

Till: Boende i Brf Rödhaken



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?

Vist går det bra, men gör inte för mycket 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 ersättningskyldig för senare skador som kan uppstå som följd av dåligt utfört arbeten.

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

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.“

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.

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 av trägolv, staket, spaljéer, markiser m.m. fordras föreningens skriftliga tillstånd, dessa får inte inkräkta eller förhindra föreningen som 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 A-huset. Brukarna, dvs. föreningens medlemmar sköter själva underhåll och städning.

Bergvärme:

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

Brandvarnare:

Enligt kommunala bestämmelser måste alla lägenheter/hus vara utrustade med brandvarnare. Föreningen har under hösten 2003 monterat en brandvarnare med långtidsbatteri, 9 år, i varje lägenhet/hus, dessa tillhör föreningen och får inte monteras ned. Vi rekommenderar att ni kompletterar med egna brandvarnare.

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

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(hjälpmiddel). Nyckel/fjärrkontroll delas ut av Mariz efter överenskommelse. Vill man ha mer än en fjärrkontroll så får man bekosta den själv.

Ekonomiförvaltning:

RB Fastighetsägare 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.riksbyggen.se/rbfast/>

Flytt:

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.

Försäkring:

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

- Försäkring för bostadsrättshavare. Omfattar befintlig fast egendom bekostad av bostadsrättshavare samt egendom som tillhör föreningen, men som bostadsrättshavaren enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar är underhållsskyldig för. Gäller med fullvärde. Självrisk är f.n. från 1500 kr per lägenhet. Försäkringen motsvarar den utökning som bostadsrättshavare annars måste teckna via den egna hem- försäkringen.
- 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.

Förvaring:

All förvaring ska ske i tilldelat källarutrymme. Trapphus, städskrubbar och hobbylokalen i anslutning till Holken får inte användas till förvaring. Cyklar förvaras i cykelställen, har

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

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.

Gästrum:

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 i nyckelskåpet bredvid tvättstugebokningen. 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 iordningställd. 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.

Hobbyrum: I anslutning till samlingslokalen Holken finns en hobbylokal som inrymmer ett gym för fysisk träning och motion samt biljardbord. Hobbyrummet 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 hobbyrummet inte utnyttjas. Öppettider vardagar är 08:00 – 21:00, helger 8:00 – 21:00.

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

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

personer. Diskmaskin, mikrougn samt kaffebyggare med termosar finns i köket, liksom förbandslåda.

Lokalen kostar inget för de boende. 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 städad och iordningställd.

Lämna Holken i det skick du själv vill finna den. 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.

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.

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:

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

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

Markiser:

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

Nycklar:

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

Pantsättning av lägenhet:

Föreningen har överlåtit hantering av pantsättnings- och lägenhetsregistret till RB fastighetsägare AB. Vi tar ut pantsättningsavgift enligt stadgarna.

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 2004. Utfallet var bra med ett högsta värde på 90 Bql, riktvärdet på nybyggda lägenheter är 200 Bql och i äldre fastigheter 400 Bql.

Redskap:

Krattor, gräsklippare, lövsug, högtryckstvätt, sandare, skottkärria m.m. förvaras i trädgårdsskjulet invid cykelstallet på Rödhakevägen. Vattenutkast finns till vänster om ingången till Sveddvägen 13C.

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 häri 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.

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

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.

Överträdelse 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

Renovering:

Anmäl alltid renoveringar och ombyggnationer till styrelsen brf.rodhaken@gmail.com

Vid större renoveringar behövs styrelsens godkännande. Du har inte rätt att ändra på de fasta installationerna som föreningen ansvarar för så som rördragningar, ventilation mm.

Vid renovering av badrum anlita godkända hantverkare och lämna in besiktningsprotokoll till styrelsen över att tätskiktet är ordentligt gjort.

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.

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 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:

Inom hela Uppsala Kommun gäller kommunala bestämmelser om sopsortering, dessa måste vi alla följa. Förpackningar och tidningar får t.ex. inte kastas i soprummet. Skulle sopkärnen vara fyllda, fyll inte på ännu mer utan använd annat soprum!

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

Vid garaget på Sveddvägen finns ett kärl för komposterbara sopor och två kärl för plastförpackningar. Vid cykelskjulet på Rödhakevägen 16 finns det ett kärl för pappersförpackningar 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, lampor, glas, metallförpackningar 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.

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.

Föreningens adress och postlåda är;

Brf Rödhaken Rödhakevägen 16, 756 52 UPPSALA brf.rodhaken@gmail.com.

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

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 finns 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 kan delas ut till medlemmar som inte deltagit.

Städning:

Städning av trapphusen sker var 14:e dag och utförs av Ann-Yå Städ AB. All övrig städning ombesörjes av medlemmarna.

Trapphusen:

Enligt brandmyndigheterna får inget förvaras i trapphusen, eftersom dessa är utrymningsvägar.

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.

Tvättstugorna:

Bokningstavlor finns vid respektive tvättstuga. 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. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den. Glöm ej att rengöra luddfiltret i och bakom torktummlaren, samt i torkskåpet, efter varje användning.

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

Underhållsfond:

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.

Verktyg & verkstad:

Verkstad finns vid tvättstugan på Sveddvägen 13B, kontakta ordförande för att låna nyckel. I verkstaden finns arbetsbänk, eluttag samt verktyg.

Årsstämma:

Brf Rödhakens ABC Reviderad 20190914

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.

Överlåtelseavgift:

2,5% av prisbasbeloppet, pantsättningsavgift 1% av prisbasbeloppet.

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.

Styrelsen