

Information och trivsel-regler i Brf. Apotekaren:

- 1 Välkommen till din nya bostad!
- 2 Att bo i bostadsrätt
- 3 Vem ska svara för underhållet av bostadsrätten?
- 4 Hemförsäkring
- 5 Gemensamma utrymmen
- 6 Nycklar och post
- 7 El, värme och vatten
- 8 Ventilation
- 9 TV, telefoni och bredband
- 10 Sophantering och källsortering
- 11 Parkering
- 12 Yttre miljö

1: Välkommen till din nya bostad!

Här följer lite information om hur vi i Brf.
Apotekaren vill att det skall fungera för att alla
skall trivas.



2. Att bo i bostadsrätt

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Trygghet i boendet

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman bestämmer du och dina grannar över era bostäder. Som ägare av en bostadsrätt har du ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar som att flytta dörrar och väggar. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Styrelse och firmatecknare

En bostadsrättsförening är en juridisk person, vilket innebär att den själv kan teckna avtal med exempelvis leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare. Vilka som sitter i föreningens styrelse framgår av årsredovisningen eller i Bolagsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även vem/vilka som är firmatecknare.

Stadgar och ekonomisk plan

Hos Bolagsverket finns också föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens bostäder, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser med mera. Varje förening är skyldig att ha en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. I dessa finns föreningens medlemmar angivna, vilka bostäder som finns och vilka som är bostadsrättsinnehavare, samt om bostäderna är pantsatta eller uthyrda i andra hand.

Några vanliga frågor

- Vem svarar för reparationer och underhåll?

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det "yttre" underhållet av exempelvis fasader, yttertak och trapphus. En viss del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar. Företrädare för föreningen ska ges tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

- Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad förorsakade av utströmmande ledningsvatten och brand. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring. Obs! Föreningen har tecknat en tilläggsförsäkring, så du som bostadsrättsinnehavare behöver inte ha "bostadsrättstillägg" till hemförsäkringen.

- Vad ingår i årsavgiften?

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker efter bostädernas insatser /andelstal. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

- Får jag hyra ut min bostad i andra hand?

Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din bostad i andra hand. Styrelsen kan dock medge andrahandsuthyrning i vissa fall, om "beaktansvärda skäl" föreligger. Andrahandsuthyrningen ska tidsbegränsas. Om styrelsen avslår din ansökan att hyra ut kan du vända dig till Hyresnämnden för prövning.

Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för din bostad, även under uthyrningstiden. Detta innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald, att din hyresgäst inte missköter sig med mera. Du måste dessutom se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din bostad efter uthyrningstiden. Vänd dig till Hyresnämnden för mer information.

- När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja din bostad och till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För giltigt köp krävs att köparen godkänns av styrelsen samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelsesumma och vilket objekt som avses. Handlingen ska undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet ska lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

- Hur kan jag påverka mitt boende?

Normalt sett ska föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år (räkenskapsår finns angivet i stadgarna och på registreringsbeviset).

Vid detta tillfälle samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom årets verksamhet. Styrelsen ska presentera årsredovisning och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman ska godkänna styrelsens förvaltning - "ge styrelsen ansvarsfrihet". Varje medlem kan komma med förslag till verksamheter/åtgärder.

Förslagen kan skickas till styrelsen fortlöpande under året, men om ärendet skall behandlas på stämman måste en motion lämnas in.

De förslag som styrelsen inte kan fatta beslut om, hänskjuts till föreningsstämman och bör då ha kommit in i god tid innan denna äger rum.

Meddelande om datum för stämman kommer att skickas ut till medlemmarna.

Vid stämman väljer föreningen styrelse och revisorer för det kommande året (se stadgar).

En extra föreningsstämma kan också förekomma.

Detta kan ske om föreningens stadgar ska ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i en speciell fråga.

Vid extra föreningsstämma fattas endast beslut i de ärenden som ligger bakom att stämman utlysts.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämmor ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av.

Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar.

Har du frågor?

Om det är något du undrar över kan du vända dig till din styrelse.

3. Vem ska svara för underhållet av bostadsrätten?

Nedan följer en tolkning av Bostadsrättslagen (7 kap 12§) och föreningens stadgar (28§). Om du saknar något i listan, kontakta styrelsen.

Byggdelen	Brf:s ansvar	Medl.ansvar	Anmärkningar
Balkong			
Målning av golv och insidan på fronterna och ev.tak		X	
Vädringsställning och beslag		X	
Odlingslådor		X	
Målning av utsida tak, front och skärm.	X		
Ytterdörr			
Dörrblad, karm och foder		X	
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder.	X		
Låsanordning, handtag och samt ringklocka		X	
Namnskylt och brevinkast	X		
Tättningslist		X	
Golv i bostaden			
Parkett, matta, klinker eller dyl.		X	I våtrum avses med ytbeläggning golv-, väggmatta, och/eller keramiska plattor med
Väggar och tak i bostaden			
Ytskikt, tapeter, väv, målning eller annan ytbeläggning.		X	bakomliggande tätskikt.
Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning samt mellan bågarna		X	
Yttre målning	X		
Fönster glas		X	
Spanjolett inkl. handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbänk, persienner och markiser		X	
Vädringsfilter och tättningslister		X	
VVS-artiklar			
Badkar, tvättställ och bidé		X	
Duschkabin		X	
Blandare, duschanordning, vattenlås, bottenventiler och packningar		X	
WC-stol: porslin och sits		X	
WC-stol; anordning för vattentillförseln		X	
Diskbänk inkl. blandare		X	
Kall- och varmvattenledningar inkl. armatur		X	Inne i bostaden

Byggdelen	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkningar
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl. avloppsrensning		X	Inne i bostaden
Vattenradiatorer- med ventiler och termostat	X	(X)	Medlemmen svarar för målning
Ventilationsdon	X		Från, och tilluftsventiler
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring
VVS-artiklar (inne i bostaden)			
Tvättmaskin och torkutrustning		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och spis kåpa		X	Om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar brf. för utbyte m m. Medlem ansvarar för rengöring och byte av filter.
Förråd m.m.			
Förråd tillhörande bostaden		X	
Elartiklar			
Elcentralen och ledningar fram till denna	X		
Övriga ledningar		X	
Strömbrytare och vägguttag		X	
Övrigt			
Inredningssnickerier inkl. bla trösklar socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp, hatthylla och torkställning		X	
Glober till den fasta belysningen		X	
Innerdörrar		X	
Beslag		X	

4. Hemförsäkring

Om du inte redan har tecknat en hemförsäkring. Ska du göra det. Försäkringen ger dig ersättning för bland annat stöld, skadegörelse, brand och översvämning.

I en hemförsäkring ingår en ansvarsdel som träder in om du blir vållande till en skada, Om till exempel en Vattenskada uppstår i bostaden eller hos grannen beroende på att din tvätt- eller diskmaskin inte installerats av fackman, kan du bli skadeståndsskyldig.

Då är det viktigt att ha en hemförsäkring som täcker dessa kostnader.

Eftersom bostadsrättsinnehavaren enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har ett vidare ansvar för sin bostad än en hyresgäst för sin hyreslägenhet är vissa skadehändelser som en bostadsrättsinnehavare ansvarar för inte ersättningsbara genom normal hemförsäkring och inte heller genom bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

För att erbjuda bostadsrättsinnehavare ett försäkringsskydd vid sådana skadehändelser har försäkringsbolagen tagit fram en tilläggsförsäkring till hemförsäkringen, kallat bostadsrättstillägg, Tilläggsförsäkringen är en allriskförsäkring som ersätter plötslig och oförutsedd skada på:

i Den egendom bostadsrättsinnehavaren är underhållsskyldig för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar, exempelvis inredning i kök och badrum samt fönster och golv.

i Fast inredning som ägs av bostadsrättsinnehavaren.

Obs! Föreningen har tecknat denna tilläggsförsäkring, så du som bostadsrättsinnehavare behöver inte ha "bostadsrättstillägg" till hemförsäkringen.

Eftersom bostaden är utrustad med en säkerhetsdörr, anmäl detta till ditt försäkringsbolag så kan det innebära lägre premie på din hemförsäkring.

Beloppsgränserna för höga och extra höga lösöresvärden varierar, dels mellan försäkringsbolagen och dels inom landet. Kontakta ditt försäkringsbolag för att få information om gällande regler.

Förvara inte stöldbegärlig egendom i förråden, vid inbrott kan det äventyra möjligheten att få ersättning från försäkringsbolaget!



5. Gemensamma utrymmen



I ett bostadsrättsområde finns det gott om gemensamma utrymmen. I allt från trappor och entréer, till källare, cykelrum och tvättstugor delas utrymmet med andra. Det innebär naturligtvis att hänsyn måste tas - så att alla verkligen kan använda dem. Vi hoppas att de lokaler som finns ska vara en stor tillgång för dig i ditt boende.

Trapphus.

Det är inte tillåtet att placera några som helst tillhörigheter i trapphusen. Dessa måste hållas fria från föremål, både ur städ och brand-synpunkt.

Cykel- och barnvagnsrum

Gemensamma cykelrum finns i källaren längs Kungsgatan samt i källaren Eriksgatan 16. Inne på gården (nedre altanen) finns cykelställ.

Förråd och källare

Varje bostad har ett eget förråd i källaren och ett på vinden i respektive hus. Förrådsrum ska vara låsta även om de inte används. Ur brand- och stöldsypunkt ska dörrarna till källare hållas låsta. Förbud råder mot all form av elektriska artiklar, såsom kyl, frys eller annat i vindsutrymmen och källare. Det är inte tillåtet att byta förråd eller källare med annan medlem.

Tvättstugor

Det finns tre gemensamma tvättstugor belägna på:

Entréplanet Eriksgatan 16.

I källaren under Rådmansgatan 9.

I källaren under Kungsgatan 17. Medlem får valfritt välja vilken tvättstuga som helst.

Tidsbokning av tvättpass sker med hjälp av de bokningstavlor som finns vid alla entréer eller här på vår hemsida eller på mobilen.

Man har möjlighet att boka två pass i veckan.

Pass 1: 07.00-12.00 2: 12.00-17.00 3: 17.00-22.00

Tvättstugorna får endast användas av lägenhetsinnehavare, ej lokalinnehavare. Se även

särskilda ordningsregler som finns uppsatta i varje tvättstuga.

6. Nycklar och post

Till bostaden ingår bostadsnycklar och "tags" plus två postboxnycklar. Dessa skall säljaren överlåta till dig som köpare.

Kontakta Finlarm AB Eriksgatan 14 vid beställning av extra bostadsnycklar.

Tidningshållare

Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför din dörr.

Porttelefon

Entréerna är försedda med porttelefon som är ansluten till ditt telefonabonnemang.

-Se bifogad bruksanvisning. Du kan även öppna porten med din bostadsnyckel eller "tags".

Kodlås

Trapphusentréerna från gården är försedda med kodlås.

Du kan även öppna porten med din bostadsnyckel/"tags".

Posthantering

Posten levereras till din postbox i trapphusets entré eller våning 1 tr.



7. El, värme och vatten

Hushållsel

Bostadens el-central är i regel utrustade med porslinsssäkringar.

Om en säkring "går", ska du ta reda på orsaken innan säkringen byts.

De flesta el uttag har enfasanslutning. Till vissa apparater med hög effekt, exempelvis spisen, utnyttjas tre faser.

Elmätarna och huvudsäkringarna är placerade i ett elskåp i källaren i närheten av din trappuppgång.

Uppvärmning

Rumstemperaturen regleras med termostatventiler som är placerade på radiatorerna.

Det är viktigt att termostaten inte täcks över eftersom känselkroppen som ska känna av rumstemperaturen då inte känner av rätt temperatur.

Under den kalla årstiden måste du vara återhållsam med vädring under längre perioder eftersom det påverkar värmekostnaderna på ett negativt sätt!

Föreningen har valt BRAVIDA, som ser till att vi har en lagom värme i huset men ändå till minsta möjliga energiåtgång.

Vatten

Bostaden är förberedd för anslutning till vatten och avlopp för egen tvättmaskin. Om Du skulle råka ut för en vattenskada ska Du omgående stänga av vattnet. Avstängningsventiler är placerade i respektive badrum.

Obs. Om vatten börjar tränga fram ur indikerings röret i badrummet - kontakta VVS-montör omedelbart.

Kalk.

Vattnet avhärdas dels i den stora centralen på Rådmansgatan dels i undercentral på Eriksgatan. Det varma vattnet avhärdas helt men det kalla vattnet endast något för att bibehålla ett välsmakande vatten.

-Alla kan genom att vara sparsamma med vatten bidra till lägre kostnader!

8. Ventilation

Ventilationssystemet i bostaden fungerar i princip så att en frånluftsfläkt /eller via självdrag/ suges luften ut från badrum, wc, kök och förråd.

I vissa lägenheter får endast kolfilterfläkt installeras i kök. – Rådfråga vice värden om detta!



9. TV, telefoni och IT

Brf Apotekaren har ett gruppavtal med TELE 2 som omfattar Bredband 150/50 Mbit, Telefoni samt Digital-tv Medium 8 Favoriter.

Nyinflyttade och utflyttademedlemmar ringer TELE 2 på tel 90 333 för att beställa/avbeställa sina tjänster.

TELE 2 erbjuder högre bredbandshastigheter och större kanalpaket för medlemmar i föreningen erhåller du då uppgraderingsrabatt!



10. Sophantering och källsortering.

Miljörum med kärl för hushållssopor och kärl för sortering av bl.a. glas, papper, metall, plast och batterier finns i det övre garaget med infart från Eriksgatan men det går även att nå från källargången under Rådmansgatan.

Vik ihop kartonger!

Lägg ej lysrör bland glödlampor!

Har du skrymmande sopor så måste du själv lämna dem på återbruket!

Lokal-medlemmar får ENDAST lämna s.k. "fikasopor".

Det är viktigt att ALLA sorterar sina sopor, dels för miljöns skull, dels för att det påverkar föreningens kostnader för sophämtningen.



11. Parkering och garage.

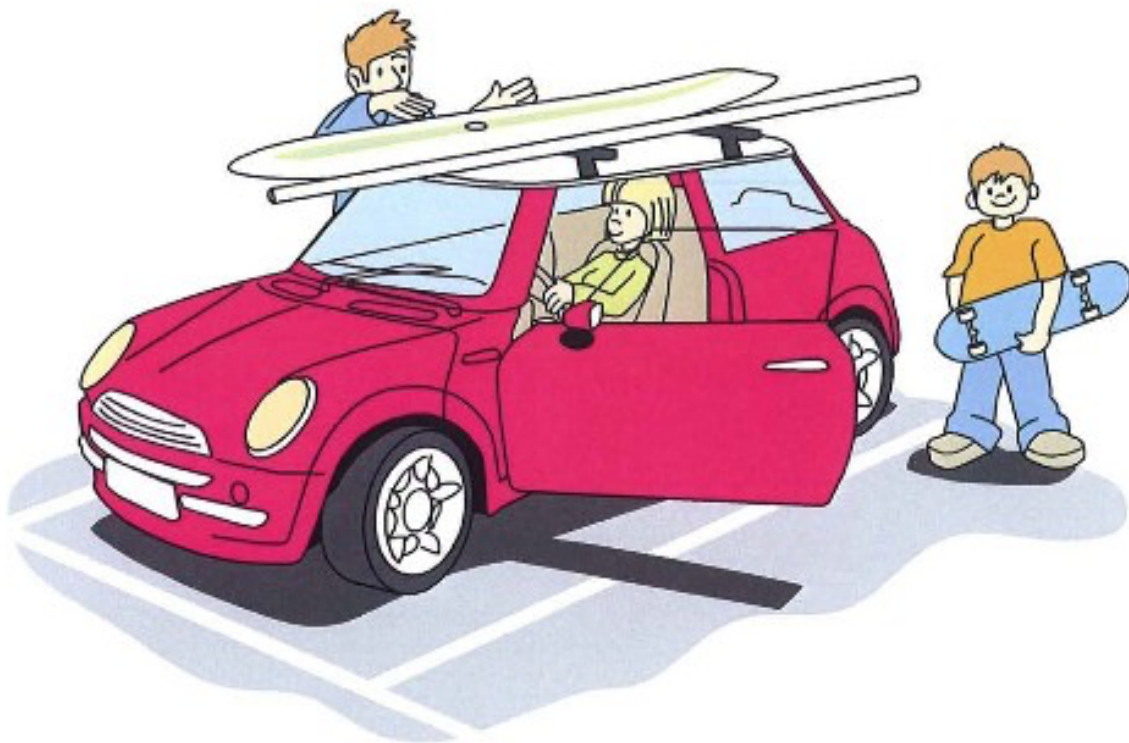
I föreningen finns 2 st. garage, ett övre med ett fåtal platser och ett nedre med ett större antal platser. Båda garagen har bil infart ifrån Eriksgatan.

Gående kan du ta dig dit genom källaren från Rådmansgatan eller dörr efter "mellangatan". P-plats i garage eller utomhus kan i mån av tillgång hyras av föreningen.

I garaget har den som har garageplats även tillgång till en välutrustad tvätthall. Man bokar plats i samband med tvätt och har rätt till 2 pass i veckan á 90 minuter

Kontakta vicevärden för mer information om hyreskostnader, kölista, ordningsregler med mera.

- Vi har även ett antal EI-platser. Kontakta v.värden för info om kostnad och ev. plats.



12. Yttre miljö

Små råd för grannsämjan

Vissa regler behövs i ett bostadsområde, där många ska leva och samsas. Tycker Du att regler är ett tråkigt ord, så byt ut det mot trivselråd.

För meningen med dem är att vi alla ska trivas tillsammans.

Beethovens nia eller tia?

Vill Du lyssna på grannens radio och TV? Nej, naturligtvis inte och grannen vill säkert inte lyssna på Dig. Dämpa därför ljudet framförallt tidigt på morgonen, sent på kvällen och under natten.

Tänk också på grannens trivsel om Du spelar piano eller andra instrument.

För "den tysta grannsämjans skull" bör du undvika att tappa upp vatten nattetid.

Klampet från små skor

När våra barn springer upp och ned i trapporna och klampar med träskorna kan det bli störande.

Särskilt för de som arbetar i skift och måste sova på dagen. Det är inte så lätt för barnen att inse detta, med de brukar förstå om man förklarar det för dem.

Obs! Stäng tamburdörrar och entréportar försiktigt.

Korn åt små fåglar?

Var vänlig och lägg inte ut mat till fåglar på balkongen eller fönsterbrädet. Fåglarna är vackra att se på, men tyvärr skräpar de ner en hel del De tappar också mat, som sedan lockar råttor och möss till huset.

Levande balkong

För att göra balkongen lite extra trevlig är det många som gärna vill sätta upp ett balkongskydd eller en markis. Tala med Din styrelse som kan ge Dig råd och anvisningar.

Vill Du sätta upp blomlådor så gör det på insidan av balkongen, det är säkrast så. Vädra kläder eller hänga tvätt kan man göra på balkongen men däremot inte piska eller skaka mattor. Piskställningar finns på båda altanerna.

Skärmväggar, staket etc.

Förändring av uteplats eller uppförande av skärmvägg får inte ske utan styrelsens godkännande.

Det är medlems skyldighet att hålla uteplatsen i gott skick och den får inte fungera som förråd av något slag. Inga som helst odlingar får ske på den allmänna marken, däremot går det bra att odla i krukor som står på plattorna som tillhör uteplatsen.

Uteplatser

Det finns 3st uteplatser på övre altanen med möbler som är till för föreningens ALLA medlemmar att använda. Ingen bokning behövs för dessa. Tystnad bör råda efter 22.00

På nedre altanen finns en större gemensam uteplats under tak med möbler och en grill. Tänker Du ha en större fest skall Du boka tid där. Listan sitter uppsatt i trapphuset på Rådmansgatan 9.

Där sitter också trivsel reglerna som gäller för denna uteplats. Var noga med att städa efter ditt besök!

Grönytor och övriga gemensamma ytor

är gemensamma och skall kunna nyttjas av alla, vilket gör. att det inte är tillåtet att placera ut privata möbler eller annat som hindrar nyttjandet för alla. Dessutom så måste fastighetsskötaren kunna komma fram med t.ex. gräsklippare.

Vattning av gräs och blommor måste vi själva sköta, hjälps vi alla åt så får vi en vacker utemiljö.

Rastning av husdjur är inte tillåtet, dessutom måste de vara kopplade och under uppsikt.



