

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro



Sammanställd av styrelsen i brf. Sommarro, januari 2013
och uppdaterad januari 2025.

Innehåll

1. VÄLKOMMEN TILL BRF. SOMMARRO

2. KORT OM FÖRENINGEN

3. ATT BO I BOSTADSRÄTT

3.1 Vad innebär bostadsrätt?

3.1.1 Ansvar för ordningen

3.1.1 Ordningsregler i en bostadsrättsförening

3.1.2 Vad händer om inte ordningsreglerna följs

3.2 Föreningsstämma och val av styrelse

3.3 Styrelse

3.4 Ekonomisk och administrativ förvaltning

3.5 Stadgar

3.6 Medlemsavgift

4. KOMMUNIKATION VIA APPEN BOAPPA

5. FELANMÄLAN

6. ANSVARSFÖRDELNING

6.1. Specifika regler och råd för underhåll i radhusen

7. FÖRSÄKRINGAR

7.1 Skadeanmälan

7.1.1 Information angående handläggning av uppkomna försäkringsskador i er bostadsrätt

8. PANTSÄTTNING

9. ÖVERLÅTELSE

10. FASTIGHETSSKÖTSEL

11. FÖRÄNDRINGAR AV LÄGENHETEN

11.1 Ändringsarbeten och skötsel inom den egna "tomtmarken" (gällande radhusen) samt balkonger (gällande lägenheterna i stenhuset)

12. ANDRAHANDSUTHYRNING

13. NYCKLAR, TAGGAR, OCH PORTTELEFON

14. AVFALLSHANTERING

15. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

15.1 Störningar

15.2 Grannsämja

15.3 Hundar och katter och andra djur

16. PARKERING OCH GARAGE

17. TVÄTTSTUGAN

18. TV OCH INTERNETANSLUTNING

18.1 TV

18.2 Bredbandsleverantörer

18.3 Parabolantenn

19. ÖVRIGT

19.1 Säkerhet

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

1. VÄLKOMMEN TILL BRF. SOMMARRO

Om du är ny i föreningen vill vi önska dig välkommen. Vi hoppas att du ska trivas med oss i föreningen och du ska veta att vi alltid välkomnar idéer och synpunkter från våra medlemmar.

Det här är ett informationsmaterial med det mesta du behöver veta som bostadsrättshavare i vår förening. Dokumentet kommer att uppdateras löpande med aktuell information och det uppdaterade dokumentet kommer att finnas att ta del av i appen Boappa som är föreningens kommunikationskanal. Om du inte har tillgång till Boappa kan du söka kontakt med någon från styrelsen för att få en kopia mailad eller i pappersform.

För att fastigheterna och vårt gemensamma område ska hållas i gott skick krävs det att medlemmarna engagerar sig i föreningen. Det innebär att man löpande håller sig uppdaterad kring föreningens arbete, att man tar ansvar för någon praktisk syssla, deltar i en arbetsgrupp, i styrelsearbetet eller valberedningen. En miniminivå av engagemang i föreningen är att man deltar i någon av årets två arbetsdagar, samt på föreningens årsmöte. Om det finns medlemmar i föreningen med särskild kunskap inom något område utifrån sin profession eller intressen, kan det vara hjälpsamt för styrelsen att använda sig av den kompetensen i särskilda frågor när det blir aktuellt. Det kan tex innebära att man deltar på ett styrelsemöte i diskussionen kring en särskild fråga och bidrar med sin expertis. Meddela gärna styrelsen om din särskilda kompetens, även om du är osäker på om den kan vara användbar.

Det finns också en grupp i föreningen som sysslar med enklare praktiska uppgifter, som att laga något som gått sönder i fastigheterna eller underhålla någon del av vårt gemensamma område. Det är vanligtvis enklare sysslor som vi bedömer att vi själva klarar av och där det bidrar till att hålla nere kostnaderna om vi kan lösa det själva. Ta kontakt med styrelsen om du har möjlighet att delta i gruppen.

2. KORT OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen Sommarro startades 1943 och fastigheterna består av fyra radhuslängor och lägenheter i ett flerfamiljshus, även kallat "stenhuset". I föreningen finns tillgång till fria parkeringar vid miljöboden, vid garagen, samt längs Knektgatan. Utöver detta finns möjlighet att hyra garage, både stora och små. Området är grönt, det finns tillgång till lekplats och grillplats, samt en gemensam tvättstuga för kläder och större textilier (t ex mattor).

I föreningen finns 81 lägenheter, 1 butikslokal, samt 48 garage fördelade enligt följande:

- 36 st 2 rum och kök (flerfamiljshus)
- 15 st 4 rum och kök (radhus, Knektgatan 1)
- 30 st 5 rum och kök (radhus Knektgatan 3-7)

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Butikslokalen uthyres.

Våra radhus i Brf Sommarro har en kulturmärkning, där de är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Det innebär att kommunen är mån om att de över tid ska behålla sitt utseende, och ska underhållas varsamt. Renovering ska göras så att utseendet inte förändras. Radhusen byggdes 1945 som bostäder åt tjänstemän på ASEA och arkitekten var Lars Arborelius.

3. ATT BO I BOSTADSRÄTT

Det unika med att bo i en bostadsrättsförening är att vi tar gemensamt ansvar för vår boendemiljö, drift och skötsel. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delar vi boende på tillsammans. Som medlem bor du till självkostnadspris. Det innebär att du och alla andra medlemmar delar på föreningens omkostnader för fastigheter och mark. En bostadsrättsförening har inga vinstintressen, men kan behöva sätta av medel för kommande investeringar. Du kan själv påverka din boendekostnad i viss mån tex genom att hålla koll på värmeförbrukningen, källsortera hushållsavfallet enligt instruktioner, var sparsam med vattenförbrukning och var medveten om elförbrukningen i föreningens gemensamma utrymmen.

3.1 Vad innebär bostadsrätt?

Bostadsrätt får endast upplåtas till medlem av bostadsrättsförening, en särskild sorts ekonomisk förening. Bostadsrätt, innebär **nyttjanderätt** till hus eller del av hus utan begränsning i tid samt medlemmens andel i föreningens förmögenhet. Den som besitter nyttjanderätten till en lägenhet i en bostadsrättsförening, kallas **bostadsrättshavare**. Som bostadsrättshavare har du rätt att fritt sälja till det pris som du kan få på marknaden.

Sedan 1930 regleras bostadsrätten av bostadsrättslagen, senaste ändring/tillägg gjordes 2023.

Detta innebär att det är föreningen som äger lägenheterna i juridisk mening – inte bostadsrättshavarna.

Reglerna om nyttjandet påminner om reglerna för hyresrätt. Reglerna för andrahandsuthyrning samt om sundhet, ordning och skick är i huvudsak desamma. En av de viktigare skillnaderna är dock att bostadsrättshavaren själv svarar för det inre underhållet av lägenheten.

3.1.1 Ansvar för ordningen

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 ordningsfrågor. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

3.1.1 Ordningsregler i en bostadsrättsförening

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare, även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för eventuella andrahandshyresgäster. Det är dock du, såsom medlem i föreningen, som har ansvaret för att ordningsreglerna följs.

3.1.2 Vad händer om inte ordningsreglerna följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen skriftligen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

3.2 Föreningsstämma och val av styrelse

I vår bostadsrättsförening hålls varje år en föreningsstämma under mars månad och det är tillfälle för medlemmarna att samlas för att gå igenom verksamheten.

Föreningsstämman ska godkänna styrelsens förvaltning och medlemmarna har möjlighet att påverka föreningens verksamhet genom att komma med egna förslag (motioner). Motioner till föreningsstämman ska inkomma i god tid innan stämman äger rum, senast 31/1. Motioner ska lämnas in skriftligt och innehålla ett konkret förslag som är möjligt för stämman att rösta "ja" eller "nej" på. På stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett om det finns ett gemensamt ägande av lägenheten hos flera personer.

Vid föreningsstämman väljer medlemmarna styrelse, revisorer och valberedning. Styrelsen ska sköta föreningens verksamhet under året och revisorerna ska för medlemmarnas räkning granska styrelsens arbete.

3.3 Styrelse

Vid föreningsstämman väljs föreningens styrelse som föreslås av föreningens valberedning. I brf Sommarro består styrelsen av minst tre och max sju ledamöter, samt tre suppleanter. Suppleanterna deltar under styrelsemötena men har ej rösträtt. Vilka som sitter i styrelsen hittar du i skyltskåpet på Miljöboden. Styrelsen har vanligtvis styrelsemöte två gånger i månaden, med ett längre uppehåll under sommaren.

3.4 Ekonomisk och administrativ förvaltning

För att handha den ekonomiska och administrativa förvaltningen i föreningen har vi tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF). De sköter medlemsregister, fakturering, betalningar, bokföring och bokslut, samt är föreningen behjälplig i andra administrativa ärenden.

3.5 Stadgar

Föreningens stadgar finns att ladda ner som ett dokument i Boappa.

3.6 Årsavgift

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

I stadgarna kan man läsa att årsavgiften avvägs mellan bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. Varje lägenhet/radhus har ett fördelningstal som styr hur vilken avgiften ska vara i förhållande till övriga medlemmar.

Den medlem som inte betalar hyran i tid får ett kravbrev från MBF, ca en vecka efter förfallodag. Efter ytterligare en vecka av utebliven betalning skickas ett inkassokrav. Om skulden skulle kvarstå efter att inkassokravet har förfallit kan det bli aktuellt med indrivning och rättslig åtgärd. MBF sköter detta i samråd med styrelsen. Om du av någon anledning inte klarar av att betala hyran i tid, kontakta MBF direkt för att underlätta hanteringen av frågan.

4. KOMMUNIKATION VIA APPEN BOAPPA

Sedan hösten 2023 använder vi i föreningen appen Boappa som primär kommunikationskanal. Det är genom Boappa som styrelsen skickar ut ny information till medlemmarna, det finns informationsdokument att ta del av och det är genom appen som man som bostadsrättshavare skickar frågor och felanmälan till styrelsen.

Syftet med att använda en app är att förenkla och effektivisera det administrativa arbetet för styrelsen.

Du hittar appen Boappa på samma ställen som du vanligtvis laddar ner appar. Vill du istället logga in via datorn är adressen www.boappa.se Hör av dig till Boappa eller till styrelsen vid frågor. För dem som inte önskar använda appen kommer det vara möjligt att ta del av information från styrelsen på andra sätt. Information sätts upp i skyltskåpet på miljöboden och det går att skicka email till styrelsen på adressen styrelsen@brfsommarro.se Det går även att lämna brev eller meddelanden till styrelsen i den vita brevlådan på miljöboden.

5. FELANMÄLAN

Fel som rör fastigheten eller vårt gemensamma område, och därmed är föreningens ansvar ska anmälas till styrelsen. Se vidare under rubrik "Ansvarsfördelning" vad som är ditt respektive föreningens ansvar. Du gör din anmälan via funktionen felanmälan i Boappa. Om du är osäker på vems ansvar någon del är, kontakta styrelsen för att få vägledning.

6. ANSVARSFÖRDELNING

I tabellen nedan framgår vilka delar som är bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens ansvar att underhålla och åtgärda när ett fel har upptäckts. Det finns kolumner där samtliga byggdelar av lägenheten/radhuset är märkta antingen med "Brf" (bostadsrättsföreningens) ansvar, eller "Brh" (bostadsrättshavarens) ansvar. Utöver det finns även en kolumn för att tydliggöra underhåll som egentligen är bostadsrättsföreningens ansvar men som föreningen önskar att bostadsrättshavaren tar

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

ansvar för, som ett sätt att hålla nere kostnaderna för föreningen. Sådant underhåll ska alltid göras med material och arbetsbeskrivning som tillhandahålls av föreningen.

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer.

Byggdelen	Brf	Brh	Eget underhåll	Anmärkningar
Väggar lägenhet				
Lägenhetsavskiljare och bärande vägg	•			
Icke bärande vägg		•		
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		•		Insidan av lägenhetsavskiljare och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum.
Golv				
Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa Ytskiktet		•		Till exempel tråd- eller kemsveltsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggandefuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand.
Innertak i lägenhet				
Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		•		Till exempel puts och stuckatur.
Dörrar				
Ytterdörr	•		Eget underhåll av ytterdörrarnas utsida enligt instruktion från föreningen.	Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik. Inklusive karm och foder på utsidan.
Insidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag,		•		Nyckel till lägenhetsdörr i stenhuset måste alltid beställas via föreningens låsfirma, så att de är

Information till dig som är bostadsrättshavare i
Brf Sommarro

gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås inkl. låscynder, låskista, nycklar, ringklocka med mera				kopplade till husets huvudnyckelsystem.
Innerdörr inklusive lister, foder, karm och tätningslister		•		
Fönster, balkongdörr, altandörr med mera				
Karm och båge	•			
Yttre målning	•			
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskassett		•		
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister med mera		•		
Inre målning samt målning mellan bågarna		•		
VVS-artiklar med mera				
Golvbrunn		•		Brh svarar även för rensning av golvbrunn.
Klämring		•		
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschabin och duschslang och WC-stol		•		Brh svarar även för rensning av vattenlås.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		•		
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		•		Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Avloppsledning		•		Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. Brf ansvarar för rensning av avloppsledning.
Vattenutkastare radhus		•		Brh ansvarar för att stänga av invändig ventil inför vintern för att undvika att vattenutkastaren

Information till dig som är bostadsrättshavare i
Brf Sommarro

				fryser. Brh ansvarar även för att byta ut/laga trasig vattenutkastare.
Vattenutkastare stenhus	•			
Ventilation och värme				
Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon	•			
Utluftsdon och springventil	•			
Köksfläkt och spiskåpa		•		
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		•		
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat och handdukstork.	•			Målning svarar bostadsrättshavaren för. Handdukstork gäller sådan som föreningen har försett lägenheten med.
Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork		•		Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med.
Köksutrustning				
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		•		
El-artiklar				
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten		•		
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		•		
Byte av säkring		•		I lägenhet och tillhörande utrymmen.
Förråd, gemensamma utrymmen med mera				
Gemensamma utrymmen	•			
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		•		Samma regler som för underhåll av lägenhet.
Garageplats	•			Brh ansvarar för batteribyte i fjärrkontroll.

Information till dig som är bostadsrättshavare i
Brf Sommarro

Mark, uteplats med mera				
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	•			
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		•		Samma regler som för underhåll av lägenheten. Ska följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		•		Gäller till exempel balkong, altan eller uteplats.
Avrinning av dagvatten från takterrass		•		
Rensning av hängrännor och stuprör på radhus.	•			
		•		
Balkong och altan				
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfont	•			
		•		
Övrigt				
Rensning av rökgång för öppen spis med mera		•		
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		•		
Fast inredning		•		
Invändig trappa i lägenheten		•		Även invändig stege till vind.
Bredband/fiber/TV		•		Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. Det modem som sitter i radhusens källare tillhör föreningen.
Brandvarnare		•		
Markis		•		
Radhusen utvändigt				
Renhållning av trappnedgång på radhusens baksida, inkl. renhållning så att inte avloppsbrunnen täpps igen.		•		

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

Staket kring det egna radhuset.	•		Eget underhåll enligt instruktion från föreningen.	
---------------------------------	---	--	--	--

6.1. Specifika regler och råd för underhåll i radhusen

Staketet till radhusen hör till föreningen, men de tillhör den del av underhållet som styrelsen önskar att bostadsrättsinnehavaren själv gör. Anledningen är att det är en sorts underhåll som många klarar av och det blir på så vis ett enkelt sätt att hålla nere föreningens kostnader. Samtliga staket i området ska ha samma utformning och målas med samma färg. Den boende som behöver måla sitt staket kan hämta ut färg och målarutrustning från föreningen. Man kan även hämta ut staketribbor eller brädor för att byta ut delar av staketet. Ta kontakt med styrelsen för att få tillgång till det material du behöver. Handlar det om att byta ut en större del av staketet behöver beslut tas av styrelsen innan arbetet kan påbörjas. Se vidare information i dokumentet "Ta hand om ditt radhus".

Utsidan på radhusens ytterdörrar hör till föreningens ansvar, men tillhör den del av underhållet som styrelsen önskar att bostadsrättsinnehavaren själv gör. Anledningen är att det är en sorts underhåll som många klarar av och det blir på så vis ett enkelt sätt att hålla nere föreningens kostnader. Det är viktigt att ytterdörrarna behandlas på rätt sätt, för att de ska behålla optimalt väderskydd, samt för att de ska behålla samma utseende över tid och bidra till en enhetlighet i området. Allt arbete ska ske med material som tillhandahålls av föreningen och utifrån arbetsinstruktion från föreningen. Se bilagan "Underhåll och renovering i radhus". Det är inte tillåtet att behandla dörrarna på något annat sätt. Var inte rädd att be om hjälp. Någon från styrelsen eller en kunnig granne kan säkerligen hjälpa till att svara på dina frågor.

Ombyggnad eller nybyggnad av altaner till radhusen är en sådan ändring som behöver anmälas till styrelsen för godkännande, samt är bygglovspliktiga. Styrelsen kommer i första hand att godkänna altaner som har en liknande utformning som de altaner som redan finns på området. Tidigare bygglovsritningar finns. Kontakta gärna styrelsen för diskussion kring detta innan du skickar in din ansökan.

Den bostadsrättshavare som bygger altan, skärmtak eller liknande behöver vara medveten om att föreningen kan behöva komma åt huset för underhåll på ett sådant sätt som kräver att altanen behöver rivas. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning och kan inte neka till detta. Bostadsrättshavaren ska sörja för eller bekosta sådan rivning.

Vattenutkastare på radhusen tillhör bostadsrättshavarens ansvar att hantera och underhålla. Det innebär att man om vinterhalvåret stänger av vattnet på ventilen i källaren. Om vattenutkastaren läcker eller är trasig är det bostadsrättshavarens ansvar

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

att byta ut den. Det är viktigt att vattnet stängs av med ventilen i källaren om kranen är trasig. Risken om kranen läcker och blir stående så är att det leder till fuktskador på husets grund.

Radhusens grund och källarplan är inte byggda för att källaren ska vara en inredd boendemiljö. I viss mån kommer det att finnas förhöjda fuktvärden i golv och väggar i källaren och därför kan man inte renovera den på samma sätt som det övriga huset. Väggar och golv bör därför målas och behandlas utifrån särskilda instruktioner som tillhandahålls av föreningen. Se bilagan "Underhåll och renovering i radhus".

Många av radhusen i föreningen har fruktträd. Över tid har det funnits ett återkommande problem i området med råttor. Anticimex har uppmärksammat oss i föreningen på att det är mycket viktigt att vi inte låter fallfrukt bli liggande, för att komma tillrätta med problemet med råttor.

Bostadsrättshavaren har underhålls- och reparationsskyldighet vad gäller eldstaden, och bekostar själva de insatserna. Sotning sker var 3:e år och brandskyddskontroll vart 6:e år. Det är firman Västerås Sot- och ventilationstjänst som tar kontakt när det är dags för sotning och kontroll. Bostadsrättshavaren behöver ta emot och öppna för firman för att möjliggöra sotning och kontroll. Om detta inte sker kan det leda till eldningsförbud.7.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har fastigheterna försäkrade hos Länsförsäkringar. I den ingår en skadedjursförsäkring där man som bostadsrättshavare själv kan kontakta Länsförsäkringars skadedjurservice vid behov på 021-17 73 00. Det finns även bostadsrättstillägg med fullvärdesförsäkring tecknat av föreningen. Det är en försäkring som ger möjlighet till ersättning för skador på själva lägenheten, till exempel väggar och golv. Det är bostadsrättshavarens ansvar att teckna och bekosta hemförsäkring som avser personligt lösöre.

7.1 Skadeanmälan

Vid skada som drabbat byggnaden skall skadeanmälan göras via Boappa till styrelsen. Anmälan till försäkringsbolag hanteras av styrelsen. Gällande skadat lösöre skall den drabbade bostadsrättsinnehavaren göra en anmälan till sitt försäkringsbolag.

8. PANTSÄTTNING

Dokument gällande pantsättning erhålles från banken, fylls i och skickas till MBF. Se deras hemsida för kontaktuppgifter, www.mbf.se Pantsättningsavgift tas ut med max 1 procent av ett prisbasbelopp.

9. ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse skall skickas till MBF, se deras hemsida för kontaktuppgifter. Överlåtelseavgift tas ut med max 2,5 procent av ett prisbasbelopp. Styrelsen kan i enlighet med stadgarna fatta beslut om att sådan avgift tas ut av köparen.

10. FASTIGHETSSKÖTSEL

Föreningen har avtal med Aros Fastighetsskötsel som bland annat sköter om föreningens ytterområden, värme och vatten, samt städning i gemensamma utrymmen i stenhuset.

11. FÖRÄNDRINGAR AV LÄGENHETEN

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Det framgår i tidigare stycke "Ansvarsfördelning" vilka delar av underhållet som bostadsrättshavaren, respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Som bostadsrättsinnehavare har du rätt att göra olika renoveringar invändigt i din lägenhet eller ditt radhus. Om du däremot ska göra "väsentliga ändringar" måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna innan arbetet påbörjas. Samma sak gäller för ombyggnation i trädgårdarna för radhusen. Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel rör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden. Även ombyggnad eller nybyggnad av altaner samt yttre förrådsbyggnader och montering av markiser ska anmälas till styrelsen. Allt renoveringsarbete ska genomföras på ett fackmannamässigt sätt. Om du är osäker på vad du får göra, ställ frågan till styrelsen. Lämna in din ansökan via separat blankett som finns att ladda ner i "boappa" under dokument. Fyll i blanketten och lämna i brevlådan vid miljöboden.

Ett godkännande från styrelsen är inte prejudicerande. En ansökan till styrelsen ska alltid skickas in, även om samma renovering har godkänts och genomförts hos en annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar ensam för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m. Ansvar för eventuella skador på föreningens egendom vid renovering och/eller tillbyggnadsarbeten, liksom underhållsansvar för dessa, vilar ensam på bostadsrättshavaren.

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

Viktigt att veta:

- Icke-bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare, och dessa får du ändra på.
- För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
- Ombyggnad av fastighetens gas- och VVS-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.
- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens miljöbod och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård.

Styrelsen accepterar inte "väsentliga ändringar" som har genomförts utan styrelsens godkännande. Om styrelsen får kännedom om att så har skett kommer det att leda till följande insatser.

- En besiktning genomförs på styrelsens begäran och den enskilde medlemmen får bekosta besiktningen. Detta gäller även om besiktningen är utan anmärkning.
- Om renoveringen saknar godkännande av styrelsen kan medlemmen bli återställningsskyldig och får själv stå för kostnaderna av återställningen.
- Om renoveringen strider mot stadgar och lag kan medlemmen bli skadeståndsskyldig.
- Ett avtal kommer att upprättas mellan medlem och förening där föreningen friskriver sig från eventuella skador som kan uppdagas till följd av renoveringen. Medlemmen får själv betala om något skulle inträffa till följd av fel i renovering. Detta avtal kommer att upprättas även om besiktningen skulle vara utan anmärkning.

11.1 Ändringsarbeten och skötsel inom den egna "tomtmarken" (gällande radhusen) samt balkonger (gällande lägenheterna i stenhuset)

Generellt lägger sig styrelsen inte i hur Du vill ha det i din trädgård men även om Din bostadsrätt är ett radhus med egen ingång och trädgård, tillhör både huset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller större förändringar av trädgården utan att ha skriftligt tillstånd av styrelsen.

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

Förändringar av staket och andra liknande fasta installationer kräver alltså styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt. Du ansvarar för att hålla balkonggolv, balkongräcken och staket rena samt i gott skick.

- Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av sådant som inte hör till normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering.
- Entrén skall hållas fri från ogräs
- Placera blomlådor innanför balkongräcket.
- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Även om radhustomten, på samma sätt som radhuset tillhör föreningen, sköts underhållet av bostadsrättshavaren. Samtidigt behöver bostadsrättshavaren vara medveten om att föreningen kan behöva ha tillträde till tomten, tex vid underhåll av fastigheten, som behöver ske av en entreprenör.

Vid önskemål om utförande av ändringsarbeten eller uppförande av "byggnad" samt skötsel av "tomtmarken" åligger bostadsrättsinnehavaren:

- att i god tid före arbetes påbörjande skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till ändringsarbetet, varvid arbete skall vara redovisat så utförligt som möjligt. t.ex. ritning, skiss eller dylikt. Se blankett i Boappa för ansökan.
- att till ovanstående ansökan bilägga skriftligt godkännande från berörda grannar om arbetet avser ändringar nybyggnad som t.ex. staket, murar av olika typer, plantering av häck och "störvuxet" träd, uppfyllningar på tomten, uppförande av byggnader typ uteplats/förråd/växthus/lekstuga m.m.
- att inte byta material som ingått i "tomtens utgångsstandard till utförande som medför förändrad funktion utan tillstånd från styrelsen.
- att inte förändra utvändigt försättning utan styrelsens tillstånd.
- att följa de föreskrifter om eventuell kontroll/besiktning som styrelsen eller myndighet kan komma att meddela med anledning av beviljad ändring.
- att tillse att arbetet utföres fackmannamässigt och så att "tomtens" ursprungliga funktion icke åsidosättes eller försämras genom åtgärden. Härvid understrykes vikten av att inte förändra tomtens lutningsförhållande så att "motlut" erhålles mot byggnaden.
- att bekosta allt framtida underhåll för åtgärden. Åtgärden ligger således helt utanför föreningen åtaganden vad gäller föreningen ansvar för fastighetsunderhållet. Vid eventuell överlåtelse skall detta ansvar transporteras över på den nya bostadsrättshavaren.
- att på egen bekostnad inom "tomtmarken" omsorgsfullt vårda buskar, gräsmatta, rabatter, och träd m.m. som planterats av bostadsrättsinnehavaren eller av föreningen.
- att på egen bekostnad i gräns mot föreningens "allmänna tomtområden" – om sådant finnes – ansvara för ev. planteringar och dylikt.

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

- att icke påbörja arbetet förrän styrelsen godkännande erhållits.

12. ANDRAHANDSUTHYRNING

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om uthyrning skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Vid uthyrning i andra hand tillämpas följande regler;

1. Bostadsrättsinnehavaren anholder skriftligen hos styrelsen om tillstånd att hyra ut lägenheten. Använd blanketten som finns i Boappa, fyll i och lämna i föreningens vita brevlåda på miljöboden.
2. Styrelsen godkänner i första hand andrahandsuthyrning i sex månader. Först därefter kan styrelsen godkänna andrahandsuthyrning i ett år i taget.
3. Styrelsen behandlar ansökan vid närmaste styrelsemöte. Om styrelsen inte samtycker kan tillstånd begäras hos hyresnämnden.

Föreningen tar ut en kostnad för andrahandsuthyrning om 10% av månadsavgiften.

Vidare information om regler för uthyrning kan erhållas från Bostadsrättslagen kapitel 7 §11.

Att låna ut sin lägenhet under en kortare period tillåts av föreningen, under förutsättning att nedanstående följs:

- Du skall skriftligen informera styrelsen om att detta samt vem/vilka som kommer att vistas i lägenheten. Detta kan vara nödvändigt om något skulle hända i din lägenhet så att föreningen behöver tillträde.
- Informera gärna dina närmaste grannar om att det kommer att vistas andra människor i lägenheten.
- Visa detta dokument för dem som lånar din bostad så att de är införstådda med de ordningsregler som gäller i vårt område.

13. NYCKLAR, TAGGAR OCH PORTTELEFON

Varje lägenhet bör ha minst tre uppsättningar nycklar. Den som önskar få en kopia eller byta lås kan kontakta föreningens låsfirma. Kontaktuppgifter finns i Boappa. Utöver lägenhetsnyckel tillhör en nyckel till miljöboden och en tagg/bricka till stenhuset och tvättstugan. Till lägenheterna i stenhuset ingår tre taggar/brickor. Om du tappar bort en bricka behöver du anmäla detta till styrelsen, för att inte riskera att några obehöriga kommer in i våra gemensamma utrymmen. Du gör din anmälan via Boappas felanmälan. Boende i stenhuset kan kontakta styrelsen för att få sitt telefonnummer tillagt, borttaget eller ändrat i porttelefonen. Du tar kontakt via chat Boappa, "fråga styrelsen".

14. AVFALLSHANTERING

I föreningen finns en miljöbod för avfall och återvinning. Miljöboden ligger i huset mellan lekparken och parkeringen. Där kan lämnas förpackningar av plast, papper, kartong, glas och metall, men även batterier, kompostsopor och restavfall. Det finns information vid respektive kärl om vad som är tillåtet att läggas där i. I miljöboden finns även kompostpåsar som ska användas för kompostsopor. Vi bör gemensamt sträva efter att minska andelen restavfall eftersom dessa osorterade sopor är kostsamma för föreningen, samt av miljöhänsyn.

Miljöfarliga sopor (tex färg, lampor/lysrör, elektronik), grovsopor och annat skrymmande avfall ska lämnas till närmaste återvinningsstation (Återbruket). Det är inte tillåtet att lämna annat avfall i miljöboden. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Om det är fullt i ett återvinningskärl är det inte tillåtet att lämna avfallet i miljöboden. Du får då ta hem avfallet och komma tillbaka när kärlet är tomt.

Om kärlen blir överfulla leder det till straffavgifter för föreningen. Om otillåtet avfall lämnas i miljörummet, tex på golvet, leder det troligtvis till att någon av dina grannar får åka med det till återbruket när vi gemensamt städar i miljöboden på arbetsdagen. Det är alltså ingen som hämtar detta avfall, utan det är ditt ansvar att ta hand om det på rätt sätt. Lämna gärna större förpackningar vid återvinningsstationen på Circle K för att minska risken att våra kärl blir överfulla.

15. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- Husdjur får ej vistas lösa i området utan uppsikt.
- Lägenhet eller övriga föreningsutrymmen, får ej användas för annat än avsett ändamål.
- Meddela dina grannar i god tid om större, störande reparation i din lägenhet.
- Tillse att förråds-, soprums- och källardörrar, alltid är låsta. Meddela eventuella fel.
- Huvudvattenkranarna får under inga omständigheter blockeras eller byggas in. Tillse att huvudvattenkranarna är stängda då du reser bort under längre tid.
- Vid installation av disk- eller tvättmaskin i lägenheten, är bostadsrättshavaren betalningsansvarig för eventuella vattenskador.
- Om du har diskmaskin, skall översvämningsskydd finnas installerat.
- Uppmana dina barn att inte leka eller uppehålla sig i trappor, soprum och i källare.
- Det är rökförbud i alla gemensamma lokaler, som trapphus, tvättstugor, soprum, källare och garage. Kasta inte fimpar utomhus på området.
- Släng inte fimpar, snus eller skräp i våra gemensamma lokaler eller på vårt gemensamma område. Tänk på att hålla rent och snyggt överallt, för er egen och andras trivsel.

15.1 Störningar

Det är viktigt att vi alla visar varandra hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men även i gemensamma utrymmen, uteplatser mm.

- Spikning och borrar i betongväggar, bör inte ske mellan kl. 22:00 – 08:00.
- Visa hänsyn när du lyssnar på musik, spelar instrument samt med andra ljud som kan vara störande för grannar. Dämpa därför ljudet framför allt tidigt på morgonen, sent på kvällen och under natten.
- Meddela dina närmaste grannar i förväg då du skall ha fest eller liknande.

15.2 Grannsämja

Visa hänsyn till dina grannar

Bekanta dig med dina grannar.

- Flyttar det in någon ny i din närhet, gå över och hälsa, samt visa vem du är. Nästa gång går det lättare att tala med varandra när Ni möts.
- Tala *med* varandra – inte *om* varandra.
- Tala ut med varandra om problem Ni kan lösa tillsammans, om det finns några.
- Kommunikationen är viktig. Försök se din grannes problem ur hans/hennes synvinkel.

Bevisföring vid störningar

- Om du vill framföra klagomål till föreningen, skriv ner datum och tidpunkter samt vad det var som inträffade. Du kan även be dina grannar om hjälp, om de sett eller hört något av värde.

15.3 Hundar och katter och andra djur

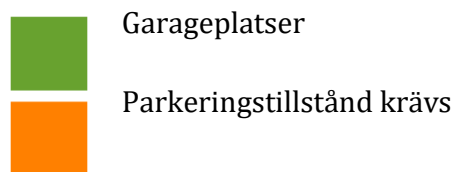
Följande regler gäller:

- Husdjur får inte vistas lösa i området utan uppsikt.
- Ägaren är ansvarig för att djuren ej förörenar inom föreningens område.
- Matning av fåglar genom att servera mat på marken, är inte tillåten inom föreningens område pga. att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

16. PARKERING OCH GARAGE

Föreningens medlemmar har olika möjligheter till parkering på området. Det finns markerade parkeringsplatser på asfalt i en rad vid miljöboden och ett mindre antal vid garagelängorna. Det finns även möjlighet till parkering på de grusade ytorna mellan garagen och stockholmsvägen. För samtliga platser krävs parkeringstillstånd och föreningen har avtal med parkeringsfirman Bergslagens parkering som utför regelbundna kontroller och bötfäller bilar utan giltigt parkeringstillstånd. Längs Knektgatan på kommunens mark kan man stå utan parkeringstillstånd i 24 timmar. Det är inte tillåtet med parkering på några andra delar av området. I dagsläget finns inga laddstolpar för elbil i föreningen.

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro



Vid i- och urlastning från bil, ta hänsyn till att andra som bor och stå inte längre än det tar att lasta in eller ut, samt försök att hålla framkomligheten så god som möjligt.

Till varje bostadsrätt hör två parkeringstillstånd som kan hämtas ut från styrelsen. Dessa ska överlämnas till styrelsen vid ägarbyte, och den nya medlemmen får hämta ut dem i samband med inflytt. Den medlem som har tappat ett parkeringstillstånd kan kontakta styrelsen via Boappa. Kostnad för att ersätta ett borttappat tillstånd med ett nytt är 100kr, som läggs till på betalningsavin för månadskostnad från MBF.

Föreningen har 49 garageplatser som hyrs ut till medlemmarna. Garagen finns bakom radhuslängan Knektgatan 1 mot Stockholmsvägen. Garagen ligger i längor och det är öppet mellan garagen inom längorna. Garagen får inte användas som verkstad, eller förvaring för något utöver själva bilen.

För att hyra en av föreningens garageplatser går du in på www.mbfkohantering.se/ och skapar ett konto för att ställa dig i kö till en plats. Vanligtvis finns det lediga garageplatser. När du får en plats blir du kontaktad av MBF för att skriva på ett avtal. Du kan därefter kontakta styrelsen, via Boappa, för att hämta ut nycklar till ditt garage.

Om du vill säga upp ditt garage innan avflyttning sker detta i kontakt med MBF. På baksidan av avtalet fyller du i uppsägning och postar till MBF via adressen som framgår där. Ange ditt namn, kontaktuppgifter samt vilken förening det gäller. Tänk på att det är tre månaders uppsägningstid. När du och styrelsen har fått en bekräftelse på uppsägningen tar du kontakt med styrelsen för att lämna tillbaka fjärrkontroller och nycklar. Det ska vara två fjärrkontroller och två nycklar till varje plats. Vid avflyttning sker uppsägning automatiskt, dock behöver styrelsen fortfarande kontaktas för att lämna tillbaka nycklar och parkeringstillstånd.

Månadskostnad för stort garage är 320kr och för ett litet garage 280kr.

Information till dig som är bostadsrättshavare i Brf Sommarro

Regler för garage

- Endast bil, motorcykel och moped får förvaras i garage.
- Endast medlemmar i föreningen får hyra garage.
- Garage är fristående från lägenheten och hyrs separat.
- Kontrollera alltid att garageporten har stängts efter dig.
- Som hyresgäst av garage ansvarar du för att hålla fritt under port samt framför garage.
- Vid eventuella problem med garageporten, gör felanmälan via Boappa.
- Inga åtgärder får göras på porten av hyresgästen. Serviceavtal på portar finns.
- Frikoppling av garageport får endast ske i nödfall. Frikoppling medför att serviceföretag måste komma ut och programmera om porten och det kan komma att medföra en avgift för hyresgästen om det inte har skett i nödfall.
- Elbil får ej laddas i garaget p.g.a. att elinstallationen inte är dimensionerad för detta.
- Hyresgästen ansvarar för de två nycklar och fjärrkontroller som tillhör varje garage. Vid eventuell förlust eller skada är hyresgästen ersättningsskyldig.
- Eventuellt batteribyte i fjärrkontroll ombesörjes av hyresgäst.
- Om inte dessa upprättade regler efterföljs så har styrelsen rätt att avvisa er från garaget ni hyr med omedelbar verkan.

Biltvätt

Det är förbjudet att tvätta bilar eller andra fordon på föreningens mark eller i garagen. Det finns ingen särskild brunn med avskiljning av miljöfarliga ämnen.

17. TVÄTTSTUGAN

Det finns en tvättstuga i stora huset att boka för medlemmarna i föreningen. Den ligger i källaren en trappa ner mellan portarna 15C och 15D. För att komma in och boka tid används passerbrickan. Bokning görs på displayen vid dörren till tvättstugan.

Tvättstugan består av två vanliga maskiner, en större grovtvättmaskin, en torktumlare och ett torkskåp. Det går att boka max en tid åt gången. Felanmälan gällande tvättstugan kan göras via Boappa. Skriv gärna en lapp för att upplysa dina grannar om att felanmälan är gjord. Se till att du städar efter dig när ditt pass är färdigt.

18. TV OCH INTERNETANSLUTNING

18.1 TV

Föreningen har Tele2 som leverantör för TV. Du kan beställa tjänster via deras hemsida.

18.2 Bredbandsleverantörer

Det finns fiber draget till varje lägenhet i stenhuset och samtliga radhus. I radhusen sitter modemmet i källaren. Leverantören via stadsnätet heter "Fibra". Se vidare på Fibras hemsida för att teckna tjänsteavtal med någon av de aktuella leverantörerna.

18.3 Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

19. ÖVRIGT

19.1 Säkerhet

Vi har ett gemensamt ansvar för att förhindra inbrott och skadegörelse i vår förening. Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid. Din lägenhet bör vara utrustad med minst en brandvarnare. Grundregeln är att det skall finnas minst en brandvarnare per våningsplan och att den placeras i närheten sovrummet.