



## **Till: Rödhakens ABC**

I ”Rödhakens ABC” informeras medlemmar och boende i föreningen om de spel- och ordningsregler som gäller inom föreningen, samt ger annan nödvändig information. Den är ett komplement till föreningens stadgar enl. 37 §, övriga beslut och bestämmelser.

Föreningens medlemmar har tagit på sig ett stort solidariskt ansvar för föreningens ekonomi, och därmed avgifter, genom att vi själva sköter det mesta av det yttre underhållet, med trädgårdsskötsel på sommarhalvåret och vid behov snöskottning och sandning under vinterhalvåret. **Att man städar efter sig när man använt allmänna utrymmen som tvättstugan och holken är en självklarhet, eftersom ingen annan gör det!**

Allt arbete inom föreningen sker f.n. frivilligt och oavlönat, vi hjälps alla åt och gör så gott vi kan. Om föreningen måste anlita extern firma för underhållet innebär det betydande avgiftshöjningar.

Att bo i bostadsrätt är inte som att bo i hyresrätt, för många är det deras livs investering och investeringar måste vårdas. För att citera L-O Kjerstadius i "allt om BOSTADSRÄTT":

*“Bostadsrätten är faktisk en mycket speciell boendeform eftersom man inte äger sin lägenhet, som många faktiskt tror, utan rätten att bo i en viss bostad i huset som medlemmarna i sin tur äger gemensamt.*

*Fast bostadsrätten betyder ändå frihet för dig, men också skyldigheter och ansvar.*

*Bland friheterna märks den eviga besittningsrätten, rätten att hyra ut i andra hand med föreningens tillstånd, möjligheten att belåna och pantsätta bostadsrätten och rätten att delta i föreningsarbetet.*

*En annan frihet är möjligheten att själv bestämma hur lägenheten ska se ut interiört. Den rätten är också starkt kopplad till en skyldighet, nämligen det egna underhållsansvaret.*

*Hur är det med dig själv? Tänker du måla om, tapetsera, byta badkar, köpa vitvaror, snygga till i köket eller kanske slå ut en mellanvägg du inte gillar?*

*Visst går det bra, men gör det inte utan att tala med styrelsen först. Föreningen har nämligen rätt att ställa krav på reparationer som påverkar lägenhetens skick. Och vill det sig illa, kan du bli ersättningsskyldig för senare skador som kan uppstå som följd av dåligt utfört arbeten.*

*Men låt nu inte det här avskräcka dig. Bostadsrätten är en väl fungerande boendeform, som ger möjlighet till både gemenskap och avskildhet. Och ju mer man lär sig om lagar och regler och hur saker och ting fungerar, desto mer kan man få ut av sin bostadsrätt.“*

### **Allmänna regler:**

Föreningen och dess medlemmar är ställd under vissa regler som regeringen har bestämt "Bostadsrättslagen" samt "Lagen om Ekonomisk förening" och de "Stadgar" som medlemmarna har bestämt och fastställts av föreningsstämman. Stadgarna reglerar verksamheten mer i detalj.

Det finns också "Allmänna ordningsregler", samlade här i Rödhakens ABC.

Ordningsreglerna inriktar sig i första hand på boendemiljö med hänsyn mot grannar och föreningen. Ibland kan dessa ordningsregler tyckas petiga. Sunt förnuft borde räcka men det är bra att ordningsreglerna finns nedskrivet.

Du som disponerar bostadsrätten har huvudansvaret för att alla som bor i lägenheten följer föreningens ordningsregler och stadgarna. Ordningsreglerna gäller även för alla som besöker lägenheten.

Överträdelser och missbruk av föreningens regler kan leda till att bostadsrätten betecknas som förverkad och Du kan tvingas att flytta från lägenheten. Det är viktigt att Du sätter Dig in i vad som gäller.

### **Andrahandsupplåtelse:**

Styrelsens skriftliga tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse. Följande förutsättningar krävs för tillstånd till andrahandsupplåtelse;

- Bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen, t.ex. studier på annan ort, vård av anhörig eller utlandstjänstgöring.
- Föreningen saknar befogad anledning att vägra samtycke.

Vid otillåten andrahandsupplåtelse kan styrelsen förklara bostadsrätten förverkad och säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning. Detta gäller även vid korttidsuthyrning såsom airbnb.

Tillstånd fordras inte för att ta inneboende när bostadsrättshavaren själv bor i en del av lägenheten och hyr ut den andra delen.

Föreningen tar ut en avgift på 10 % av ett prisbasbelopp vid andrahandsuthyrning.

### **Balkonger/uteplatser:**

Samtliga lägenheter i föreningen är försedda med balkonger, på markplan med uteplatser.

För anläggande eller utbyte av trögolv, staket, spaljeer, markiser m.m. fordras föreningens skriftliga tillstånd, t.ex via mail. Dessa får inte inkräkta eller förhindra föreningen som

## **Brf Rödhakens ABC Reviderad 20250401**

har ansvaret för exteriör och utemiljö, som väggar och stuprör. Medlemmen ansvarar själv för underhåll och ser till att det ser helt och snyggt ut.

### **Bastu:**

Bastu och dusch finns i Rödhakev. 16 (A-huset). Brukarna, dvs. föreningens medlemmar sköter själva underhåll och städning. Bokning görs på kalender utanför bastun.

### **Bergvärme:**

Föreningen har installerat bergvärme, vilken varit i drift sedan i december 1999, den har den inneburit stora besparingar på el. Ny värmepump installerades 2020.

### **Brandvarnare:**

Enligt kommunala bestämmelser måste alla lägenheter/hus vara utrustade med brandvarnare. Föreningen har under våren 2020 monterat en brandvarnare med långtidsbatteri, 10 år, i varje lägenhet/hus, dessa tillhör föreningen och får inte monteras ned. Vi rekommenderar att ni kompletterar med egna brandvarnare.

### **Cykelgarage:**

Vi har gjort om garaget till cykelgarage. Det är tänkt som parkeringsplats så man inte behöver ta in cykeln i lägenheten tex. Det är tänkt att alla lägenheter har rätt till 1 cykelplats och fler cyklar kan ställas där om det finns plats. Det är också tänkt för barnvagn/cykelvagn och elmoped(hjälpmedel). Nyckel/fjärrkontroll delas ut av Barbara W. efter överenskommelse. Vill man ha mer än en fjärrkontroll så får man bekosta den själv. Borttappad/förstörd fjärrkontroll ersätts av medlemmen.

### **Ekonomiförvaltning:**

Simpleko AB, sköter föreningens löpande ekonomi och hyror och svarar inför föreningens styrelse som är dess uppdragsgivare. Deras hemsida har en del nyttig information som rekommenderas; <https://www.simpleko.se/logga-in/portalen-for-boende/>

### **Flytt/försäljning:**

Vid flytt från föreningen och försäljning av lägenhet är det viktigt att föreningen så tidigt som möjligt får information då föreningen ska godkänna nya medlemmar. Inflyttning får ske först efter det att styrelsen godkänt medlemmen. Normal handläggningstid är två veckor men räkna med besked inom en månad. Föreningen har överlåtit hantering av pantsättnings- och lägenhetsregistret till Simpleko AB. Vi tar ut pantsättnings- och överlåtesavgift enligt stadgarna.

### **Försäkring:**

Föreningen har fastighetsförsäkring genom Bolinder/Folksam, denna omfattar bland annat;

- Utökad olycksfallsförsäkring. Ingår vid personskada som drabbar boende och besökare till boende inom byggnadens allmänna utrymmen. För personer mantals- skrivna på fastigheten gäller försäkringen även vid olycksfall utomhus på föreningens mark. Försäkringen omfattar dessutom personskada som drabbar boende och förtroendevalda vid uppdrag för föreningens räkning.

**Bostadsrättstillägg på hemförsäkringen ska medlemmar ordna med själva då det visat sig bli billigare ofta har bättre villkor än kollektiv tillägg.**

### **Förvaring:**

All förvaring ska ske i tilldelat källarutrymme. Trapphus, städskrubbar, uppgångar till taket och hobbylokalen i anslutning till Holken får inte användas till förvaring. Cyklar förvaras i cykelställen, har ni cyklar som inte används så flytta undan dessa. Föreningen kan flytta på och i förekommande fall kasta saker som förvaras felaktigt.

### **Grillning:**

Föreningen tillåter grillning ute men hänsyn måste tas till grannar samt brandrisken. På grund av den stora brandrisken är det inte tillåtet att använda kolgrill på balkonger och uteplatser i anslutning till lägenheter, enligt räddningstjänsten. Använd inte tändvätska vid grillning då doften av tändvätskan sprider in i lägenheterna. Vi har ett "tändrör" för tändning av grill utan tändvätska. Det finns en elektrisk grilltändare så vi slipper lukten av tändvätska.

### **Gymmet:**

I anslutning till samlingslokalen Holken finns en lokal som inrymmer ett gym för fysisk träning och motion samt biljardbord. Biljardbordet får bara användas som biljardbord samt som serveringsbord när täckskivorna är pålagda.

Gymmet är öppet för alla boende i Rödhaken, men barn/ungdom under 15 år får **inte** vistas ensamma i lokalen pga skaderisken. När Holken används får gymmet **inte** utnyttjas. Öppettider vardagar är 08:00 – 21:00, helger 8:00 – 21:00.

### **Gästrum:**

## **Brf Rödhakens ABC Reviderad 20250401**

Gästrummet på Rödhakevägen är utrustad med 2 sängar, duschrum, dammsugare, mikrougn, vattenkokare och minikylskåp.

Gästrummet kan f.n. bokas högst en vecka i taget. Nyttjandetiden är fr.o.m. 12:00 ena dagen till 12:00 påföljande dag, då nyckeln måste sitta på plats i nyckelskåpet. Bokning sker via föreningens hemsida, <https://boappa.com/societies/se/uppsala/brf-rodhaken>.

Nycklar till gästrummet finns hos Anton S. och Elisabeth A. För gästrummet betalar vi 100:-/natt, kostnaden kommer på fakturan för medlemsavgiften(hyran). Städning ombesörjes av användarna. Vid återlämnande av nycklarna ska rummet vara städat och iordningställt. Lämna rummet i det skick du själv vill finna den.

OBS! På grund av allergirisk är husdjur inte tillåtna i gästrummet.

### **Hemsida:**

Föreningen har en hemsida, <https://boappa.com/societies/se/uppsala/brf-rodhaken>, där en kortfattad beskrivning av föreningen, stadgar, årsredovisningar och Rödhakens ABC- ligger publikt. Via inloggningen där får man tillgång till att boka gästrummet.

### **Holken, samlingslokal:**

Föreningen har begåvats med en stor och fin lokal, som vi har all anledning att vara stolta över. Köket är fullt utrustat med glas, porslin och bestick för ett stort antal personer. Diskmaskin, mikrougn samt kaffebryggare med termosar finns i köket, liksom förbandslåda. Då lokalen kostar inget för de boende, är det av yttersta vikt att alla ett stort ansvar för att bibehålla lokalen hel, ren och ordningsställd efter att man använt den.

Bokningslista finns invid tvättstugebokningen på Sveddvägen 13 B. Nyttjandetiden är fr.o.m. 12:00 ena dagen till 12:00 påföljande dag. Vid lämnande av lokalen ska den vara städat, det innebär bland annat avtorkning av bord, dammsugning och våttorkning av golven i hela lokalen och möbleringen iordningställd och tömd diskmaskin.

Lämna Holken i ett bättre skick än det du fann den i. I anslutning till Holken finns även uteplats med möbler och grill. Öppettid är till 24:00, tänk också på att anpassa ljudnivån under kvällen och speciellt efter 22:00.

När Holken används får gymmet **inte** utnyttjas.

Toaletterna som finns utanför, i trapphuset Rödhakevägen 16, är tillför de som använder Holken. Kom ihåg att se till att dessa är fräscha efter användning.

**Holkens Bibliotek:**

Låt oss använda de bokhyllor som finns i Holken, hjälp oss att fylla bokhyllorna med böcker som vi annars kanske förvarar i källarförrådet. Låna gärna böcker och använd de spel som finns, men återställ till andras nytta och nöje!

**Husdjur:**

Det kan vara trevligt med ett husdjur, men det finns djur som inte kan betraktas som vanliga husdjur och som inte är tillåtna att ha i föreningen, t.ex. ormar, ödlor och spindlar. Är du osäker ska du begära förhandsbesked av styrelsen innan du skaffar ett djur, annars blir det problem i efterhand. Djur och burar hålls i lägenhet eller på balkong/terrass och får inte negativt påverka andra boende eller förening. Som djurägare är du också skyldig att följa kommun och myndigheters föreskrifter.

**Inneboende:**

Tillstånd fordras inte för att ha inneboende när bostadsrättshavaren själv bor i en del av lägenheten och hyr/lånar ut den andra delen. Är det under en längre period är det lämpligt att personen folkbokför sig på aktuell adress.

**Innergården:**

På innergården är det inte tillåtet att parkera fordon men att stanna en kortare stund för i- och urlastning är ok.

**Jordkällare:**

Finns på området med indelade utrymmen, antalet är begränsat, 12 st., varför man anmäler sig till ordföranden som har kölista.

**Kompostering/Matavfall:**

Vid garaget på Sveddvägen finns ett kärl för komposterbara sopor. Se ”Sopphantering/Återvinning” nedan.

**Markiser:**

Tillstånd fordras av styrelsen för montering av markiser, liksom utbyte. Styrelsen anvisar färg och mönster.

**Nycklar:**

## **Brf Rödhakens ABC Reviderad 20250401**

Behöver ni fler nycklar eller byta lås vänd er till Nyckelansvarig, Tommy Hiltula, för råd, tidigare använde vi låssmedsfirman CERTEGO. Boende står själv för kostnaden.

### **Parkeringsplatser:**

Föreningen har 8 st P-platser med motorvärmare och 3 st utan. Kölista finns hos styrelsen. Tänk på att marken på Sveddvägen gränsande till fastigheten är reserverade parkeringsplatser. Snöskottning av P-platser görs av respektive innehavare.

### **Radon:**

Radonmätningar har utförts under våren 2020. En lägenhet mäts om pga mätfel efter åtgärd.

### **Redskap:**

Krattor, gräsklippare, lövsug, högtryckstvätt, sandare, skottkärre m.m. förvaras i trädgårdsskjulet invid cykelstallet på Rödhakevägen. Vattenutkast finns till vänster om ingången till Sveddvägen 13C. Snöskyfflar finns under vintern även vid soprummet på 13 b och c samt i garaget.

### **Renovering:**

Anmäl **alltid** renoveringar och ombyggnationer till styrelsen [brf.rodhaken@gmail.com](mailto:brf.rodhaken@gmail.com)  
En del renoveringar kräver styrelsens godkännande bifoga skiss eller ritning vid anmälan av renovering.

Du har inte rätt att ändra på de fasta installationerna som föreningen ansvarar för så som rördragningar, ventilation mm.

Vid renovering av badrum ska godkända hantverkare anlitas och ett besiktningsprotokoll över att tätskiktet är ordentligt gjort ska lämnas in till styrelsen.

Avstängning av ingående vatten ska finnas i badrummet med typ ballofixventiler.

Vid byte av flätkåpa så måste ventilationen trimmas in igen, kontakta en godkänd firma för en ny OVK-besiktning på just din ventilation. Föreningen anlitar i dagsläget Åke Huss AB.

Ventilationen är byggd så att vi har mekanisk frånlufts-ventilation med flätkåpa i köket och frånluft i badrummen. Flätkåpan ska kunna styra fläkten bakom kryddhyllan i 3 lägen, bortaläge, normalläge och forcerat läge. Andra motsvarande lösningar kan tillåtas men de måste ha samma funktion och ligger på medlemmen att visa att det är en fungerande lösning.

### **Rökning:**

Rökning är ej tillåten i gemensamma utrymmen såsom de gemensamma balkongerna, uteplatsen och i anslutning av fastigheternas entréer.

### **Snöskottning:**

Vi har anlitat svensk markservice för sandning och snöröjning på de stora infarterna/gångarna. Vi alla måste hjälpas åt med skottning av det som inte görs av dem. De som har parkeringsplatser har snöröjningsansvaret för dem.

### **Sophantering/återvinning:**

Inom hela Uppsala Kommun gäller kommunala bestämmelser om sopsortering, dessa måste vi alla följa. Restavfall dvs det som inte ska sorteras finns i soprummen på Rödhakevägen 16 resp. 13 B. Skulle sopkärlen vara fyllda, fyll inte på ännu mer utan använd annat soprum!

Vid garaget på Sveddvägen finns ett kärl för matavfall, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas. Vid cykelskjulet på Rödhakevägen 16 finns det ett kärl för pappersförpackningar, plastförpackningar och ett kärl för tidningar samt en batteriholk. Vik ihop och platta ut kartongerna så vi alla får plats med våra pappersförpackningar där.

Grovsopor, miljöfarligt avfall och lampor, lämnas tex på återvinningscentralen på väg till Gottsunda Centrum.

OBS! Överträdelser beivras av Kommunen och renhållningen kan vägra tömma kärlen.

*Se kommunens informationsbroschyrer "Sorteringsguide för hushåll" samt "Handbok i Källsortering för Hushåll", dessa har delats ut till samtliga medlemmar.*

<https://returpappercentralen.se/wp-content/uploads/2021/09/rpc-sammanslagna-sorteringsanvisningar.pdf>

### **Styrelse:**

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll. Beträffande placeringar av föreningens likviditet finns ett särskilt upprättat placeringsreglemente. Vi utnyttjar

## **Brf Rödhakens ABC Reviderad 20250401**

även Boappa, <https://boappa.se/> som ett verktyg för kommunikation med medlemmarna i föreningen.

Föreningens adress och postlåda är; Brf Rödhaken Rödhakevägen 16, 756 52 UPPSALA [brf.rodhaken@gmail.com](mailto:brf.rodhaken@gmail.com).

Föreningens brevlåda sitter på dörren in till Holken, från trapphuset.

### **Städning:**

Städning av trapphusen sker var 14:e dag och utförs av Optimal trappstäd AB. All övrig städning ombesörjes av medlemmarna.

### **Trapphusen:**

Enligt brandmyndigheterna får **inget** förvaras i trapphusen, eftersom dessa är utrymningsvägar. Lämna inga soppåsar utanför husdörren/entréer.

### **Trädgårdsavfall:**

Vi har en kompost för vårt trädgårdsavfall i slänten bredvid jordkällaren. Större avfall brukar vi samla ihop och slänga på våra städdagar

### **TV och bredband:**

Föreningen har bredband via fiber och för närvarande en gruppanslutning till Telia där ingår 100 Mb/s uppkoppling, IP-telefoni och TV-paketet mellan. Önskas det andra hastigheter eller andra tjänster så löser medlemmen detta själv med Telia. Skulle utrustningen gå sönder kontakta Telia själva. De ska serva medlemmarna direkt utan att blanda in styrelsen. Avgiften för detta kommer på avin för medlemsavgifterna, 250 kr/mån.

### **Tvättstugan:**

Bokningstavlor finns vid tvättstugan på Sveddvägen 13 B. Varje medlem har var sin bokningsnyckel, endast en bokningstid åt gången kan reserveras. Har tvättning ej påbörjats efter trettio minuter, anses bokningen struken och annan kan ta över tiden. Följ städinstruktionerna för tvättstugan och lämna tvättstugan i ett fint skick.

Glöm ej att rengöra luddfiltret i och bakom torktumlaren, samt i torkskåpet, efter varje användning.

*OBS: I föreningens tvättmaskiner får aldrig BH med bygel tvättas utan tvättpåse.*

### **Underhållsfond:**

## **Brf Rödhakens ABC Reviderad 20250401**

Underhållsfonden för respektive lägenhet har upplösts.

### **Uteplats:**

I anslutning till Holken finns uteplats med trädgårdsmöbler, och grill samt eluttag.

### **Ventilation:**

Lägenhetsinnehavarna ansvarar för att hålla ventiler och fläktanläggningar i sina respektive lägenheter rena från smuts, damm och fett. I badrummet finns ventil i taket som rengöres och hålls fri från smuts och damm. I köket finns filter i köksfläkten ovanför spisen som med jämna mellanrum rengöres genom att diskas i diskmaskinen. Bakom kryddhyllan ovanför köksfläkten och spisen finns fläktanläggning som det också åligger den enskilde medlemmen att rengöra.

### **Verktygsrum:**

Ett rum med verktyg för utlåning finns vid tvättstugan på Sveddvägen 13B, kontakta Styrelsen för att låna nyckel, I dagsläget har Tommy en nyckel. I rummet finns arbetsbänk, eluttag samt verktyg, bl.a. slagborr och liknande.

### **Vår- och Höstpyssel:**

En dag, vår och höst, april/maj samt oktober/november, samlas alla medlemmar för att tillsammans utföra nödvändig skötsel av så väl inre som yttre gemensamma utrymmen. Samling sker i Holken där arbetsuppgifterna fördelas. Container för grovsopor brukar finnas uppställd. Om föreningen måste anlita extern firma för underhållet kommer detta att negativt påverka medlemmarna med betydande avgiftshöjningar. Övriga medlemmar ser inte med ”blida ögon” på de som inte ställer upp. Arbetsuppgifter kommer att delas ut till medlemmar som inte deltagit.

### **Årsstämma:**

Årsstämman är normalt det medium medlemmarna har för att få till stånd förändringar, motioner ska vara inlämnade i god tid före stämman.

Föreningen har brutet räkenskapsår juli – juni, årsstämman ska hållas före november månads utgång.

**Till sist, föreningen blir aldrig bättre än vad all vi medlemmar själva gör den till, tillsammans har vi unika möjligheter att skapa den bästa möjliga boendemiljön.**

### **Hälsningar**

