



Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar äger fastigheten du bor i. Alla kostnader för drift och underhåll av fastigheten delar medlemmarna på via månadsavgiften. Månadsavgiften – som ofta felaktigt kallas hyra – baseras på föreningens självkostnader och erläggs för att man ska få nyttja sin lägenhet. Som bostadsrättsinnehavare har man själv ansvaret för lägenhetens inre underhåll. Bostadsrätten representerar därför ett förmögenhetsvärde för innehavaren, och man kan bara skiljas från sin lägenhet vid brott mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. I sådant fall säljs lägenheten och eventuellt överskott tillfaller bostadsrättshavaren.

Som bostadsrättsinnehavare har man ungefär samma skyldigheter som en vanlig hyresgäst även om bostadsrättsinnehavarens position är mycket starkare. Man ska iaktta sundhet, ordning och skick i lägenheten, ha uppsikt över dem som vistas där, vårda lägenheten, ge föreningen tillträde för besiktning och underhåll samt betala de avgifter som löper på bostadsrätten. Tänk på att skadegörelse, felaktig sophantering mm innebär en kostnad för föreningen som i förlängningen påverkar medlemmarna. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs av Bostadsrättslagen, stadgar, trivsel- och ordningsregler. Sätt dig in i vad som gäller i vår förening!

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman som hålls varje år före utgången av maj månad. Dess uppgift är att sörja för skötsel och underhåll av fastigheten, bevaka medlemmarnas intressen samt sköta föreningens ekonomi. Du kan nå styrelsen i första hand genom e-post.

Medlem

Föreningen accepterar inte juridiska personer som medlemmar. Alla övriga som bedöms klara de ekonomiska åtagandena och är villiga att följa föreningens stadgar och trivselregler kan bli medlem. Köparen av bostadsrätten skall vara samma person som den boende.

Din roll i föreningen

Som medlem svara du för skötsel och underhåll av din lägenhet och de odlings/trädgårdsytor som hör till bostadsrätten. 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.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som årsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att det faller på styrelsens lott att ta tag i problem gällande ordningsfrågor om så krävs. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna.

Trivselregler

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Om medlemmen trots anmaning inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning. Har du frågor eller funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med Riksbyggen.

2. Säkerhet och grannsamverkan

Det skall finnas minst en brandvarnare per våningsplan i lägenheten. Du ansvarar för att den fungerar. Förvaring av brandfarlig vara för eget bruk är tillåtet enligt följande: Gasolflaskor av högst 5 l storlek i lägenheten och 26 l storlek på balkong/uteplats.

Brandfarlig vätska (exempelvis tändvätska, lampolja el.dyl.) i behållare av högst 10 l storlek samt sprayburkar får förvaras i lägenheten.

Iakta försiktighet vid grillning och tänk på brandrisken. Ur försäkringssynpunkt kan oaktsamhet leda till utebliven ersättning för den boende och föreningen. Tänk även på att visa hänsyn till dina grannar. Använd gärna el-tändare istället för brandfarliga vätskor.

Om du är borta en längre tid från din lägenhet kan det vara bra att meddela dina grannar.

Det finns många barn i området, maxhastigheten för fordon är 10 km.

3. Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut. Se även till att nätet över sandlådan läggs tillbaka, det förhindrar katter att gå dit.

Gården får gärna användas för privata arrangemang. Det är allas vår gård så någon bokning kan inte göras. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

4. Loftgång mellan fasaderna

På den yta som finns på andra våningen, mellan fasaderna på Kamomillvägen och Växthusvägen, får det inte placeras några skrymmande möbler, hoppborgar, simbassänger eller liknande så att inte räddningstjänst eller ambulans kan komma fram om de måste rycka ut. Räddningstjänsten behöver minst 130 cm för fri passage. Detsamma gäller ytan under trappan. Dessa ytor tillhör föreningen och om det skulle hända en olycka är föreningen och styrelsen skadeståndsskyldiga. Se till att de hålls rena och förvara inget brandfarligt material under trappan.

5. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att se till att dessa inte stör eller förorenar på gården. Plocka upp djurets spillning.

6. Odlingslotter och trädgårdar

Till lägenheterna på Växthusvägen 11-25 och alla etagelägenheter på Kamomillvägen hör en odlingslott som den boende har ansvaret att sköta. Detta innebär att medlemmen har vård och omsorgsplikt av sin odlingslott. Lotten skall hållas fri från ogräs så att inte intilliggande lotter drabbas. Om man inte är intresserad av att använda sin lott så kan man låta någon annan intresserad i föreningen sköta om den. Det är dock fortfarande lägenhetsinnehavaren som är ansvarig för att lotten sköts.

De lägenhetsinnehavare på bottenplanen som har trädgårdar är på motsvarande sätt skyldiga att sköta dessa samt hålla häckarna klippta. Häckarna runt trädgårdarna får vara max 170 cm höga och de på entrésidan max 100 cm. Häckarna mot Växthusvägen får inte vara högre än sopstället. Föreningen tillåter ej plank, staket med minst 50% genomsläpplighet får vara max 165 cm högt.

Det finns möjlighet att hämta vatten till bevattning av odlingslotterna från redskapsboden. Där finns redskap som alla medlemmar har möjlighet att använda. Ställ tillbaka dem efter användande, var sparsam med vattnet och var noggrann med att stänga dörren.

7. Trädgårdsavfall

Trädgårdsavfall slängs i säckarna vid ingången till odlingslotterna. Jord, stenar, plastkrukor eller liknande får inte slängas här! Om det är fullt i några dagar, kontakta gärna styrelsen via mejl så att vi kan kontrollera om tömning har beställts.

8. Avfallshantering

I det fristående soprummet på Kamomillvägen har vi avfallskärl för hushållssopor och biologiskt avfall. Där finns också kärl för att sopsortera plast, glas, metall, papp och tidningar. Övrigt avfall måste lämnas på återvinningscentralen. Inget av soprummen är grovsoprum. I det mindre soprummet på fastighetens gavel finns kärl för hushållssopor och för biologiskt avfall. De bruna pappåsarna för detta avfall kan du också hämta där. Kläder och textil skall slängas i avsedda insamlingsboxar som t ex finns på återvinningsstationer.

Var noga med att vika ihop pappkartonger och dylikt, så kärnen inte fort blir överfulla. Dessa töms enligt veckoschema från Renova och Stena Miljö. Ställ inte sopor utanför kärnen, det leder till otrivsel och ökade kostnader för föreningen. Var noga med att stänga dörrarna till soprummen.

9. Parkering

Gatuparkeringarna är ej till för de boende utan för gäster. På gatan får du som längst stå 10 minuter. Föreningen har två extra parkeringsplatser för uthyrning, för dessa tillämpas kösystem.

Samtliga parkeringsplatser har utrustats med uttag för laddning av elbil, se information på vår hemsida under fliken Boende. Glöm inte att meddela styrelsen din mejladress som ska läggas in när du vill ansluta dig till systemet!

Det finns ett mindre cykelrum beläget under Kamomillvägen 3, detta är främst avsett för medlemmarna

som inte har förråd utåt gatan på Kamomillvägen och på Växthusvägen 13-23. Boende kan få kontraktera 1-2 platser för en kostnad av 300kr/år och plats. Platserna är oftast upptagna och den som önskar en plats får ställa sig i kö.

10. Parabolantenn

Det är tillåtet att sätta upp parabolantenn. Åverkan får dock ej ske på fasad eller räcken. Max storlek på parabol är 50 cm.

11. Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan i förlängningen komma få sin lägenhet förverkad. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

Eftersom styrelsen har ett övergripande ansvaret för boendemiljön, eller som det står i bostadsrättslagen; ”sundhet, ordning och skick”, kan störningen i vissa fall bli en styrelsefråga. Exempel på fall som kan vara uppsägningsgrundande p g a störning kan vara om en boende ständigt grälar med sina grannar, spelar mycket hög musik eller inte ser efter sina husdjur.

12. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Se till att din ansökan är inlämnad i god tid, dock senast 30 dagar innan, om du vill vara säker på att få besked i rätt tid. Hyresperioden får inte vara längre än ett år. Vid uthyrning längre period krävs förnyad ansökan till styrelsen och dess godkännande.

13. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.

Värmepumpen ansvarar föreningen för förutom rengöring/byte av filter, spillkopp och golvbrunn samt att kontrollera trycket. Se information under Underhåll på vår hemsida.

Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder till stort obehag för den som drabbas.

14. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd (jmf lagrummet som anges nedan), t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, sätta upp markiser, montera staket eller andra förändringar i trädgården. Innan du påbörjar något, invänta svar från styrelsen.

Kommer det till styrelsens kännedom att större arbeten är påbörjade utan styrelsens godkännande skall arbetet avslutas på dagen och medlemmen skall inkomma med utförlig ritning på förändringarna

samt, där det krävs, byggnadslov. Det är alltid medlemmens ansvar att ta reda på vad som krävs.

Vid större arbeten som innefattar 36§ bostadsrättslagen skall fackman utföra arbetet. Styrelsen skall få en lista på de fackman, firmor som arbetar med lägenheten samt deras telefonnummer.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

Ur bostadsrättslagen 2023:

36 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

De fullständiga stadgarna ska finnas i Bopärmen samt på vår hemsida, de senaste är antagna i september 2024 efter den nya Bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023.

Övrig viktig information

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad genom föreningen. Du som bostadsinnehavare ansvarar för tecknande av hemförsäkring. Brf Botanikern har från och med 2017-06-30 ett kollektivt bostadrättstillägg.

Lägenhetspärm

I varje lägenhet skall finnas en pärm med stadgar och diverse annan information. Håll den aktuell med nya uppgifter. I samband med försäljning av din lägenhet ska köparen erhålla pärmen.

Januari 2025

Styrelsen BRF Botanikern