

Brf Förens A – Ö

En praktisk vägledning för Dig
som bor och är medlem i brf
Fören

Här finner Du svaren på många av de
frågor som kan uppstå “närsomhelst”. Du
finner också information om hur vi vill att
livet skall levas i föreningen, liksom vilka
ambitioner styrelsen har med sitt arbete.

Styrelsen
2020 10-27



Andrahandsuthyrning

Beträffande uthyrning i andra hand av lägenhet följer vi bostadsrättslagen och hyreslagen. Det innebär att du måste ha så kallade beaktansvärda skäl för att få hyra ut din lägenhet. Som skäl beaktas tillfälligt arbete, värnplikt, studier på annan ort eller bostad till nära anhörig. Om du behöver hyra ut din bostadsrätt i andra hand ska du skicka in en ansökan om detta till styrelsen. Styrelsen prövar ansökningar och ger tillstånd till uthyrningen såvida inte föreningen har befogad anledning att vägra samtycke.

Om du får tillstånd, tänk på att:

- Du är ansvarig för att månadsavgiften betalas.
- Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör grannarna.
- Du bör upprätta ett skriftligt kontrakt med din hyresgäst.
- Du bör avtala bort dennes besittningsskydd.

Anslagstavlorna

I varje port finns en anslagstavla, som innehåller uppgifter om vilka som bor i trappuppgången.

Styrelsen sätter också upp meddelanden om aktuella händelser invid dessa tavlor.

I miljöstationen finns en anslagstavla som är avsedd för och kan användas av medlemmarna.

Kontaktperson: Ulf Blixt 0708 956676

Ansvarsområden

Thomas Sigfridsson:

thomas.sigfridson@outlook.com

070 662 93 73

- Information till nya medlemmar

Sara Kvarnlöf:

sara.kvarnlof@hotmail.com

070 454 61 71

- Fördelning av P-platser
- Uthyrning av extra förråd
- Uthyrning av mc-plats

Ulf Blixt:

054189895@telia.com

054-189895, 070 8956676

- Åtgärda vid inbrott och vattenskador
- Kontakt vid utelåsning
- Utlåning av tapetbord, borrmaskin m.m.
- Uthyrning av gästrummet samt sköta kontakten med gästerna
- Utskrift av intyg för tillverkning av nycklar till lägenhetslås (ej extralås)

Asbest

På balkong på väggen som vetter mot köket finns en eternitplatta uppsatt som innehåller asbest. Den är inte farlig men du ska inte bearbeta eller borra i den.

Avgifter

Som medlem i föreningen, och därmed indirekt delägare i fastigheten, betalar du en månadsavgift, beräknad så att föreningens kostnader för driften av huset ska täckas. Avgiften fördelas på 12 månader och betalas via bank- eller postgiro.

Sedan oktober 2018 säljer föreningen all el till medlemmarna. Det betyder då också att du får din elräkning specificerad tillsammans med månadsavgiften.

Använd gärna möjligheten att betala via autogiro.

Avlopp

Under 2008 renoverades avloppsstammarna "ovan mark". Under 2010/11 fortsatte renoveringen av avloppsstammarna i källarutrymmena. För att de ska hålla sig rena ska vi undvika att hålla stekflott och andra trögflytande vätskor i slasken eller toaletten. Använd en fett-tratt och håll fett i en petflaska! Eller låt stelna och släng det istället i hushållssoporna!

Anmäl till Ulf Blixt om du får stopp i avloppet! Rensa golvbrunnen i badrummet några gånger per år så slipper du stopp och dålig lukt. Du vet säkert att reningsverket vill slippa ta hand om tandtråd, bomull, tops och liknande. Soppåsen är platsen för dylikt.

Telefonnummer till föreningens kontaktpersoner finner du under rubriken *Ansvarsområden*.



Balkonger

Nästan samtliga balkonger är inglasade sedan 2002. Det innebär också, utöver ett skönt uterum för innehavaren, att föreningen förbrukar mindre kWh i uppvärmning. Upp till 5 % lägre förbrukning kan det innebära. Det förutsätter att vi vädrar med förnuft. Därför, ***när temperaturen är under 15° C (+), vädra snabbt och håll såväl balkongdörr som inglasningsfönster helt stängda däremellan.*** Vintertid är det en självklarhet med stängd balkongdörr.

Den runda stången, som sitter ovanför balkongväggen får inte tas bort! Det är en säkerhetsåtgärd som är bestämd i byggnorm.

Naturligtvis får balkongen inte användas som grillplats. Brandfaran är stor och röken obehaglig att få in i lägenheterna. Föreningen har trivsamma grillplatser på tre ställen runt våra fastigheter. Det är däremot tillåtet att använda elgrill på balkongen.

Barnvagnsutrymme

Utrymmet vid varje uppgång är inte stort. Därför behöver vi visa varandra hänsyn och hjälpas åt att hålla rent från sådant som inte hör dit. Barnvagnar och rollatorer i första hand, därefter annat som också används utomhus, men som mår bra av att förvaras inomhus. Egna förråd är ett bra alternativ för förvaring.

Inga textilier får förvaras där på grund av brandrisken.

Bastu/Gym

I källaren Tg 16 finns såväl bastu som gym.

Regler för gymmet finns också under rubriken Gym

Mellan klockan 7 och 22 får du använda gymmet och bastun.

Du använder inte samma skor i lokalen som du använder utanför lokalen.

Du torkar av de redskap och maskiner du använt.

Du ställer tillbaka de redskap du använt på deras på deras rätta platser.

Regler för bastun som också finns uppsatta i lokalen.

Öppettider: 07.00-22.00

Barn under 15 år endast i målsmans sällskap.

Barn är välkomna måndagar och torsdagar samt lördagar fram till 14.00.

Det åligger den som bokar att slå på och stänga av bastun samt se till att samtliga utrymmen är noggrant städade efter passets slut.

Det är inte tillåtet att boka ytterligare pass förrän föregående pass är avslutat.

Utomstående får endast basta i sällskap med medlem i föreningen.

Bokning skall ske med namn och lägenhetsnummer (se "tvättstugepluppen") på lista, som sitter på dörren till bastu/gym.

I bastun **måste** badkläder och handduk av hygieniska skäl användas.

Boklåda

I källaren Tg 32 har vi inrättat en boklåda. På dörren står det "Föreningens boklåda". Där kan du låna böcker eller lämna böcker.

Bordtennis

Bordtennisbord finns i källaren Tg 28. Bokning sker på uppsatt lista. Dörren öppnas med lägenhetsnyckeln. Skador anmäls till Ulf Blixt.

Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är viktigt. Som ägare av våra hus är vi skyldiga att vidta förebyggande åtgärder i brandsäkerhetssyfte.

Inga brandfarliga ämnen får förvaras i källare.

I dessa och i andra utrymmen måste branddörrarna hållas stängda för att förhindra snabb spridning vid brand. ***Eftersom alla utrymningsvägar måste hållas fria, är det förbjudet att ställa saker utanför dörren till lägenheten, i trapphusen, i källargångar eller på fria ytor utanför förråden i källaren. Föremål placerade i källargångarna kommer att tas i beslag.*** Det finns brandsläckare i källarutrymmena och i fritidslokalerna. Förvissa Dig om att du vet var de sitter, läs på instruktionen (sitter på brandsläckaren) hur den fungerar. Då har du en bra beredskap om olyckan skulle vara framme.

Att tänka på: Gå aldrig hemifrån utan att kontrollera att alla levande ljus är släckta och att spis/elapparater inte är påslagna!

Brandsläckarens kondition testas årligen.

Föreningen har monterat brandvarnare i samtliga lägenheter. Kontrollera själv batteriernas kondition med jämna mellanrum.

Bredband (Telia Triple Play)

Telias bredband 100/100 Mb, digital-Tv Telia lagom och bredbandstelefonti ingår i månadsavgiften.

Bygga om

Funderar du på att renovera eller bygga om i din lägenhet? Då är det en hel del att tänka på. T.ex. kräver vissa förändringar bygglov och många arbeten måste av försäkringsskäl utföras av behörig personal. T.ex. el, vatten, VVS och våtrum

Ändringar i form av flyttning eller borttagande av väggar, el, värme-/vattensystem och avlopp kräver alltid godkännande av styrelsen i bostadsrättsföreningen.

Alla arbeten skall utföras på ett fackmässigt sätt



Cykelgarage

Cykelgarage finns, det ena på Näbbgatan 6, det andra på Tullhusgatan 32.

Cykelplatserna uthyrs på helår och du säger upp din plats senast 31 december om du inte vill ha platsen kommande år.

Du som vill hyra en plats i något av cykelgaragen å 350 kronor/år och cykel kontaktar Sara Kvarnlöf.

Cykelrum

Cykelrum finns i källaren på Näbbgatan 6, Tullhusgatan 22 och Tullhusgatan 34 (gavelgång).

Om du inte har använt eller tänker använda din cykel på länge, fundera över om du inte kan förvara cykeln någon annanstans eller göra dig av med den. Det är trångt i våra cykelutrymmen.

Cyklar som inte används regelbundet ska förvaras längre in i cykelrummet så att de som cyklar regelbundet på ett smidigt sätt kan ställa in och ta ut sina cyklar. Särskilt viktigt är detta under vinterhalvåret.

Cykeln får inte låsas fast i rör eller ledningar. Fastlåsta cyklar kan göra det svårt att genomföra reparationsarbeten eller vidta andra åtgärder som i utrymmena.

Cyklar får inte ställas i källargångar p.g.a. utrymningsskäl. Dessa cyklar kommer att flyttas.



Däckförvaring

I källaren på Tullhusgatan 20 samt 32 finns förrådsutrymmen för däck. Märk däcken väl och hjälp gärna till att hålla rent och snyggt där.

Dörrar

Dörrar till entréer och källarutrymmen skall vara stängda. Bara när du bär mycket in eller ut kan du ställa upp dem. Det är viktigt att obehöriga inte bereds tillträde.



Ekonomi

Ett av föreningens ledord. Ordet ekonomi innebär bl. a. att styrelsen skall bevaka kostnadsutvecklingen på olika kostnadslag, vid investeringar välja alternativ med bäst totaleffekt, trimma uppvärmningssystemet, söka bästa ränta för föreningens lån etc. Som medlem bidrar du till bästa tänkbara ekonomi genom att tänka på din egen vattenförbrukning och att vädra enligt rekommendationerna.

El-förbrukning

Elförbrukning tillhör en av de större kostnadsposterna. Därför har styrelsen fokus på denna kostnadspost. I trapphus och utomhusbelysning är lågenergilampor installerade. De långa korridorerna är utrustade med rörelsevakt.

Om vi hjälps åt att släcka i gemensamma utrymmen, där ljuset inte släcks automatiskt, hålls kostnaderna nere.

El-abonnemang

Sedan oktober 2018 är Brf Fören din elleverantör. Du kan inte ha ett eget abonnemang utan föreningen säljer elen till dig. Din elförbrukning kommer tillsammans med din månadsavgift till föreningen. Där står också din förbrukning föregående månad.

Detta har vi gjort för att sänka kostnaderna för både föreningen och dig som medlem.

Du kan/får alltså inte själv teckna ett elavtal eftersom du inte har något abonnemang själv utan det har föreningen.

Energibesparing

Uppvärmning av våra fastigheter är föreningens enskilt största kostnad. Styrelsen försöker vidta åtgärder för att minska förbrukningen. Vi har förbättrat vindisoleringen. Vi har trimmat vattenflödena i systemet. Vi har bytt pumpar. Vi har bytt termostater på varje element. Vi kommer att följa upp förbrukningen löpande. Detta kommer att ge en god komfort i varje lägenhet. Det kommer också att innebära en minskad energiförbrukning. Med god komfort menar vi en genomsnittstemperatur på 22° C. Det är 1°-2° mer än den temperatur som rekommenderas av Energimyndigheten.

Du kan bidra genom att vädra smart. Vädra "stort och kort", dvs öppna fönster (gärna korsdrag) och balkongdörr vidöppet under en kort stund och stäng därefter.



Fastighetsskötsel

HSB sköter våra fastigheter och grönområden på entreprenad. Vid fel, kontakta i första hand Ulf Blixt, som finns anträffbar på telefon på tider som anges på anslagstavlorna i varje entré.

Felanmälan

När det gäller åtgärder som föreningen ansvarar för görs felanmälan till Ulf Blixt.

Fritidsaktiviteter

Två uppsättningar bouleklot finns att låna i hobbyrummet Tg 34. Där finns också en borste att använda för att återställa banan efter avslutat spel.

Två kajaker finns att låna i gavelförrådet Tg 40. Nyckel utlånas av Ulf Blixt.

Fritids- och samlingslokal, bordtennisrum

Bordtennisrummet går att låna till egna arrangemang och finns i källaren Tg 28. Bokning sker på uppsatt lista. Dörren öppnas med lägenhetsnyckeln.

Det är inte tillåtet att använda bordtennisbordet till annat än att spela bordtennis på. För andra arrangemang finns bord att låna i förrådet på hörnet Tg 40. Dessa kan lånas kostnadsfritt. Om man vill ha hjälp med hämtning och återlämning av borden, kan dettas ombesörjas av Ulf Blixt mot en kostnad på 200:-

Rummet städas av gästen i samband med uthyrningstillfället.

Frågor

Är det något beträffande husen, lägenheten eller något annat du undrar över, skriv en lapp och lägg i föreningens brevinkast på Tullhusgatan 14.

Frågor kan ställas direkt till styrelsen, vars e-post återfinns på hemsidan.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma hålls före maj månads utgång varje år. På föreningsstämman behandlar vi bland annat verksamhetsberättelsen och årsredovisningen samt väljer styrelse, revisorer och valberedning.

Tid och plats meddelas i kallelsen, som delas ut senast två veckor före Föreningsstämman. Motioner ska vara inlämnade till styrelsen före februari månads utgång.

Styrelsen kan vid behov kalla medlemmarna till en extra föreningsstämma. Det kan också medlemmarna göra om minst 10 % av medlemmarna begär det.

Förrådsutrymmen

Till varje lägenhet hör två förråd. Du ansvarar själv för det som förvaras i dessa utrymmen samt att de är låsta.

För att undvika att obehöriga ockuperar utrymmena ska också tomma förråd vara låsta. Ingenting får förvaras i korridorer eller gemensamhetsrymmen p.g.a. utrymningsskäl.

Föreningen har också ett antal extra förråd. Dessa kan hyras mot en extra kostnad. Intresse kan anmälas till Sara Kvarnlöf.

I det utrymme där soptunnorna tidigare fanns (blåmålade, till vänster om varje entré) är nu förråd för förvaring av exempelvis grillar och pulkor.

Föreningen tar inte ansvar för saker som placeras i detta förråd eller andra gemensamma utrymmen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår s.k. bostadsrättstillägg. Det kan ändå vara idé för varje lägenhetsinnehavare att teckna en egen försäkring. Det kan definitivt påverka självrisken. Egen hemförsäkring är en annan fråga men, för vars och ens trygghet, en självklarhet.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning, som innefattar avgifts- och hyresadministration, in- och utflyttningar och den löpande bokföringen, handhas av Riksbyggen.

Den tekniska förvaltningen, som omfattar fastighetsskötsel inom- och utomhus, sköts av HSB på entreprenad.

Städning av trapphus, källare, bastu, gym och bordtennislokal sköts av Värmlands Fastighetsservice.

Se även: Felanmälan



Garage

Föreningen har inga egna garage. Normalt är det möjligt att hyra garageplats i det intilliggande Orrholmssgaraget. Förfrågningar om förhyrning görs hos Karlstads Bostadsbolag.

Glasåtervinning

Det finns behållare för flaskor och glasburkar i föreningens miljöstation. Har du stora mängder, använd kommunens återvinningsstationer, så hjälper du föreningen att hålla kostnaderna nere. Föreningen betalar för varje fylld behållare.

Grannsämverkan

Goda grannar vill alla ha. Det bästa sättet att få det är att själv vara en. Visa varandra hänsyn och respektera de ordningsregler vi har. Be varandra om hjälp att hålla uppsikt över varandras lägenheter vid resor och annan bortavaro. Hjälpt varandra att ta in tidningar från tidningsfacket vid resor eller annan bortavaro.

Grill

Tre grillar finns, dels vid den stora lekplatsen, dels vid boulebanan samt vid Näbbgatan 6. Var och en som använder grillarna skall efter avslutad grillning lämna dem i det skick de själva önskar finna dem, när de vill använda dem.

Den som grillat ska dock alltid lämna kvar askan i grillen. Detta för att undvika att eventuell glöd i askan ska kunna orsaka brand.

De som grillar i egna grillar på gården bör göra det i anslutning till de gemensamma grillarna och på behörigt avstånd från husen. Detta för att undvika os från grillningen

Det är upp till var och en att hålla sig informerad vad som gäller vid eventuellt eldningsförbud. Information finns på Länsstyrelsen, Karlstad Kommun, Räddningstjänsten eller MSB.

Gym

Mellan klockan 7 och 22 får du använda gymmet

Du använder inte samma skor i lokalen som du använder utanför lokalen.

Du torkar av de redskap och maskiner du använt.

Du ställer tillbaka de redskap du använt på deras på deras rätta platser.

Gästlägenhet

I källaren på Tullhusgatan 16 har föreningen en gästlägenhet. Den kan hyras för 250 SEK /dygn. Lägenheten har TV och wifi.

Uthyrningen sköts av Ulf Blixt.

Gästlägenheten städas av hyresgästen i samband med uthyrningstillfället.



Hantverkare

Vid rörmokeriarbeten som kräver avstängning av vattnet ska övriga boende i god tid meddelas dag och tid.

Störande arbeten får inte utföras före kl. 7.00 eller efter kl. 22.00 och helst inte under helger. Sätt upp ett anslag i portarna och förvarna grannarna, även i angränsande uppgångar, när det kommer att föras oväsen, t.ex. en badrumsrenovering, i din lägenhet. Meddela dag och klockslag för arbetets början och slut. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att allmänna utrymmen städas om det hamnat skräp där i samband med reparationer i lägenheten eller av andra skäl.

Alla elarbeten måste utföras av behörig elektriker.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida för föreningen. Det innebär en ökad service till dig. På hemsidan lägger styrelsen ut information om stadgar, ordningsregler, instruktioner, aktuell information m.m. Du kan också ställa frågor till styrelsen via hemsidan.

Du når hemsidan på nedanstående vis:

1. www.foren.bostadsratterna.se
2. Användarnamn: Brf Fören
3. Lösenord: 995

Hobbyrum

Vi har utrymme för enklare snickeriarbeten och måleriarbeten i källaren vid Tullhusgatan 22 och Tullhusgatan 34 (ingång vid gaveln). Din egen nyckel passar till låsen i dessa utrymmen.

Husdjur

De flesta tycker det är trevligt med hundar, katter och andra husdjur. Men att ha husdjur kräver också att ansvar tas för dem och de situationer som kan uppstå. Det finns de, som har allergi mot pälsdjur, det finns de som känner rädsla inför djur. Därför, snälla husdjursägare, se till att ha era "skötebarn" under uppsikt och att hålla rent efter rastningsrundan. Rastningsrundan förläggs självklart utanför husens närområden.

Hänsyn

Före 07.00 och efter 22.00 spelar vi inte hög musik, badar eller borrar och spikar i väggarna. Om vi skall ha fest, pratar vi med grannarna innan. För övrigt tillämpar vi sunt förnuft, dvs vi tar hänsyn till våra grannar precis som vi förutsätter att de tar hänsyn till oss.

Inget störande byggnadsarbete får förekomma efter kl. 18.00 fredagar och lördagar. Söndagar vill vi ha det helt tyst.



Inbrott

Inbrott är något vi helst skulle slippa. Att hålla ögonen öppna kan vara en förebyggande metod.

Var uppmärksam på uppställda entré- och källardörrar. Se till att du alltid lämnar en låst eller åtminstone stängd dörr efter dig. Titta till källarförråd ibland. Om du upptäcker att det skett ett inbrott i källaren, kontakta då någon i styrelsen. Ring polisen om du ser något misstänkt.

Informationsmöten

Då och då anordnas informationsträffar. Syftet är att medlemmarna ska få information om aktuella och viktiga frågor. Det är också styrelsens möjlighet att få en diskussion kring olika aktiviteter och frågor under pågående verksamhetsår.

Internet

Telias bredband 100/100 Mb, digital-tv Telia lagom och bredbandstelefonti ingår i månadsavgiften.



Källarförråd

Till varje lägenhet hör två källarförråd. Du ansvarar själv för det som förvaras i dessa utrymmen samt att de är låsta.

För att undvika att obehöriga ockuperar utrymmena ska också tomma förråd vara låsta. Ingenting får förvaras i korridorer eller gemensamhetsrymmen p.g.a. utrymningsskäl.

Föreningen har också ett antal extra förråd. Dessa kan hyras mot en extra kostnad. Intresse kan anmälas till Sara Kvarnlöf.

Köksfläkt

Varje lägenhet har sin egen ventilationskanal. För att köksfläkten skall fungera bra behövs sk tilluft. Se till att de små vädringsluckorna på de stora vädringsluckorna är öppna. Ju längre bort vädringsluckan finns från fläkten desto bättre (konstigt, men så är det).



Laddstolpar

Sex (6) laddstolpar för laddning av elbilar eller laddhybrider med tolv (12) uttag finns på Förenings norra sida mellan Tg 12 och 16. Anmäl till Sara Kvarnlöf om du vill byta till en plats vid en av laddstolparna. Boende med ovanstående biltyper har förtur till dessa platser.

Kostnaden är 300 :-/mån plus den förbrukade elen.

Larm

Vid akutsituation - brand, inbrott, personskada eller dylikt - ring Larmtjänst tel 112.

Ledord

Styrelsen har tagit fram s k ledord för sitt arbete. De skall vägleda styrelsen i alla de beslut som styrelsen fattar i sitt arbete för föreningen. Ledorden är:

EKONOMI, TRYGGHET OCH TRIVSEL.

Lekplats

Föreningen har en lekplats inom tomtområdet och ser gärna föreningens yngre invånare på besök. Om alla hjälper till att hålla lekplatserna fria från kapsyler, vassa föremål och annat skräp, så blir de både säkrare och trevligare.

Vid lekplatsen finns en större förvaringslåda, där leksaker kan förvaras, så slipper dessa bäras fram och tillbaka.



Miljöstationen

Vi bidrar till att sopberget i Karlstad minskar och dessutom ger vi biobränsle till värmepannorna på Heden.

I miljöstationen finns containrar för tidningar, förpackningar, glas, batterier, glödlampor, matavfall och sopor (brännbart).

Vinkartonger måste delas upp i kartong respektive plast innan de kastas.

Viktigt att mjölkpaket, kartonger m.m. plattas till för att minska volymen i kärlen.

Motorcykel

Brf Fören har ett garage där det går att hyra plats för motorcykel. Plats bokas genom Sara Kvarnlöf.

Motorvärmare

Om fel uppstår kontakta Ulf Blixt.

Månadsavgiften

Detta ingår i din månadsavgift till föreningen:

- Värme
- Vattenförbrukning
- Bredband 100/100 Mb
- TV Telia Lagom
- Telefon med abonnemangskostnaden (**inte** samtalskostnaden)

n

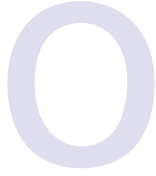
Nycklar

Lägenhetsnyckeln passar till såväl lägenhet som till nyckelskåpet vid tvättstugan samt även till hobbyrum, däckrum och bordtennisrummet. Till tvättstugan finns en separat nyckel placerad i nyckelskåpet intill tvättstugan. Där hänger också en nyckel som går till el-centralen.

Reservnycklar samt nya/extra nyckelbrickor beställes hos Ulf Blixt.

Nyinflyttad?

Då ska du till att börja med känna dig hjärtligt välkommen! Om du inte redan har fått besök av Förens ordförande, så kommer du att få det inom kort. Du får då information om vad det innebär att bo i brf Fören.



Odlingslådor

I föreningen finns elva odlingslådor. Anmäl intresse till Sara Kvarnlöf om du är intresserad. En depositionsavgift på 500 kr tas ut, vilken återbetalas när man inte längre vill använda odlingslådan.

Ohyra

Det förekommer faktiskt även i vårt moderna tidevarv att ohyra av olika slag dyker upp i hemmet. Skulle din lägenhet drabbas, eller om du upptäcker ohyra i något gemensamt utrymme, är du skyldig att genast kontakta Ulf Blixt, som i sin tur kontaktar Anticimex.

Ombyggnad

Funderar du på att renovera eller bygga om i din lägenhet? Då är det en hel del att tänka på. T.ex. kräver vissa förändringar bygglov och många arbeten måste av försäkringsskäl utföras av behörig personal, som el, vatten, VVS och våtrum.

Ändringar i form av flyttning eller borttagande av väggar, el, värme-/vattensystem och avlopp kräver alltid godkännande av styrelsen i bostadsrättsföreningen.

Alla arbeten skall utföras på ett fackmässigt sätt

Ordningsregler

Före 07.00 och efter 22.00 spelar vi inte hög musik, badar eller borrar och spikar i väggarna. Om vi skall ha fest, pratar vi med grannarna innan. För övrigt tillämpar vi sunt förnuft, dvs vi tar hänsyn till våra grannar precis som vi förutsätter att de tar hänsyn till oss.

Inget störande byggnadsarbete får förekomma efter kl. 18.00 fredagar och lördagar. Söndagar vill vi ha det helt tyst.



Pantförskrivning

Om du tar lån med din bostadsrätt som säkerhet sker det genom att bostadsrätten blir pantsatt. Pantsättningen sker mellan dig som bostadsrättshavare och långivaren, t ex en bank.

Pantsättningen bör vara skriftlig. Den blir giltig mot andra fordringsägare när panthavaren underrättar föreningen om att bostadsrätten pantsatts.

Om du inte betalar de lån som ligger till grund för pantsättningen kan panthavaren begära utmätning. Detta innebär att bostadsrätten säljs genom exekutiv försäljning. När din bostadsrätt är pantsatt kan långivaren alltså känna sig ganska säker på att du sköter dina åtaganden.

Om du pantsätter din lägenhet tar Riksbyggen ut en avgift på en procent av prisbasbeloppet.

Vid lösen av lån ska kvitto eller en makulerad pantförskrivningshandling visas upp för Riksbyggen, så att pantförskrivningen kan avregistreras.

Pappersåtervinning

Det finns container för returpapper i vår miljöstation. Har du stora mängder returpapper så rekommenderar vi att du använder kommunens återvinningsstationer. På så vis hjälper du föreningen att hålla kostnaderna nere. Föreningen får betala för varje fylld behållare i miljöstationen.

Parabolantenn

Vi är mycket välförsedda med Tv-kanaler tack vare vårt avtal med Telia digital-TV och de möjligheter för egna tillval som finns. Styrelsen har därför beslutat att inte tillåta uppsättning av parabolantennar.

Parkering

Föreningen har parkeringsplatser för medlemmarnas bilar. De flesta parkeringsplatserna har motorvärmare och några har laddbox för elbilar och laddhybrider.

Föreningen tillämpar kösystem vid uthyrning av p-platser. Begäran om p-plats lämnas till Sara Kvarnlöf.

I första hand ska alla medlemmar om möjligt få tillgång till en parkeringsplats. Finns platser lediga kan de som önskar få hyra ytterligare en parkeringsplats. Denna möjlighet upphävs om någon medlem som saknar parkering får behov av en. Då gäller principen för den andra parkeringen sist in först ut.

En parkeringsplats får inte hyras ut i andra hand utan är enbart till för de som bor i föreningen. Hyr man ut sin lägenhet i andra hand så kan då även parkeringsplatsen ingå.

Medlem äger endast rätt till **en** p-plats på lilla parkeringen. Endast medlemmar boende i lägenheterna Tg 32-40 har rätt att köa till lilla parkeringen. Övriga medlemmar erbjuds p-plats på stora parkeringen.

Sex (6) laddstolpar för laddning av elbilar eller laddhybrider med tolv (12) uttag finns på Förens norra sida mellan Tg 12 och 16. Anmäl till Sara Kvarnlöf om du vill byta till en plats vid en av laddstolparna. Boende med ovanstående biltyper har förtur till dessa platser.

Q-park (077 1969000) sköter bevakningen av våra p-platser.

Om någon olovligen parkerar på din parkeringsplats, kontakta då Q-park.

Piskställning

Det finns piskställningar på flera platser inom vår förening. Vi använder dem och undviker att hänga ut mattor över balkongracket eller fönstren.

Porttelefon

Från och med december 2013 finns porttelefon installerad i samtliga hus. Nya/extra nyckelbrickor beställs hos Ulf Blixt.

Det är viktigt att förlorad nyckelbricka (tag) anmäls till Ulf Blixt. Vi kan då spärra den så att den inte kan användas av någon obehörig.

Om du blir uppringd via porttelefonen och önskar släppa in vederbörande, tryck 5 på din telefon och entrédörren öppnas.

Efter kl 21.00 så måste gästen knappa in ditt mobilnummer (eller det nummer som porttelefonen är kopplad till) istället för att bläddra fram ditt namn i menyn på posttelefonen.

r

Radon

Radonmätning har gjorts och resultatet visade att radonhalten understiger 50 becquerel. Gränsvärdet är 200 Bq/m³

Renovering

Funderar du på att renovera eller bygga om i din lägenhet? Då är det en hel del att tänka på. T.ex. kräver vissa förändringar bygglov och många arbeten måste av försäkringsskäl utföras av behörig personal som el, vatten, VVS och våtrum.

Ändringar i form av flyttning eller borttagande av väggar, el, värme-/vattensystem och avlopp kräver alltid godkännande av styrelsen i bostadsrättsföreningen.

Alla arbeten skall utföras på ett fackmässigt sätt

Revisorer

En bostadsrättsförening måste ha revisorer för granskning av bokslut och resultatdisposition. En extern revisor och en intern krävs.

Rökning

För allas trivsel håller vi trapphus och andra gemensamma utrymmen rökfria. Det är en självklarhet att inga fimpar slängs utanför entréer eller på tomten.



Solskydd

Markiser ska vara randiga marinblå/vita så att fasaden ger ett så enhetligt intryck som möjligt. Observera att du måste ha styrelsens tillstånd för att få sätta upp en markis.

Solceller

Solceller är från sommaren 2019 installerade på samtliga sex huskroppar. De levererar el till fastighetselen och numera också till våra lägenheter. Detta göra att vi bättre än tidigare kan utnyttja den största delen av den el vi producerad till egen förbrukning. Vi säljer den el som vi inte själva förbrukar.

Stadgar

Brf Förens stadgar finns i separat tryck samt på hemsidan.

Du når hemsidan på nedanstående vis:

1. www.foren.bostadsratterna.se
2. Användarnamn: Brf Fören
3. Lösenord: 995

Stammar

Under 2008 renoverades avloppsstammarna "ovan mark". Under 2010/11 fortsatte renoveringen av avloppsstammarna i källarutrymmena. För att de ska hålla sig rena ska vi undvika att hålla stekflott och andra trögflytande vätskor i slasken eller toaletten. Använd en fett-tratt och håll fettet i en petflaska! Eller låt stelna och släng det istället i hushållssoporna!

Anmäl till Ulf Blixt om du får stopp i avloppet! Rensa golvbrunnen i badrummet några gånger per år så slipper du stopp och dålig lukt. Du vet säkert att reningsverket vill slippa ta hand om tandtråd, bomull, tops och liknande. Soppåsen är platsen för dylikt.

Styrelse

Brf Förenings styrelse väljs av medlemmarna vid Föreningsstämman.

E-post till styrelsen: styrelsenforen2@telia.com

Ordförande Thomas Sigfridsson: thomas.sigfridson@outlook.com

Kassör Sara Kvarnlöf: sara.kvarnlof@hotmail.com

Sekreterare Lena Agnred: lenaagnred@hotmail.com

Ledamot Ulf Blixt: 054189895@telia.com

Ledamot Bo Lång: bo.lang@telia.com

Suppleant Kristina Ahlberg: tinaahlberg@live.se

Städning

Städningen av våra fastigheter sköts av Värmlands Fastighetsservice. Entréer och trapphus städas en gång/vecka. Men, det ligger i allas intresse att det är rent och fint i de gemensamma utrymmena. Låt oss därför hjälpas åt att hålla så snyggt och prydligt omkring oss som möjligt!

Störande grannar

Som regel är det obetänksamhet som ligger bakom när grannen väsnas eller stör på annat sätt. Det brukar vara avhjälpt med en påringning. Hjälper inte det, bör du meddela styrelsen skriftligt, med tydligt angivande av datum och klockslag varje gång. Det är en förutsättning för att kunna vidta rättsliga åtgärder mot störande grannar.

Steg 1 Påringning hos den som stör.

Steg 2 Ordföranden kontaktar den störande.

Synpunkter

Att ha åsikter och synpunkter är bra. Formulera gärna Dina tankar i ett mejl eller brev till styrelsen. Styrelsen behandlar dina frågor vid ett styrelsemöte. Därefter tar styrelsen kontakt med dig.

Säkerhetsdörr

Alla lägenheter har sedan några år säkerhetsdörrar. De ger ett gott skydd vid brand och inbrottsförsök. Ursprungslåset i dörren ger ett mycket gott skydd. Det extra sjutillhållarlåset ger naturligtvis ett extra skydd, men det innebär också en extra omständlighet för t.ex. räddningspersonal att ta sig in i lägenheten. Dörrar till källare är s.k. branddörrar och ger ett mycket gott skydd vid brand (hjälp till att se till att de är stängda).



Tillträde till lägenheten för tillsyn eller arbete

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete. Om bostadsrättsinnehavaren underlåter att bereda föreningen tillträde till lägenheten när det behövs kan förordnas om handräckning. Detta framgår av 34 § föreningens stadgar. I 38 § stadgarna står det att föreningen har rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt. Detta gäller även hyresgäster.

Trivsel

Ett av föreningens ledord! Ordet trivsel innebär bl. a. att föreningen har en trivsam utomhusmiljö med planteringar, välskötta grönytor, sittgrupper och soffor, grillplats, rent och välstädat i trapphus och tvättstugor, vår- och höststädning med kaffe och korv, en och annan sommarfest samt god stämning grannar emellan!

Trygghet

Ett av föreningens ledord! Ordet trygghet innebär bl.a. att styrelsen uppmanar alla att hjälpa till med tillsyn av att entré- och källardörrar hålls stängda och att hålla ögon och öron öppna för objudna "gäster", genomgång av brandsäkerhet, upplysta utrymmen i källaren.

TV

Brf Fören har genom avtal med Telia tillgång till utbudet **Lagom** som alla kan se utan extra kostnad. Aktuellt utbud finns alltid på Telias hemsida. Till det kan man utöka utbudet med kanaler som man betalar själv.

Har du fel på TV-mottagningen, anmäl då felet till Telia.

Har flera i din trappuppgång fel på TV-mottagningen, anmäl det till styrelsen.

Tvättstugor

Det är viktigt att alla som använder tvättstugan känner till hur maskinerna fungerar. Risken för skador och irriterande stopp minskar då. Fel anmäls till Ulf Blixt.

Ordningsregler och bokningsregler samt tvättider finns anslagna i tvättstugorna. Följ de reglerna så ökar förutsättningarna väsentligt för en gemensam trevnad i huset.

I en av tvättstugorna är tvättiderna är 7-12, 12-17 samt 17-22 alla dagar.

I de övriga gäller att tvättiderna är 7-14 samt 14-22 alla dagar.

Tvättstugan bokas med en bokningscylinder - en för varje lägenhet. Lägenhetsnumret ska stå på cylindern.

Håll tvättiderna! Nycklarna till tvättstugorna ska finnas på anvisad plats vid tvättidens slut.

Städa tvättstuga och torkrum när du är klar! Glöm inte att rengöra filtret i torktummlaren. Det är alltid trist att behöva städa efter andra. Kontrollera gärna en extra gång att maskiner, torkrum och mangelrum är tömda.



Underhåll

Du, som bostadsrättsinnehavare, ansvarar för att din lägenhet hålls i ett fullgott skick. Föreningen ansvarar genom styrelsen för att fastigheterna hålls i ett lika fullgott skick. Detta gör styrelsen genom att upprätta underhållsplaner och även löpande vidta förbättringsåtgärder. Se hemsidans dokument angående bostadsrättsinnehavarens respektive föreningens ansvar.

Underhållsplan

Styrelsen upprättar årligen en underhållsplan. Den omfattar insatser som syftar till att bibehålla den standard som fastigheterna har per idag. Underhållsplanens innehåll föredras på föreningens årsstämma.

Utrymningsvägar

Vi har inga markerade utrymningsvägar, men det är enkelt att ta sig ut från källare och gemensamhetsutrymmen. Det görs genom gaveldörr alternativt dörr till varje trapphus. Från respektive lägenhet gäller att trapphuset är utrymningsvägen.

Är trapphuset rökfyllt ska du INTE använda trapphuset. Då väntar du istället på balkongen i din lägenhet tills räddningstjänsten anländer.

Utvecklingsplan

Styrelsen upprättar årligen en utvecklingsplan. Den omfattar insatser som syftar till att utveckla och förbättra föreningens fastigheter och boendemiljö. Utvecklingsplanens innehåll föredras på föreningens årsstämma.



Valberedning

Vid varje årsstämma väljs en valberedning som ska föreslå kandidater till styrelsen och revisorer som nästa årsstämma ska välja.

Valberedningens namn finns på hemsidan. Du kan vända dig till valberedningen med dina förslag.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen är en stor kostnad för föreningen. Den går att påverka genom att du tänker på att:

- undvika att diska under rinnande vatten
- duscha istället för att bada och duscha snabbt
- fylla disk- och tvättmaskiner innan de körs
- installera snålspolande kranar, blandare och toaletter när det är dags att byta

Om någon kran börjar bli motspänstig när du ska stänga den eller om den står och droppar, skall du agera! Bostadsrättsinnehavaren ansvarar och bekostar själv byte av packningar och kranar.

Verksamhetsidé

En verksamhetsidé talar om vad vi gör och vad det skall leda till. Så här ser brf Fören verksamhetsidé ut:

BRF FÖREN ÄGER, UTVECKLAR, FÖRVALTAR OCH UNDERHÅLLER SINA FASTIGHETER OCH SIN BOENDEMILJÖ SÅ ATT BÄSTA TÄNKBARA EKONOMI, TRIVSEL OCH TRYGGHET UPPNÅS

Verksamhetsplan

Styrelsen upprättar inför varje verksamhetsår en verksamhetsplan. Den innehåller föreningens vision, verksamhetsidé, mål, handlingsplan, underhålls- och utvecklingsplan.

Verktyg

Föreningen har två tapetbord och en borrmaskin som kan lånas.

Ansvarig för utlåning är Ulf Blixt.



Årsstämma

Se även Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma (Årsstämma) hålls före maj månads utgång varje år. På årsstämman behandlar vi bland annat verksamhetsberättelsen och årsredovisningen samt väljer styrelse, revisorer och valberedning.

Tid och plats meddelas i kallelsen, som delas ut senast två veckor före Föreningsstämman. Motioner ska vara inlämnade till styrelsen före februari månads utgång.

Styrelsen kan vid behov kalla medlemmarna till en extra föreningsstämma. Det kan också medlemmarna göra om minst 10 % av medlemmarna begär det.

Återvinning

Återvinning av glas, papper etc: se under rubrikerna glasåtervinning och pappersåtervinning.



Överlåtelse av bostadsrätt

När du säljer din bostadsrätt ska ett exemplar av fångeshandlingen (överlåtelseavtal, gåvobrev, bouppteckning) skickas till styrelsen. Styrelsen ska godkänna in- och utträdesansökan. Om bostadsrätten är pantförskriven måste denna först avnoteras. Om köparen ska överta lånet måste långivaren skriftligen godkänna detta.

Kontakta gärna styrelsen om du tänker sälja din bostadsrätt. Namn kan förmedlas på intresserade köpare.

A-Ö reviderad oktober 2020