



INFORMATION TILL BOENDE I BRF SJÖBERGS HAGE NR 1

Hoppas att ni trivs lika bra som vi!

Vårt mål är att vi alla tillsammans skapar och bibehåller en trivsamt och säker miljö att leva i.

I detta häfte hittar du allmän information om vad som är bra att känna till.

Mer detaljerad information hittar du i föreningens stadgar och Bostadsrättslagen.

Hör gärna av dig till styrelsen om du undrar över något. Utanför styrelsens kontor vid parkeringen finns en brevlåda (nr 78) där du kan lämna meddelanden, eller så kan du maila till

brfsjobergshage@hotmail.com

Glöm inte att skriva namn, telefonnummer och mailadress så vi kan kontakta dig.

Föreningen har en Facebook-grupp, BRF Sjöbergs Hage, där information läggs upp löpande.

Allmänt

Andrahandsuthyrning

Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i andra hand.

Debitering av avgifter

Debitering av månadsavgift, el och vatten mm sker i första hand via mail. Det åligger bostadsrättshavaren att informera styrelsen om vilken mailadress som ska användas. Den som önskar kan efter anmälan till styrelsen få inbetalningsavierna i pappersform, aviavgift tillkommer då.

El- och VVS-jour

För el- och vvs-arbeten i din lägenhet som faller under bostadsrättshavarens ansvar står det dig fritt att välja vilket företag som helst, vi vill dock rekommendera två företag som både har kännedom om vårt område och även i viss mån är anträffbara på kvällar och helger om något brådskar.

El: Triator 0705-49 28 98

VVS: Stensö VVS 0708-74 22 18

Information från styrelsen

Information från styrelsen skickas i första hand till den mailadress som du har uppgivit för debitering av månadsavgiften. Det kan vara allmän information, kallelser, vattenavläsning eller anmälan till städdagar. Har du inte anmält någon mailadress får du en utskrift i din brevlåda.

Information som behöver meddelas med kort varsel läggs upp på föreningens Facebook-sida.

Solceller, egen produktion av el

Föreningen har en solcellsanläggning för egenproduktion av el. Den besparing som den egna produktionen medför redovisas på inbetalningsavin för elen. På vissa byggnader sitter växelriktare, för att dessa ska kunna lämna information om produktion och eventuella felmeddelande behöver de vara uppkopplade via wi-fi. Du som bor i en lägenhet med växelriktare ombeds att låta växelriktaren vara ansluten till ditt wi-fi nätverk (gästnätverk). Det är ytterst lite datatrafik som skickas, men den är viktig för anläggningens funktion.

Sälja bostadsrätt

Planerar du att sälja din bostadsrätt ska du informera styrelsen i god tid.

Du bör informera din köpare om vilka regler som gäller i föreningen och att inträdesansökan måste lämnas in.

Protokoll, årsredovisningar och anvisningar från styrelsen som du fått under tiden du bott här ska du överlämna till köparen.

Underhållsansvar

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för allt underhåll inne i lägenheten med undantag för stamledningar för vatten, avlopp och el. Vattenledningar efter vattenmätaren, golvbrunnar samt elcentralen ("proppskåpet") och därifrån utgående ledningar till lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar.

Till underhållsansvaret hör även skada som uppkommer på grund av uppsåt, försumlighet eller slarv. Till lägenheten räknas även det vidbyggda förrådet. Undantaget från underhållsansvaret är reparationer efter brand som drabbar det som bostadsrättshavaren normalt är ansvarig för om inte skadan uppkommit på grund av uppsåt, vårdslöshet eller försummelse från bostadsrättshavaren, dess hushållsmedlemmar eller gäster. Bostadsrättshavaren har samma ansvar även för någon som är inrymd i lägenheten eller utför arbete för innehavarens räkning.

Årsmöte

Föreningen har årsmöte i maj varje år. Ledamöterna till styrelsen väljs på årsmötet för att sitta med i styrelsen under 2 år. Styrelsen har som regel möte 1 gång per månad.

Kallelse till årsmötet skickas ut i god tid och det är viktigt att du närvarar för att kunna göra din röst hörd.

Inomhus

Brandförebyggande åtgärder

Det ska finnas minst en brandvarnare på varje våningsplan. Styrelsen rekommenderar även att det finns minst en brandsläckare i lägenheten samt en brandfilt i köket.

EI

Sedan 2024 har föreningen ett gemensamt elabonnemang och varje lägenhet har en undermätare som visar den lägenhetens förbrukning. Elen debiteras månadsvis.

Du kan följa din elförbrukning ner till tim-förbrukning på insight.ecoguard.se. Om du saknar inloggningsuppgifter, kontakta styrelsen.

Mitt emot brevlådorna vid carportarna finns ett utrymme med alla elmätare och huvudsäkringarna till din lägenhet. Din lägenhetsnyckel fungerar i låset hit.

Fel i bostaden

Du är skyldig att omgående meddela styrelsen om det uppstår vattenskada, fel på vatten- och avloppssystem, panna, krypgrundsavfuktare, elektriskt fel eller någon annan större skada på lägenheten. Om det behövs akuta åtgärder, t.ex. vid vattenläckage, avsaknad av varmvatten eller strömbortfall tar du själv kontakt med valfri reparatör. Om det behövs vidare åtgärder för skador på husets konstruktion åligger det styrelsen att kontakta lämplig reparatör, du ska inte själv göra detta.

Försäkring

I månadsavgiften ingår en särskild bostadsrättsförsäkring som täcker skador på innerväggar, tak och golv. Du måste själv teckna en hemförsäkring som omfattar ditt lösöre. Vi rekommenderar att du rådgör med ditt försäkringsbolag om du även kan ha nytta av ett bostadsrättstillägg.

Huvudnyckel

Det finns ingen huvudnyckel till lägenheterna. Du ansvarar själv för om du vill att någon ska ha en extranyckel till din bostad.

Husgrunder

I krypgrunderna sitter luftavfuktare, en för varje lägenhet, för att begränsa fukthalten i grunden. Efter ett eventuellt strömbrott startar avfuktaren automatiskt igen. Avfuktarens utblås sitter placerat vid en av lägenhetens ytterväggar och måste hållas fritt från löv och annat skräp.

Luftventilen i nedervåningens inre förråd får inte blockeras. Grunden och avfuktaren inspekteras en gång om året under sommarhalvåret. Luckan i de inre förrådet golv måste då vara åtkomlig.

Det är inte tillåtet att på eget bevåg stänga av luftavfuktaren. Om du gör det kan byggnaden få allvarliga skador och du kan drabbas av skadeståndsanspråk.

Inre underhåll och reparationer

Tapetserar och målar inomhus gör du efter eget tycke och smak. Större förändringar i lägenheten t.ex. flytt eller rivning av väggar, ändring av ledningar eller anordning för avlopp, vatten, el och värme måste först godkännas av styrelsen.

Vitvaror, spis samt övrig köks- och badrumsinredning och underhåll/reparationer av de samma bekostar av dig själv.

Det är inte tillåtet att installera braskaminer eller liknande. Det är inte heller tillåtet att installera vattenburen golvvärme.

Tillträde till din lägenhet

Du är skyldig att på styrelsens uppmaning lämna tillträde till din lägenhet för t.ex. inspektion, underhåll eller reparation av sådant som är föreningens ansvar. Om det inte går att komma in i din lägenhet vid aviserat tillfälle kan du bli skyldig att betala extrakostnader för ombesök av hantverkare eller tekniker m.m.

Vatten

I månadsavgiften ingår kallvatten med upp till 5 m³ för 2:orna och 10 m³ för 4:orna. Vattenavläsning sker två gånger om året, styrelsen meddelar när det är dags.

Uppvärmning av vatten sker i lägenhetens panna. El för drift av pannan bekostas av bostadsrättshavaren.

Ventilation

Lägenhetens ventilation styrs av en extern motor, styrdonet till motorn sitter bredvid elcentralen i ditt förråd. Motorn ombesörjer även ventilationen genom fläktkåpan i köket ("köksfläkten"). Det är inte tillåtet att sätta in en köksfläkt med inbyggd motor såvida den inte är anpassad för centralventilation.

Utomhus

Altaner

Du har själv ansvar för att din eventuella altan och/eller uterum är i gott skick. Underhåll, reparationer och målning står du själv för. Altan / uterum får inte byggas längre ut från fasaden än vad insynskyddsplanket når. Vill du bygga något större måste tillstånd från styrelsen ges.

Bilkörning på området

Bilkörning på området är endast tillåtet vid flytt, i- och urlastning av tyngre saker eller matkassar, rörelsehinder och liknande situationer som kräver tillfällig körning. Tänk på att köra varsamt och var uppmärksam på andra boende.

Vägarna ska i övrigt hållas fria så räddningstjänsten vid behov kan komma fram.

Parkering inne på området är förbjudet.

Biltvätt

Det är inte tillåtet att tvätta eller spola av bilen varken i carporten, på parkeringen eller inne på området. Vi hänvisar till närmaste biltvätt.

Disponering av ytor

Alla boende är skyldiga att se till att det finns utrymme för grannarna att nå baksidan av lägenheterna med skottkärror och dylikt. Vid en olycka eller brand måste räddningstjänsten kunna nå baksidan obehindrat. Det måste vara minst 1 meters bredd mellan altaner och eventuella häckar.

Laddning av elbilar

För att kunna ladda en elbil i carporten måste en för ändamålet avsedd laddbox installeras av behörig installatör. Det är inte tillåtet att ladda elbil på annat sätt då det medför brandfara.

Redskapsförråd

I föreningens förråd finns diverse trädgårdsredskap, skottkärror, gräsklippare och häcksaxar.

Redskapen är till för alla, det är därför viktigt att du ställer tillbaka dem när du är klar.

Om något går sönder, lägg en lapp i styrelsens brevlåda, eller skicka ett mail, så vi kan laga eller byta ut det som är trasigt.

Snöröjning

Vintertid är alla boende skyldiga att hålla rent från snö och vid behov sanda framför sina bostäder.

Snöskyfflar och sand finns i redskapsförrådet.

Större snömängder på de allmänna ytorna skottas genom föreningens försorg med maskin på entreprenad.

Städdagar

Två gånger om året, vår och höst, träffas alla i föreningen för att tillsammans städa allmänna ytor och klippa häckar m.m. Vi avslutar med fika tillsammans.

Trädgårdsskötsel och reparationer

Vi hjälps åt med att klippa de allmänna gräsyterna, ha koll på/byta glödlampor på fasaderna och göra mindre reparationer. Att vi alla hjälps åt bidrar till att hålla kostnaderna och därmed månadsavgifterna nere.

Skötsel av häckar, rabatter och gräsytor som tillhör din lägenhet och/eller är i direkt anslutning till den ansvarar du själv för. Du ansvarar även för renhållning av den carport som tillhör lägenheten.

Trädgårdsavfall lämnar du själv på återvinningscentralen.

Yttre underhåll och reparationer

Styrelsen avsätter årligen pengar och svarar för löpande underhåll och reparationer av föreningens fastigheter. Föreningen ansvarar även för elpannor och ventilationssystem.