är lämpliga att använda som gästparkering ifall allt annat skulle vara fullt, eller ställa den andra bilen man har.

Föreningen har även parkeringsplatser med motorvärmare , strömmen till dessa sätts på endast när det är kallt.

Föreningen har även 4 gästparkeringar utanför Rubinvägen 16. Dessa är endast till för gäster. Långvarigt nyttjande av boende i föreningen är förbjudet. De som gör så riskerar parkeringsböter.

Vill du ha en parkeringsplats, ring 0771-860 860. Föreningens platser är märkta med nummer 1 till 11. Om någon ställer sig på en plats som inte är uthyrd kommer detta resultera i parkeringsböter.





Redskap

Redskap för att pyssla i rabatter samt gräsklippare finns i utomhusförrådet i varje hus samt i föreningens garage vid Rubinvägen 1 (Nr 12).

Föreningen har också :

- 4 Gräsklippare för gemensamt bruk.
- Häcksax
- 10 metersstegar

När man lånat något redskap ska man rengöra det ordentligt och ställa tillbaka det så fort man är klar. Det gäller speciellt gräsklipparna.

All utrustning skall lämnas tillbaka samma dag. Flerdagars- lån leder lätt till att utrustningen inte kommer tillbaka och hindrar andra från att använda utrustningen. Det är inte tillåtet att låna ut utrustningen utanför föreningen eller att ta med den, för att använda den någon annanstans.

Om något är trasigt, felanmäl på telefonnummer 0771-860860





5. Kabel-TV

Föreningen har ett avtal med Com hem med ett grundutbud.

Om det uppstår störningar på någon TV-kanal så anmäl det **till 0771-55 00 00**

6. Bra att veta

Felanmälan

I häftet *Vem svarar för underhållet (+ tillägg)* finns angivet vad föreningen respektive lägenhetsinnehavaren ansvarar för. För sådana fel som föreningen ansvarar för kontakta **Riksbyggens felanmälan**. Ring **0771-860 860**. Uppge namn, lägenhetsnummer, telefonnummer och vad som hänt. Ange också gärna när du är hemma, eller om fastighetsskötarna får lov att gå in och åtgärda felet även om ingen är hemma.

Akuta fel som uppstår efter kontorstid och som inte kan vänta till nästkommande vardag anmäls till 0771-860 860. Är du osäker, ring någon i styrelsen.

Ta inte egen direktkontakt med reparatörer om föreningen förväntas stå för reparationen, utan anmäl alltid sådana fel till expeditionen

Tänk före du ringer.

Vid hissfel ring 020-735577, KONE Hisservice.

Utelåst

Skulle du bli utelåst kan du när som helst kontakta Spikbussen 0520-33014, så kommer de och släpper in dig. Var beredd att legitimera dig. Denna service betalas inte av föreningen. Observera att endast den som står som bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst enligt kontrakt kommer att bli insläppt i lägenheten. Vill du att någon annan skall kunna få tillträde till lägenheten, måste detta anmälas till ordföranden i föreningen.

Hemförsäkring

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för det inre underhållet av lägenheten. Du har alltså ett större ansvar för lägenheten än en hyresgäst.

Vår- och Höststädning

Varje vår och höst anordnar föreningen en städhelg. Vilken dag det blir annonseras i förväg. Då är det meningen att man städar och snyggar upp både inuti och utanpå det hus man bor i. För er i flerfamiljshusen innebär det städning av :

Tvättstugor, Fritidslokal/Bastu, Cykelkällare, Gemensamma förråd, Hissar, Entréer och Trapphus. Utanför görs putsning av rabatter och buskar efter behov. Det beror både på typ av växter och årstid. Om du är osäker finns det säkert någon i närheten som vet hur man skall bära sig åt.

I Parhus/Villor snyggar man upp i sin egen trädgård och hjälper sedan gärna till vid flerfamiljshusen. Alla i föreningen kan ju utnyttja fritidslokaler och bastu/solariet t.ex.



Portkoder

En del av flerfamiljshusen har entrédörrar med portkoder. Detta har vi för att undvika spring och skadegörelse. Bor du i ett av dessa är det ditt ansvar att se till att koden inte kommer ut till obehöriga.

När du får gäster, använd porttelefonen och lämna inte ut koden.

Koden byts ut med jämna mellanrum.

Meddelanden till föreningen

Styrelsen och deras telefonnummer hittar du på anslagstavlan, på lista i trapphusen.

Tilläggsförsäkring

Föreningen har via länsförsäkringar tecknat en tilläggsförsäkring. Denna försäkring gäller för samtliga bostadsrätter. Den kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom föreningens fastighetsförsäkring. Se bilaga i slutet av häftet.

7. Att Flytta in

Nycklar

Till lägenheten skall finnas en uppsättning nycklar.

Parhus/Villor

3 st Lägenhetsnycklar + 2 garagenycklar.

Lägenheter

3 st Lägenhetsnycklar

1 nyckel till Tvättstuga och Vinds/Källarförråd

Om du har garage så skall du ha 2 nycklar till det.

Övrigt

Nyckel till fritidslokalen ansvarar någon i huset för. Eller så gäller något annat i just ditt hus. Hör efter med grannarna.

Förråden med trädgårdsredskap kan öppnas med din lägenhetsnyckel.

Din lägenhetsnyckel går även till entréerna i alla flerfamiljshus, till bastun och solariet.



8. Avflyttningen

Sälja lägenheten

När du säljer din bostadsrätt skall detta ske genom en s.k. överlåtelse. Överlåtelsen administreras av Riksbyggen och innebär därför en kostnad för dig som säljare. När du skall flytta och hittat en köpare av din lägenhet men är osäker på hur du skall gå till väga kan du ta kontakt med någon i styrelsen.

Hyra ut lägenheten

Som innehavare av bostadsrätt och medlem i föreningen kan du hyra ut din lägenhet i 2:a hand. Du måste dock först få tillstånd för detta av styrelsen. Ta kontakt med någon i styrelsen om det är aktuellt. Du ansvarar sedan för din hyresgäst och kan i värsta fall, om denne missköter sig, få din bostadsrätt förverkad.

9. Vårda Bostadsrätten

Inuti lägenheten

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du själv för den inre skötseln av lägenheten. Det gäller t.ex. att se till att ommålning, tapetsering, golvbehandling mm äger rum. I vår förening sker ej **längre** avsättning till s k inre fond, utan det är upp till dig själv att spara ihop till underhållskostnaderna. ***I de fall det fortfarande finns pengar kvar i den inre fonden, ta kontakt med Riksbyggen, som administrerar detta.***

Om du sköter din lägenhet ökar möjligheten att kunna sälja den, och få ett bra pris för den.

Om du vill genomföra större förändringar måste du först begära tillstånd av styrelsen för detta. Det görs skriftligen tillsammans med en beskrivning vad du vill göra.

Utanför lägenheten

Som boende i Villa/Parhus ansvarar du själv för gräsmattor, buskar och rabatter. Du ser själv till och bekostar kalkning och gödning och annan skötsel. Tänk på att olja in eventuella verandor och vindskydd. Du får på detta sätt en trevlig utomhusmiljö som du förfogar över helt själv. Om du vill genomföra större förändringar måste du först begära tillstånd av styrelsen för detta. Det görs skriftligen tillsammans med en beskrivning vad du vill göra.

Områdena kring flerfamiljshusen förfogar alla i föreningen över, och vi delar därför på ansvaret för dessa. De som bor i ett flerfamiljshus ser till att klippa, ansa och hålla snyggt kring huset.

Bygglov

Den som äger sin lägenhet har rätt att göra vissa förändringar i lägenheten alt parhus/villa. De som har lägenhet i markplanet eller hus har t ex möjlighet att bygga uteplats, eventuellt med skärmtak och/eller vindskydd. På tomterna kan man sätta upp



bodar eller växthus för att nämna något.

Förslag på yttre förändringar skall lämnas in till styrelsen för godkännande. Om något av det som skall byggas ligger närmare tomtgräns än 4,5 meter krävs dessutom tillstånd från berörd granne, detta tillstånd skall i så fall lämnas till styrelsen tillsammans med förändringsförslaget.

För större förändringar krävs bygglov, vissa undantag finns dock. Det finns en broschyr "*Behöver jag Bygglov? Behöver jag göra Byggnmälan?*" från Boverket. I föreningen finns ett ex, broschyren kan även fås från kommunens byggnadsnämnd eller stadsbyggnadskontoret.

Om förändringen är så stor att bygglov krävs ansöker styrelsen om ett sådant. Den som vill bygga står för kostnaden för bygglovet och ritningar osv. Möjlighet finns att söka kollektivt bygglov för likadana förändringar/tillbyggnader på flera hus. Kanske en möjlighet att minska kostnaderna.

10. Husfriden

För er som har husdjur

Tänk på att det kan finnas boende i huset som är allergiska, eller kan få besökande som är allergiska. Därför bör ni t.ex. inte ha med husdjur in i våra gemensamma lokaler.

Vissa människor är rädda för hundar. Ha hunden under uppsikt.

Sandlådorna är till för barnen – ej kattoo.

Ska ni ha fest?

Alla vill vi väl ha en fest ibland, men tänk på att det kanske inte är lika roligt för dina grannar!

Om du skall ha en större tillställning, så meddela gärna dina grannar så att de vet om det och kan planera för det. Det räcker med att sätta upp en lapp i trappuppgången! Skriv också hur länge du tänkte hålla på.

Ju senare det blir desto lugnare bör man ta det. Många i föreningen har småbarn som kan vara svåra att få att sova ändå. Efter kl 24.00 bör man dämpa ljudnivån.

Vad man gör i trapphusen

I trapphusen skall det inte finnas cyklar eller barnvagnar. De smutsar ner och innebär även en säkerhetsrisk. Ställ in cyklarna i cykelrummen och barnvagnar i barnvagnsförråd.

Har man barn bör man tänka på att man inte bor ensam i huset. Låt inte barnen leka i trapphusen. Ständigt spring och härjande i trappuppgången kan en del tycka är jobbigt



även om man inte säger något. Tänk på grannsämjan!

En del i föreningen jobbar skift och måste också få ha det lugnt på dagarna, för att kunna sova.

Spela musik

Tycker man om musik så vill man gärna spela högt. Men tänk på att din granne kanske inte tycker om det lika mycket.

Skruva ner volymen, speciellt på kvällar och nätter. Det finns också en del som jobbar skift och behöver sova på dagarna. Detta gäller även på helgerna.

Städning

För att kunna hålla föreningens kostnader nere (och din hyra) sköts all städning i flerfamiljshusen av de boende.

Var överens om hur ni fördelar städningen. Om städningen inte sköts, kan en tilläggsavgift komma att läggas på hyran för dem som inte sköter sig.

För städning av övriga gemensamma utrymmen; se separata rubriker.

Rökning

Rökning är inte tillåten i någon av våra gemensamma lokaler, såsom fritidslokaler, tvättstugor, bastur mm.

Rökning är inte heller tillåten i entréer, trapphus och hissar.

Söndagar

En dag i veckan kan det vara skönt att kunna få ha det lugnt på uteplatsen eller i trädgården. Undvik därför så långt som möjligt all bullrig verksamhet såsom gräsklippning med motorklippare, provkörning av fordon mm på söndagar.

Låt oss alla få en dag i veckan att njuta av stillheten och höra fåglarnas sång, "så att själen kan få ro".





Dessa tjänster ingår i förvaltningsavtalet med Riksbyggen

Fastighetsskötsel

Bilaga 4

2006-06-26

Sophantering

		sopor	Retur
Hushållssopor	Ut onsdag In Torsd.	Torngr.110 Korteredsv.11.13 Rubinv.1.2.16 Briljantv.5.6.	Torngr.110 Rubinv.1.2.16 Briljantv.5.6.
Retur ojämnvecka	Ut Tisdag In Onsdag		
Soprum städas		2 g år	
Kärl spolas		2 g år	

Tillsyn

Larmtblå	1 g v
Belysning utv.allmänna utrymm	1 g mån
Lampor bytes vid behov eller eller felanm.	
Rapportera fel och brister	
Mindre fel reppareras	
Byte namnskyltar och portkoder	
Lövsilar vid mark rensas flerfamiljshus	1 g år
Isgrusupptagning	1 g år

Mindre rep i allmänna utrymmen som ingår i avtal

Justering byte smörning av lås
Justrering dörrstängare
Byte av packningar och servicepaket
Rensning avlopp till stamm
Förbrukningsmaterial betalas av Brf

Snö halkbekämpning vid antreer och gångbanor	Lättsnöfall dagtid 0700-1600
Övrig tid	debiteras
Maskinplogning	debiteras

Övrigt

Föreningens maskiner skall vid behov lämnas för reparation
Vinterservice på gräsklippare utföres ab Rb

Beskärning

Mindre grenar på träd bortages vid risk för skada
Enstaka häckar klipps efter avropp

Tvättavdelningar

Tvättmaskiner 10 st 2 ggr år

Funktionskontroll småjusteringar ingår

Toktummlare 8 st 2 ggr år

Funktionskontroll småjusteringar ingår

Rengörning och rensning från damm

Torkskåp 8 st 1 g år

Funktionskontroll småjusteringar ingår

Ventilation

Filterbyte inkl. filter i flerfamiljshus 2 ggr år

Filter övriga utdelas 2 ggr år

Pannrum Tillsyn avseende läckage 1 g vecka

Pannrum städning 2 ggr år



Bostadsrättsförsäkring

Länsförsäkringars Bostadsrättsförsäkring tecknas av din bostadsrättsförening som ett tillägg till fastighetsförsäkringen. Bostadsrättsförsäkringen gäller för samtliga bostadsrätter. Den kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom föreningens fastighetsförsäkring.

Vem gäller försäkringen för?

Bostadsrättsförsäkringen gäller för dig som bostadsrättshavare och medlem i bostadsrättsföreningen.

Egendomsförsäkring

Egendomsförsäkringen omfattar

- Bostadsrättslägenhet om du är reparations- och underhållsskyldig enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.
- Fast inredning inklusive inglasad balkong eller altan som du själv bekostat.
- Tomtmark, uthus och garage som ingår i upplåtelsen av bostadsrättslägenheten.

Med bostadsrättslägenhet menar vi bostadens inre, exempelvis tapeter, sanitetsgods och köksinredning. Med andra ord allt det du som bostadsrättshavare själv måste underhålla.

Du har själv underhållsansvar för din bostadsrätt

Som innehavare av en bostadsrätt har du ett annat ansvar för din bostad än om du bor i en hyresrätt. Underhållsansvaret bestäms i lag och av föreningens stadgar.

=> I en bostadsrätt måste du själv utföra reparationer och bekosta renoveringar av till exempel väggar, golv och badrum.

Bostadsrättsföreningen har tecknat en fastighetsförsäkring för hela huset. En skada i bostaden ska alltid anmälas till föreningen så att skadan i första hand ersätts genom fastighetsförsäkringen.

Om inte fastighetsförsäkringen kan ersätta skadan och den faller in under det ansvar du har enligt föreningens stadgar, kan föreningen kräva att du

betalar skadan. Föreningen kan även kräva dig på fastighetsförsäkringens självrisk. Då har du hjälp av Bostadsrättsförsäkringen. Vi utreder om du är ersättningsskyldig och lämnar ersättning för den del av skadan som försäkringen omfattar – minus eventuella åldersavdrag och din självrisk.

Vid vilka skadetyper skyddar försäkringen?

Egendomsförsäkringen ersätter vid bland annat:

- Stöld, inbrott och skadegörelse.
- Brand, explosion och nedsotning.
- Läckage från ledningssystem och anslutna anordningar.
- Storm, hagel och blix.
- Översvämning och naturskador.
- Skada på glas med yta mindre än 5 kvadratmeter .
- Skada på installation och hushållsmaskiner.
- Skada orsakad av vilda djur.

Hur stor blir ersättningen?

Bostadsrättslägenhet samt fast inredning som du själv bekostat ersätts med fullvärde. Uthus och garage ersätts med högst 150 000 kr, för tomtmark är maximal ersättning 40 000 kr.

Ersättningens storlek avgörs bland annat av vad som skadats. Avdrag sker på grund av ålder och skick.

Vad kostar det?

Självrisk

En del av skadekostnaden får du stå för själv, det är den kostnaden som kallas självrisk. Självrisken är minst 2 000 kr per skada.

Om skada samtidigt drabbar fastigheten och ersätts genom fastighetens försäkring behöver du inte betala någon självrisk.

=> Bostadsrättsförsäkringen omfattar inte allt

Din lösegendom omfattas inte av bostadsrättsförsäkringen. För denna egendom tecknar du en hemförsäkring.

Med lösegendom menar vi familjemedlemmarnas personliga ägodelar som finns i bostaden. Det vill säga möbler, kläder, sportartiklar och annat.





Försäkringen gäller inte heller för den del av skadan som kan ersättas genom fastighetsförsäkringen.

Självriskbefrielseförsäkring

Självriskbefrielseförsäkringen gäller för den självrisk du får när du använder en gällande hemförsäkring vid brand- eller vattenskada som samtidigt drabbar fastigheten.

Hur stor blir ersättningen?

Ersättningen är högst 2 000 kr per skada.

=> Självriskbefrielseförsäkringen omfattar inte allt

Har du själv varit den som orsakat skadan får du ingen ersättning för självrisken.

=>Förnyelse av försäkringen

Försäkringstiden är normalt ett år och därefter förnyas försäkringen årligen genom att din bostadsrättsförening betalar aviserad premie. Bostadsrättsföreningen måste betala försäkringen i tid för att skyddet för din bostadsrätt ska gälla utan avbrott.

Viktigt att veta

För att du som försäkringstagare ska få en bra och tydlig information om innehållet i och omfattningen av din försäkring, har vi markerat med en pil framför text som innehåller extra viktig information för dig.

=>I din försäkring kan finnas vissa begränsningar i försäkringsskyddet.

=> Det kan även finnas viktiga säkerhetsföreskrifter/aktsamhetskrav som du måste känna till och iakta för att din försäkring ska gälla fullt ut.

=> Som försäkringstagare har du också skyldighet att anmäla eventuell riskökning för att ditt försäkringsskydd inte ska påverkas.

=> Dessutom är det viktigt för dig att känna till hur du kan förnya din försäkring vid avtalstidens slut så att du inte går miste om ersättning om olyckan skulle vara framme.



