

Välkommen till brf Vesslan



Inledning

Begreppet "bostadsrätt" används ofta i dagligt tal för att beteckna den radhuslägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet. Det innebär att du tillsammans dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljö.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. När du köper en bostadsrätt måste du söka medlemskap i bostadsrättsföreningen och det är styrelsen som godkänner nya medlemmar. En överlåtelse blir giltig först när medlemskap har beviljats. Om styrelsen inte skulle godkänna ett medlemskap kan frågan prövas i hyresnämnden. Styrelsen kan inte neka medlemskap utan att ha mycket goda skäl för det.

Bostadsrättsföreningen Vesslan består av åtta hus med 47 lägenheter, tre garagelängor och ett sophus. Byggår för bostadshus och garage är 1973, sophus 2005. Till varje lägenhet finns en garage- och en parkeringsplats.

Skillnaden mellan bostadsrätt och hyresrätt

Att bo i bostadsrätt innebär en större frihet när det gäller renovering i lägenheten. Men det är ändå så att du måste ha föreningens godkännande om du vill göra stora förändringar. Hyresrätten är en lägenhet som man hyr av en fastighetsägare. I en bostadsrättsförening ägs fastigheten gemensamt av dem som bor i huset.

Som bostadsrättshavare äger du alltså inte din lägenhet, utan rätten att bo i den. Till skillnad från en hyresrätt så har du stora friheter att till exempel måla, tapetsera och bygga om din bostadsrätt. **Men det är viktigt att komma ihåg att du behöver styrelsens tillstånd för större ingrepp i lägenheten. Ta alltid kontakt med styrelsen om du är osäker på vad som gäller.**

Det är viktigt att hålla radhuslägenheten i gott skick

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som du och dina grannar gemensamt disponerar. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig.

Med nyttjanderätten till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgarna och i Bostadsrättslagen.

I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som ska gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem. Ta del av stadgarna, som medlem åtar du dig att följa stadgarna.

Som bostadsrättshavare har du ett ansvar för vissa delar i lägenheten som kan bli dyra att ersätta vid skada. Se till att din hemförsäkring respektive tilläggsförsäkring för bostadsrätt täcker in skada som du måste svara för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Mycket av det som medlemmarna tycker är viktigt för trivseln i boendet regleras varken i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar man om tillsammans. Nedan listas i alfabetisk ordning ett antal punkter och områden som viktiga att känna till.

Altan/uteplats på entrésidan

Varje bostadsrättshavare får bygga sådan utan att hela längan nödvändigtvis gör det samtidigt. Altan ska i så fall byggas i stil med redan existerande och med samma färgsättning, dvs rött och vitt. Altanens sträckning ut mot gården ska ej vara större än tidigare byggda, dvs linjen ska vara rät längs hela längan. Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av sin altan/uteplats.

Altaner på terrassidan

Föreningen har inget att invända mot byggande av altan som håller sig inom ursprungliga skärmväggens mått. För ev. bygge av altan upp till 50 cm utanför skärmväggens slut ska längans skriftliga godkännande inhämtas, där enkel majoritet gäller, godkännandet ska presenteras för styrelsen före byggets genomförande. Eventuella bygglovskrav söks av respektive bostadsrättshavare. Styrelsen/brf tar ej ansvar för byggandet, men kommer ej i sig själv att vidta åtgärder mot den byggande om ovanstående regler följs.

Altaner på terrassidan - färgsättning

Färgerna på skärmväggar och trädetaljer får den boende själv välja bland husets grundfärger, dvs rött, svart och vitt. Längans godkännande (som i fallet med "Altaner på terrassidan") krävs för ändring från "ursprungsfärgsättning" om man t ex vill måla skärmväggen vit i stället för röd.

Avgift

Månadsavgiften betalas i förskott, före den 1:a i månaden. Inbetalningskort delas ut kvartalsvis till medlemmarna. Kabel-tv ingår i avgiften. Internetanslutning ingår också i avgiften.

Avlopp

Enligt stadgarna är det bostadsrättshavaren som ansvarar för lägenhetens avlopp. Om det blir stopp i t ex köksavloppet och rörmokaren måste gå ner i stammen (med rensmaskin) för att rensa, så tar dock föreningen den kostnaden, då det faller på föreningens ansvar. Matfett skall EJ spolans ned i avlopp utan sorteras som (grönt kärl) hushållssopor (förpackas i försluten förpackning).

Biltrafik

Föreningen eftersträvar så lite biltrafik inom området som möjligt. Bil får endast köras in på gården för i- och urlastning av tunga och skrymmande saker, samt sjuktransporter. Till varje lägenhet hör en garageplats och en parkeringsplats. Gästparkeringen är till för våra besökare. Det finns fyra gästplatser utmed kortsidan på huslänga 1. Husvagnar, släpkärror och

skrotbilar får ej ställas upp på parkeringsplatserna under vinterhalvåret. Detta med tanke på snöröjningen.

Frånsett garagetillfarter och parkeringsplatser är det olämpligt att köra bil, motorcykel eller moped inom föreningens område. Målsman ansvarar för att även barnen efterlever detta. Undantag är sjuktransporter, tyngre transporter och snöröjning. Taxi beställes i första hand till de angöringsplatser som är markerade med särskilda skyltar.

Biltvätt

Utvändig tvätt av bilar är absolut förbjudet inom föreningens område, då våra avlopp ej kan ta emot miljöfarliga föroreningar.

Brandsäkerhet

Både bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna har ansvar för brandskyddet. Lägenhetsinnehavare rekommenderas att ha brandvarnare på varje våningsplan. Bostadsrättshavaren ansvarar för byte av batteri. Det är även önskvärt med en brandsläckare, brandfilt och utrymningsstege. Elektriska maskiner, laddare mm som startas ska inte lämnas utan tillsyn.

Bredband

Föreningen har investerat i eget bredband (koppar CAT5) inom föreningen med ett uttag i varje bostadsrätt. Internetleverantör är Gavlenet/Gävle Energi ingår i månadsavgiften. Mot extra avgift kan man få högre kapacitet. Vid fel kontakta Gavlenet-supporten.

Energianvändning

Varje lägenhet har individuell elmätare som fjärläses och debiteras på månadsavgiften för respektive lägenhet. Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el. Kostnader för vatten, fjärrvärme och el till motorvärmare betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Farstukvisttrallen

Farstukvisttrallen ska oljas in årligen med trallolja som köps av bostadsrättshavaren.

Felanmälan

Vid fel/skada i lägenheten/fastigheten som ska åtgärdas av föreningen, ska detta meddelas snarast till styrelsen.

Fönster

Skötselavisningar angående fönstren finns i bilaga 1.

Försäkringar

Föreningen uppmanar alla medlemmar att hålla sin lägenhet försäkrad med hemförsäkring för bostadsrätt. Se vidare bilaga 2 (handläggningsrutin vid skada i bostadsrättslägenhet) och föreningens stadgar.

Som bostadsrättshavare har du ett ansvar för vissa delar i lägenheten som kan bli dyra att ersätta vid skada. Se till att din hemförsäkring respektive tilläggsförsäkring för bostadsrätt täcker in skada som du måste svara för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Garage

I garaget finns eluttag avsett för motorvärmare. Motor- och kupévärmare får inte användas utan tidur, med tanke på elförbrukningen. Elsladdar från motorvärmaruttaget får inte dras till bilar på parkeringen. Glöm inte att kontrollera att garagedörren går i lås, inbrottsrisk. Det är helt i sin ordning att installera en automatisk portöppnare till garageporten förutsatt att garageporten går i lås.

Golvvärme

Golvvärme får installeras om det är elektriskt uppvärmt.

Gräsklippare

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla gräsmattan i respektive städområde klippt. Detta brukar skötas enligt ett rullande schema i varje länga. (se även under Städområden och städuppgifter.) Meddela styrelseledamot när gräsklipparna går sönder så att dessa kan lagas. Den som klipper gräset ska alltid rengöra gräsklipparen innan den ställs tillbaka. Den som tar sista bensinen köper ny (alkylatbensin, blå dunk) och lämnar kvitto till kassören.

Hemsida

www.vesslan.se

Inre reparationsfonden

Ingen avsättning till inre reparationsfonden görs längre. Kvarvarande medel betalas ut enligt reglerna i tidigare stadgar. På årsbeskedet från Fastighetsägarna finns beloppet redovisat för varje lägenhet.

Installationer

Egna installationer som påverkar förbrukning av värme och vatten får inte utföras så länge vi har gemensamma mätare.

Kakla väggarna i badrummet

Styrelsen avråder från att kakla väggarna i badrummet på grund av svag bärighet på framför allt väggen som gränsar till trappen utan att förstärkning av väggen sker fackmannamässigt.

Kostnader som vi själva kan påverka

Tänk på att vara försiktig och att vårda föreningens egendom. Det ligger i alla medlemmars intresse att hålla låga kostnader för underhåll och reparationer. Kostnader som vi själva kan påverka är förbrukning av el, vatten och fjärrvärme. Var uppmärksam på att släcka onödig belysning, åtgärda rinnande toaletter, byta packningar på droppande kranar, sänk värmen på elementen i stället för att öppna fönstren, samt inte låta fönstren stå öppna någon längre tid utan göra korta ordentliga genomvädringar. Felsorterade sopor och placering av grovsopor i sophuset medför merkostnad för föreningen och belastar våra gemensamma kostnader.

Lån av verktyg

I föreningens förråd i hus 5 (undercentralen) finns stegar och bockar att använda vid målning och tapetsering samt färg till fasader mm. Även stege för fönstertvätt i hall finns.

I garagelängan vid hus 1 finns ett utrymme för snickeriarbeten, målning etc. i garagelängorna finns förråd där gräsklippare, skottkärror, sand mm förvaras.

Markiser

Färgen på markistygger ska vara enhetlig för varje länga.

Materialinköp

Om material behöver inhandlas som ska användas för yttre underhåll som föreningen bekostar, kontakta styrelsen innan inköp.

Målning som bekostas av enskild medlem

Trädetaljer som har satts upp av bostadsrättshavare, dvs staket på framsidan och altan. Dessa trädetaljer ska då målas i färg som överensstämmer med övrig färgsättning och vara enhetlig. Avvikande färg tillåts inte.

Ny-, om- och tillbyggnader

Utvändiga förändringar såsom utbyggnad av altan, uppsättande av plank, staket och häckar får endast ske efter godkännande av grannar **och** styrelsen. Uppförande av separata byggnader får inte ske utan styrelsens godkännande. Väsentlig förändring av lägenheten får inte ske utan styrelsens godkännande, t ex borttagande av bärande konstruktioner inne i lägenheten, målning av fasad, uppsättning av parabolantenn etc. Bostadsrättshavarens och föreningens ansvar för om- och tillbyggnader regleras i ett avtal.

Nycklar

Rekvision för tillverkning av nya nycklar finns hos nyckelansvarig (se kontaktlista). Nyckel till förråd i hus 5 finns hos styrelseledamot/kontaktperson i respektive länga.

Pantsättningsavgift

Föreningen tar ut en pantsättningsavgift.

Skadedjur

De som har problem med myror, silverfiskar, getingar, råttor el dyl. kan kontakta styrelsen, som kontaktar Anticimex.

Snöröjning och sandning

Snöröjning utförs av entreprenör. Garageplaner och huvudvägar röjs i första hand. Vid lätt snöfall skottar vi själva. Vi sandar vid behov framför entréer och vissa utfarter. Vid skottning, se till att utryckningsfordon kan komma fram. Se vidare under **Städområden och städuppgifter** nedan.

Sopsortering

Medlemmar i föreningen ska själva sortera sina sopor. I sophuset finns sorteringskärl för restavfall (grönt kärl) matavfall (brunt kärl), förpackningar av metall, förpackningar av glas, förpackningar av papper, tidningar och returpapper, förpackningar av plast. Hur man sorterar

sina sopor framgår av broschyren "Så här sorterar du hemma" som finns på Gästrike återvinnarens webbplats.

- **Alla** övriga sopor **ska** lämnas på återvinningsstation.
- Det är inte tillåtet att ställa något utanför sorteringskärlen.
- Tänk på att kompostpåsarna inte ska vara öppna när du lägger dem i kompostkärlet i sophuset. Vik ihop och platta till kartonger och håll alltid alla lock stängda.
- Tänk på att inte överfylla kärlen. Då får föreningen betala straffavgifter för detta.
- Om du ser att ett kärl är fullt, då är det fullt! Då ska du inte pressa ner ditt avfall i det redan överfulla kärlet, och inte heller ställa ditt avfall på golvet framför kärlet i förhoppningen att sophämtaren ska ta med det när han kommer. Är det fullt, så ta hem ditt avfall igen och lämna det i sophuset senare. Kan du inte vänta, så kör iväg med dina sopor till en annan återvinningsstation.
- Undvik att slänga glas tidigt på morgonen eller på natten, då det kan upplevas som störande av de medlemmar som bor närmast sophuset.

Sotning

Ingen enskild lägenhetsinnehavare behöver beställa sotning, utan styrelsen står för beställningen, som sker vart tredje år.

Stadgar

Stadgar och ordningsföreskrifter är till för att skapa ordning och en trivsam boendemiljö. Alla medlemmar i brf Vesslan har skyldighet att följa bestämmelserna.

Staket

Renovering av de staket som är uppsatta utanför lägenheterna ska bekostas av var och en. Idag har inte alla lägenheter kvar staketet utan vi har olika lösningar.

Stuprör

Styrelsen vill påminna om att regelbundet rensa silarna vid stuprören på bak- och framsida.

Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt minst noll och högst tre suppleanter som väljs av medlemmarna på ordinarie stämma. En ledamot är också kontaktperson i den huslänga där han/hon bor.

Städområden och städuppgifter

För att hålla nere kostnaden för underhåll och skötsel utför medlemmarna i brf Vesslan nedanstående uppgifter.

- Veckostädning enligt uppgjort schema av gemensamma ytor. På sommaren gäller:
Gräsklippning inom huslängans område, borttagning av ogräs inom planteringar inom

huslängans område, sand och skräp hålls borta framför huslängans garageplatser, byte av glödlampor i garagelänga.

Lekplats 1 rensas/sköts av hus 1, 3, 5, 7 och 9.

Lekplats 2 rensas/sköts av hus 11, 13 och 15.

På vintern gäller: Skotta gångar som snöröjaren inte snöröjer, sandning inom huslängans område, byte av glödlampor i garagelänga.

Vid frånvaro kan städveckan bytas med någon granne eller lösas på annat vis.

- Oavsett om man har städvecka eller ej gäller att man ansvarar för snöröjning och sandning utanför den egna lägenheten.
- Höst- och vårstädning. Gemensamma områden inom föreningen städas normalt en dag under våren och en dag under hösten. En container brukar beställas för löv, kvistar och annat avfall. Om man inte har möjlighet att närvara denna dag, kan man kontakta kontaktpersonen i längan för tilldelning av uppgifter som kan utföras en annan dag.

Städområden för respektive radhuslänga - se bilaga 3

Trädgårdsavfall

Trädgårdsavfall, t ex stora kvistar, grenar, gamla julgranar etc. får ej dumpas i skogen. Det är olagligt. Trädgårdsavfall ska lämnas till återvinningsstation.

Underhåll

Enligt stadgarna ska medlem på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Av stadgarna framgår vad föreningen respektive bostadsrättshavaren ansvarar för. Inom föreningen svarar vi gemensamt för det yttre underhållet av hus och markområden. Kostnaden täcks delvis av en yttre reparationsfond som avsätts från avgiften. Vissa arbeten utför vi själva och organiseras ofta av kontaktpersonerna och de som bor i huset.

Underlagsmatta för diskmaskin

Samtliga medlemmar påminns om skyldigheten att komplettera diskmaskinen samt kyl och frys med en trågformad underlagsmatta som erfordras för att förhindra vattenskador på lägenheten vid läckage i maskinen.

Utomhuspool

Den som har utomhuspool ska ej använda varmvatten till denna utan enbart kallvatten. Då poolen inte används, ska den vara övertäckt.

Ytterdörrar

Ytterdörrarna oljas in med linoljebaserad teakolja minst en gång per år.

Årsstämma

Årsstämma hålls varje år före april månads utgång. Kallelse utfärdas senast två veckor före stämman. Ärenden som du vill ska tas upp på stämman ska skriftligen vara styrelsen tillhanda i god tid så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Överlåtelse av bostadsrätt

1. Innan överlåtelseavtal undertecknas åligger det säljaren att informera styrelsen om överlåtelsen. Styrelsen är inte beredd att godkänna nya medlemmar utan att först inhämta nödvändiga upplysningar om köparen.
2. För att täcka föreningens kostnader tas en överlåtelseavgift ut av köparen.
3. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska säljaren begära utträde och köparen begära inträde i föreningen.
4. Medlem ska som säljare kontakta föreningens ordförande eller kassör för att överlämna köpeavtal, bostadsrättsavtal¹ och beställa tid för besiktning av lägenheten. Besiktningen är till för att föreningen ska kunna bedöma att lägenheten är i gott skick. Protokoll upprättas. Besiktningen utförs av styrelsen utsedd person i närvaro av säljare och om möjligt köpare. Besiktningen reglerar inte förhållandet mellan säljare och köpare.
5. Information ska lämnas till eventuella köpare om vilka åtaganden han/hon eller de får som medlem(mar).
6. Innan tillträdesdag ska någon i styrelsen besiktiga lägenheten tillsammans med säljare och köpare.
7. Är lägenheten pantsatt ska detta meddelas köparen.
8. Styrelsen kontrollerar att säljaren fullgjort sina skyldigheter mot föreningen, dvs betalt upplupen månadsavgift samt löst ev. pantförskrivning.
9. Styrelsen ska därefter godkänna säljarens utträde ur föreningen och köparen som medlem i föreningen.
10. Styrelsen registrerar överlåtelsen och lämnar köparen sitt exemplar av bostadsrättsavtalet.

¹ I vissa fall har enskild medlem fått bostadsrättsavtalet (från 1973) i original, i andra fall finns bostadsrättsavtalet som en bilaga till lägenhetsförteckningen hos styrelsens ordförande.

