



Föreningshandbok bostadsrättsförening Brita 14

Uppdaterad januari 2025

Innehåll

Föreningshandbok bostadsrättsförening Brita 14.....	1
1. När olyckan är framme.....	4
1.1. Brand	4
1.2. Vattenskada	6
1.3. Elfel.....	6
1.4. Vid inbrott	6
1.5. Åtgärda och meddela vid fel, skada eller inbrott	6
1.6. Viktig information om felanmälan	7
2. Skadeförebyggande råd	7
2.1. Vind- och källarförråd.....	7
2.2. Brandvarnare.....	8
2.3. Levande ljus	8
2.4. Laddningsbara batterier	8
2.5. Trapphus	8
2.6. Rökning.....	8
2.7. Snöskottning	9
2.8. Fläktfiltret.....	9
2.9. Vattenläckage.....	9
3. Föreningens service, utrymmen, inrättningar mm.	10
3.1. Aptus	10
3.2. Bastu	10
3.3. Boappa	10
3.4. Cykelparkering.....	10
3.5. Garage	10
3.6. Grillning	11
3.7. Grovsopor	11
3.8. Felanmälan	11
3.9. Föreningslokal	11
3.10. Innergårdar	11
3.11. Kabel-TV och bredband	12
3.12. Nycklar.....	12
3.13. Namnskyltar och porttelefon	12

3.14.	Porten	12
3.15.	Rökning	12
3.16.	Skadedjur	13
3.17.	Sopor	13
3.18.	Stadgar.....	13
3.19.	Styrelsen	13
3.20.	Städning.....	14
3.21.	Stämman	14
3.22.	Trapphus	14
3.23.	Tvättstuga.....	14
3.24.	Vind/källare	15
3.25.	Vår/höststädning	15
Bilaga I – Trivselregler		16
1.	Rökning.....	16
2.	Balkong.....	16
3.	Innergårdar.....	16
4.	Tvättstuga och bastu.....	16
5.	Porten	17
6.	Cykelrum och garage	17
7.	Störning och buller	17
Bilaga II – Renovering.....		19
1.	Generellt	19
2.	Badrum	19
3.	Kök	20
4.	Elektronik.....	20
5.	Planlösning	21
6.	Ventilation.....	21
7.	Vattenskador	21

1. När olyckan är framme

1.1. Brand

Vid brand: Rädda - Varna - Larma – Släck

Eftersom en brand kan sprida sig fort gäller det att agera direkt. Det är när branden fortfarande är liten som man har chans att släcka själv. Tänk igenom före hur du ska bete dig och ta dig ut om det börjar brinna. Grundregeln är:

Rädda

Rädda dig själv och om det är möjligt andra människor som är i fara. Kryp på golvet eftersom den giftiga brandröken stiger uppåt. Stäng alla dörrar efter dig. Det fördröjer både brandens och den farliga rökens spridning.

Varna

Varna andra i närheten, så att de kan sätta sig i säkerhet.

Larma

Larma räddningstjänsten genom att ringa **112**.

Var beredd att svara på frågor om;

- Vem du är och varifrån du ringer
- Vad som har hänt
- Var det brinner - adress
- Om det finns människor instängda eller i annan fara
- Se till att någon möter räddningstjänsten och visar vägen

Släck

När du gjort allt ovan kan du försöka släcka elden. Tänk på att inte riskera din egen hälsa. Om du inte kan släcka, stäng in elden! Det fördröjer brandförloppet.

En brand vid spisen skall du först försöka kväva med t.ex. lock, en filt eller en matta, använd absolut ej vatten vid bränder i fett eller olja. Dra ur sladden på brinnande elapparater innan du släcker med vatten- eller pulversläckare. Försäkra dig om att alla i hushållet vet var närmsta brandsläckare finns och hur den fungerar.

Tänk på att:

- Aldrig gå ut i ett trapphus som är rökfyllt.
- Aldrig åka hiss när det brinner – gäller oavsett var i porten det brinner.

- Om det kommer in rök genom dörrspringor eller ventilation; täta med blöta handdukar eller med tejp. Normalt står en lägenhet emot branden i ca 60 minuter och är därför en säker plats. Behöver du evakueras gör räddningstjänsten det.

Glöm inte att anmäla en eventuell skada till styrelsen och ditt försäkringsbolag.

Detta kan du som lägenhetsinnehavare själv göra för att undvika brand:

- Skaffa minst 1 brandvarnare (måste finnas i varje lägenhet).
- Köp brandsläckare, gärna pulversläckare.
- Köp brandfilt och ha nära till hands
- Lämna inte TV, dator m.m. i s.k. standby-läge.
- Dra ur kontakter till hushållsmaskinerna, brödrost, kaffebyggare o.dyl.
- Kontrollera alla dina sladdar och kontakter.
- Byt både ledningar och kontakter i gamla armaturer.
- Se till att filter och spisfläkt är rena från fett.
- Släck alla levande ljus innan du lämnar ett rum.
- Ladda aldrig batterier över natten eller när du inte är hemma, som t.ex. batteri till elcykel, elscooter eller mobiltelefon.

1.1.1. Särskilt om köket

Hälften av alla bränder i hemmet uppstår på spisen och antalet vattenskador i köket har nästan fördubblats under de senaste tio åren. Brand och vattenläcka är de två största riskfaktorerna i ett kök.

6 viktiga räddare i köket:

1. Brandvarnare. Vid brand handlar det om minuter innan röken gör dig medvetlös. Installera därför en brandvarnare per 30 kvm, och glöm inte att byta batterier.
2. Handbrandsläckare. En 6 kilos pulversläckare ger ett snabbare resultat än vattenslangen som är svår att dra inomhus. Tänk på att placera den lättillgängligt och glöm inte att den kräver underhåll.
3. Brandfilt. En billig livräddare, som trots att vissa försäkringsbolag delar ut dem gratis, ofta saknas i hemmen. Förvara den lättåtkomligt och synligt.
4. Spisvakt. En glömd spisplatta är kökets vanligaste brandorsak. Installera en spisvakt som automatiskt bryter strömmen och larmar.
5. Vattenlarm. Fungerar som en brandvarnare, men reagerar på vatten istället och förebygger vattenskador. Monteras i eller under diskbänksskåpet, placera givaren under diskmaskinen vid avlopps- och vattenrör.
6. Droppskydd. Ett vattentätt underlägg som samlar upp vattnet under kyl-, frys och diskmaskin och leder det mot framsidan av vitvaran, vilket gör att du kan upptäcka läckaget i tid.

Så undviker brand i köket:

- Rengör spisfläkten regelbundet
- Installera en spisvakt som bryter strömmen och larmar
- Var försiktigt när du lagar mat med het olja
- Flambera aldrig under spisfläkten

- Lagg inte saker på spisen, inte ens när den är avslagen

Om olyckan ändå är framme:

- Stäng först av spisfläkten, kväv sedan elden med lock eller brandfilt
- Håll aldrig vatten över brinnande fett eller olja, det kan orsaka en explosion.

1.2. Vattenskada

Följ nedan steg vid vattenskada:

- Stäng alla kranar och ventiler i din lägenhet
- Kontakta styrelsen omedelbart för att kunna stänga av vattnet till byggnaden om det inte räcker med ovanstående steg
- Informera lägenheter (gärna via Boappa) att vattnet är avstängd.
- Ös och torka upp vattnet.
- Åtgärda läckan själv eller kontakta styrelsen, styrelsens kontaktuppgifter finns tillgängliga i entrén och på Boappa.
- Anmäl skadan till styrelsen och ditt försäkringsbolag.

1.3. Elfel

Följ nedan steg vid elfel:

- Slå av huvudströmsbrytaren som finns i elcentralen i lägenheten. Förvissa dig om att alla i hushållet vet var huvudströmbrytaren finns.
- Åtgärda felet själv eller kontakta styrelsen.
- Kontakta styrelsen först om du bedömer att skadan beror på problem med fastigheten.
- Anmäl även till styrelsen vid allvarigare fel.

1.4. Vid inbrott

Följ nedan steg vid inbrott:

- Larma polisen
- Rör inget innan polisen kommer
- Anmäl förluster till ditt försäkringsbolag
- Informera gärna styrelsen om det inträffade.

1.5. Åtgärda och meddela vid fel, skada eller inbrott

- Åtgärda fel eller skador själv om du har möjlighet.
- Kontakta styrelsen om du bedömer att skada är sådan att den faller inom föreningens ansvarsområde (stomme inklusive bärande väggar, yttertak, alla inte synliga ledningar som går till mer än en bostadsrätt, golvbrunn, radiatorer och värmeledningar, rökgångar och ventilationskanaler, ventilationsdon, spiskåpa/köksfläkt som är en del av husets ventilation, och målning av utifrån synliga delar av ytterdörr, fönster, panel och skärmvägg).
- Upprätta polisanmälan vid behov.

Läs gärna mer på Myndighetens för samhällsskydd och beredskap hemsida; www.msb.se eller www.dinsakerhet.se.

1.6. Viktig information om felanmälan

Brf Brita 14 sköter sin fastighetsförvaltning själva. Om du som boende upptäckt något som behöver åtgärdas - kontakta styrelsen.

Jourärenden, det vill säga ärenden som inte kan vänta tills nästkommande rond, ringer styrelsen in. Upptäcker du ett sådant fel, kontakta någon i styrelsen.

Tänk på att reparationer i den egna lägenheten (t.ex. luftning av element eller byte av glödlampor) debiteras den enskilde medlemmen. Sådana kostnader kommer alltså bostadsrättsföreningen inte att stå för. Är du osäker på vad föreningen bekostar och vad som vilar på den enskilde medlemmen rekommenderas du att i första hand läsa stadgarna och i andra hand kontakta styrelsen.



2. Skadeförebyggande råd

2.1. Vind- och källarförråd

Ansamlingar av skräp i förråd, liksom olåsta förråd är en brandfara. Töm därför lägenhetens förråd från material som du egentligen inte avser att använda eller har något värde. Förvara inga fyrverkerier eller brandfarliga vätskor och gaser i källaren eller på vinden. Se alltid till att ha ett effektivt lås på dina förråd och glöm inte att kontrollera dessa med jämna mellanrum. Nedskräpning i allmänna utrymmen (t.ex. i gångarna eller matrummet och andra allmänna förråd på vingen) är strikt förbjudet.

Om det råder tveksamhet om vilket utrymme som hör till din bostad bör du kontakta någon i styrelsen. Förråden måste vara märkta med lägenhetsnummer. Observera att en hemförsäkring i

allmänhet endast täcker innehållet i förråd om förrådet är låst med ett gott lås och innehållet inte är stöldbegärligt (d.v.s. inte tv, dator, smycken, värdehandlingar etc.). Du måste själv se till att du har ett adekvat försäkringsskydd.

2.2. Brandvarnare

Det ska finnas minst en uppsatt och fungerande brandvarnare i varje lägenhet – en bra livförsäkring som inte kostar mer än en hundralapp. Brandvarnaren reagerar på den livsfarliga brandröken, varnar dig snabbt och ger dig en chans att sätta dig i säkerhet. I Sverige dör drygt 100 människor varje år till följd av bränder. Den vanligaste dödsorsaken är förgiftning av brandröken och inte själva elden.

Brandvarnaren placeras så centralt som möjligt i bostaden, till exempel utanför sovrummet. Flera brandvarnare kan behövas i en större lägenhet. Se till att det finns ett fritt utrymme om minst 50 cm runt om brandvarnaren. Byt batteri och rengör brandvarnaren minst en gång i halvåret. Kontrollera att den fungerar minst en gång i kvartalet och när du varit hemifrån en längre tid. Brandvarnaren kontrolleras ofta genom att man trycker in testknappen eller håller ett nysläckt stearinljus under brandvarnaren men läs på kring instruktioner om just din brandvarnare.

Se till att byta ut din brandvarnare efter 8–10 år, brandvarnare har en begränsad livslängd.

2.3. Levande ljus

Levande ljus är en av de vanligaste orsakerna till brand i hemmet. Bästa sättet att undvika bränder p.g.a. brinnande ljus är att använda brandsäkra och stabila ljusstakar eller manschetter samt ställa ljusen på säkert avstånd från gardiner och annat brännbart. Lämna aldrig brinnande ljus utan uppsikt!

2.4. Laddningsbara batterier

Ladda aldrig laddningsbara batterier över natten eller när du inte är hemma. Laddningsbara batterier som t.ex. litiumbatterier till elcyklar och sparkcyklar kan bli explosionsartade om man har otur. Ett cykelbatteri som exploderar kan resultera i en häftig brand och avge vätefluorid som är giftigt att inandas. Antalet bränder eller brandtillbud orsakade av laddningsbara batterier har fördubblats de senaste åren, enligt siffror från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. En brand när du inte är hemma kan innebära en totalförstörd lägenhet, dödsfara för barn och husdjur, och fara för närliggande lägenheter om branden skulle hinna sprida sig.

2.5. Trapphus

Trapphus och entréer ska hållas fria från alla typer av saker då de utgör en brandfara alternativt kan vara i vägen vid en eventuell utrymning av fastigheten. T.ex. får barnvagnar, cyklar, skor, idrottsredskap och sopor ej finnas i trapphusen eller i våra entréer.

2.6. Rökning

Rökning är den vanligaste orsaken till brand med dödlig utgång. Var försiktig med vart du röker och rök aldrig i sängen. Se till att cigarettfimparna är ordentligt släckta innan du slänger dem. Rökning är inte tillåtet i våra gemensamma utrymmen som entréport, tvättstuga, föreningslokal (pingis/basturummet), vind, källare och trapphus. Tänk på att rökning från balkongen kan störa dina grannar.

2.7. Snöskottning

Föreningen sköter snöröjning och halkbekämpning själva. Vi uppmuntrar alla boende att hjälpa till att sopa bort snö vid entrédörren eller att sanda när det behövs. Redskap för snöröjning finns i förrådet bredvid styrelserummet. Förrådet låses upp med vanlig lägenhetsnyckel. Vi har alla ett gemensamt ansvar för vår fastighet! Det är viktigt att hålla balkonger fria från snö och is. Kom ihåg att det åligger respektive medlem att hålla sin egen altan alternativt balkong fri från snö och is.

2.8. Fläktfiltret

Rengör eller byt filtret till fläkten regelbundet eftersom mycket fett i filtret lätt sprider en brand på spisen. Kolfilter bör bytas en till två gånger per år beroende på användning.

2.9. Vattenläckage

För att undvika skador p.g.a. läckage genom våtisoleringen bör du vara observant på väggarnas och golvens skick i bad- och duschrum. Skador måste åtgärdas omedelbart! Fuktskador är ofta kostsamma att åtgärda.

All badrumsrenovering måste utföras fackmannamässigt. En renovering som inte utförs fackmannamässigt och utan kvitto innebär sannolikt att bostadsrättsinnehavaren vid vattenläckage står utan försäkringsskydd och får ersätta alla kostnader för att återställa den egna bostaden, samt de skador som vållats grannar och föreningen. Ett sådant ansvar gäller för den som renoverat även efter att bostadsrätten har överlåtit.

Tänk även på att de flesta hemförsäkringar inte omfattar vattenskador orsakade av diskmaskiner som saknar droppskydd.



3. Föreningens service, utrymmen, inrättningar mm.

Föreningen erbjuder ett antal gemensamma utrymmen och inrättningar som kan utnyttjas och som vi därför vill informera om. För att användning ska ske så smidigt och trivsamt som möjligt vill styrelsen uppmana alla att följa nedan rekommendationer och instruktioner.

Nedan presenteras också en del annan matnyttig information som är bra att känna till för dis om boende.

3.1. Aptus

Aptus Home är en applikation som används på Majorsgatan för att boka tvättid, bastu, samt för porttelefon.

För att logga in på Aptus följ dessa steg:

1. På din telefon eller dator öppna: <https://brfbrita14.aptustotal.se/aptusportal>
2. Användarnamn: Brita och det gamla numret för din lägenhet (kontakta styrelsen om du inte har gamla numret för din lägenhet)
3. Lösenord: kontakta styrelsen för lösenordet
4. Klicka på logga in

3.2. Bastu

En bastu finns på bottenplan i samma korridor som tvättstugan. Bastun bokas genom bokningssystemet Aptus home eller genom den elektroniska bokningstavlan. Bastun kan bokas upp till fem gånger per månad och lägenhet.

Städa och torka av bastun efter att du använt den.

3.3. Boappa

Boappa är föreningens främsta kommunikationskanal. Det är en app som du kan ladda ner till din dator, mobiltelefon eller surfplatta. Ladda ner appen och sök dig fram till Brf Brita 14 och ansök om insläpp, så kommer en styrelseledamot godkänna dig. Här kan du ställa frågor till dina grannar, informera om kommande fest eller renovering, boka grillplats och ställa frågor till styrelsen. Styrelsen kommunicerar alla viktiga uppdateringar och händelser på Boappa, så vi rekommenderar starkt att du laddar ner appen för att få all viktig information. Du kan ställa in notiser så att du får mail varje gång styrelsen lägger ut något på Boappa.

Tänk på att alltid hålla en god ton på Boappa. Alla kan emellanåt känna sig frustrerade men kom ihåg att alltid bemöta dina grannar med respekt.

3.4. Cykelparkering

Cykelparkering ska ske i cykelförrådet på bottenplan. Tänk på dina grannar och förvara inte gamla cyklar som du inte längre använder i förrådet. Parkera cyklar i cykelställ och om du inte använder din cykel ofta får du gärna parkera den längre bak i förrådet så att de som använder sin cykel dagligen lätt kan hitta parkeringsplats och ta sin cykel in och ut från förrådet.

3.5. Garage

Om du har en garageplats ska den hållas rent och i största möjliga mån inte användas för att förvara lös egendom eftersom det utgör en brandfara. Varje garageplats kommer med en garagenyckel och

det finns möjlighet att köpa en extranyckel vid behov. Samtliga nycklar ska lämnas till styrelsen när garageplatsen sägs upp. Kontakta styrelsen om du behöver en extra garagenyckel.

3.6. Grillning

Sommartid är det uppskattat att använda föreningens grillar. Stora grillplatsen på träaltanen kan bokas via appen Boappa. Om inget är bokat så är det först till kvarn som gäller. Tänk på att man inte kan boka hela innergården, utan bokningen gäller enbart stora grillplatsen. Det betyder att andra grannar får använda andra delar av innergården även när grillplatsen är bokat. Tänk på att visa hänsyn till dina grannar när du grillar och befinner dig på innergårdarna.

Placera grillen på avsedd grillplats. Detta för att minska obehaget av os som kan förekomma. Glöm inte heller att rengöra grillen efter dig och se till att den är släckt ordentligt efter användning. Använd gärna grillfolie i grillen.

Håll rent och snyggt och städa alltid efter dig. Släng aldrig aska eller använd engångsgrill bland soporna pga. brandrisk.

Att grilla på balkong är ej tillåtet då röken och oset från grillen skapar olägenheter för andra boende.

3.7. Grovsopor

Fastigheten saknar grovsoporum. För närmaste återvinningscentral, se <https://www.sysav.se/privat/atervinningscentraler/malmo-norra-hammen>. För mer information se paragraf 3.17 sopor.

3.8. Felanmälan

Vid felanmälan av el, värmeaggregat och dyl. faktureras oftast den enskilda lägenhetsinnehavaren.

3.9. Föreningslokal

Föreningens medlemmar kan boka aktivitetsrum (pingisrum kombinerat med bastu) via Aptus Home eller den digitala bokningstavlan i korridoren på bottenplan mellan Majorsgatan 14 och 16 där även tvättstugan finns. Lokalen kan bokas upp till fem gånger per lägenhet och kalendermånad.

3.10. Innergårdar

Våra gårdar vårdas av oss boende gemensamt. Alla boende uppmanas att klippa gräsmattan vid behov och vattna växterna när de är torra. På gårdarna finns tillgång till slang för bevattning.

Gör alltid rent och snyggt efter dig efter att du nyttjat någon av innergårdarna. Torka av möblerna vid behov och ställ tillbaka möblerna på sina platser om de omplacerats inför t.ex. en fest. Alla stolsdynor ska läggas tillbaka i lådan för dynor till utemöblemang.

Plocka ihop skräp efter dig (inklusive fimpar och snuspåsar) och sortera. Det är bara hushållssopor som får slängas i husets soprum.

Gården är ingen hundtoa. Var därför alltid uppmärksam när du släpper din hund på gården och se till att den har utfört sina behov innan den går ut på gården. Hundar får endast vara lösa när inga andra sällskap och särskilt inte när barn vistas på gården.

Glöm inte att ta hänsyn till de ordningsregler som finns vad gäller tidpunkt för när det ska vara tyst på gårdarna på kvällarna, se *Bilaga I – Trivselregler, Störning och buller*.

3.11. Kabel-TV och bredband

I medlemsavgiften ingår avgift för bredband och kabel-TV (Tele2). En obligatorisk avgift för bredband via Bahnhof tillkommer. Styrelsen kan inte hjälpa dig med specifika frågor om dina abonnemang eller router utan du uppmanas kontakta leverantören.

3.12. Nycklar

När du flyttar in i din nya lägenhet på Majorsgatan ska du ha fått med minst tre st nycklar till din ytterdörr, och minst en tagg. Det kan variera lite hur många nycklar beroende på vem som bott i lägenheten innan dig och vilket lås de har. Taggen använder du för att komma in genom porten ut mot gatan och för att boka tid i samt komma in i tvättstuga och bastu. Har du inte fått dessa så behöver du i första hand kontakta mäklaren som sålde objektet.

Amiralsgatan har andra regler för nycklar. Du som flyttar in på Amiralsgatan ska ha fått nycklar som går till porten, din ytterdörr, källare och tvättstuga, samt nyckel för att boka tid på tvätt-tavlan. Det kan vara två eller tre olika sorters nycklar beroende på vad du har för lås. Det finns ingen tagg till Amiralsgatan, och inget digitalt porttelefonsystem till mobiltelefon. Istället finns det en inbyggd porttelefon vid ytterdörren som är kopplad till tavla med ringklocka till varje lägenhet. Det finns portkod för att öppna porten utan nyckel. Kontakta styrelsen om du inte fått koden från mäklaren som sålde dig lägenheten.

Om du hyr garageplats i vårt garage kommer du även få en garagenyckel. En extra garagenyckel kan beställas. Du debiteras själv för kostnaden för tillverkning av extra garage-, lägenhetsnycklar och taggar. Garagenycklarna måste alltid lämnas tillbaka till styrelsen när garageplatsen sägs upp. Kontakta styrelsen om du behöver extra nycklar eller taggar.

Skulle du bli av med en nyckel eller tagg så behöver du polisanmäla det, samt anmäla förlusten till styrelsen. Det är du själv som har ansvar för att ta hand om dina nycklar och taggar väl. Nyttillverkning av borttappad nyckel debiteras även det dig som bostadsinnehavare.

3.13. Namnskyltar och porttelefon

För uppdatering av namnskylt på lägenhetsdörr och för att lägga till namn i porttelefonen kontakta styrelsen.

3.14. Porten

Porten kan öppnas med nyckel, tagg eller genom att ringa på porttelefonen till någon av de boende. Släpp aldrig in någon okänd genom porten. Se till att samtliga portar är stängda och låsta och ställ in upp någon port då detta ökar risken för att obehöriga tar sig in i våra fastigheter.

Om du flyttar in och ut saker i flera omgångar med hög frekvens kan porten under denna tid ställas upp med hjälp av vredet ovanför dörröppnaren. Porten får aldrig ställas upp med dörrstoppare eller liknande. Om du anlitar hantverkare, flytthjälp, städhjälp eller liknande är det ditt ansvar som lägenhetsinnehavare att porten sköts på rätt sätt och stängs när arbetet är klart. Dörren får aldrig stå öppen utan uppsikt.

3.15. Rökning

Rökning är förbjudet i gemensamma utrymmen så som trapphus, entré, tvättstuga, bastu, pingisrum. Rökare ombeds visa hänsyn till sina grannar genom att undvika att låta cigaretttrök läcka ut i

trapphuset genom öppna ytterdörrar, att begränsa rökning på balkong på t.ex. fina sommarkvällar då många grannar också vill kunna använda sina balkonger, och att aldrig kasta fimpar ner till grannars balkong eller på innergården då fimpar utgör en stor brandfara och innebär en förgiftningsrisk för små barn och husdjur. Tänk på att det finns barn och boende med astma, allergi och andra besvär som lider av cigarettök.

3.16. Skadedjur

Har du drabbats av någon form av skadedjur? Börja med att besöka www.anticimex.se för att utröna vad det är för skadedjur du har drabbats av och kontakta styrelsen.

3.17. Sopor

För hushållssopor finns det ett soprum på bottenplan mellan Majorsgatan 14 och 16. samt på gården till Amiralsgatan. Soprummet på Majorsgatan öppnas med taggen som också öppnar porten och tvättstugan. I soprummet finns det även möjlighet för sortering av glas, plast, wellpapp, tidningar, metall, mindre hushållselektronik, glödlampor och batterier. Sopkärnen måste gå att stängas; de får inte överfyllas. Det är inte tillåtet att lämna sopor ovanpå locken eller lägga i fel kärl för ändamålet. Det är inte heller tillåtet ställa prylar (t.ex. böcker, vaser, köksgeråd, prydnadsaker och mindre möbler) som borde lämnas till en återvinningscentral i soprummet. Sopor får inte ställas i trapphuset, ens för en kort tid.

Kom ihåg att vi har ett gemensamt ansvar för våra fastigheter och ökade kostnader hamnar i slutändan på månadsavgiften. Ju mer sopor som sorteras desto mindre kostnader blir det för föreningen och desto mer sparar vi på miljön.

Är du osäker på hur du ska sortera och slänga? Mycket information finns att få online t.ex. på <https://www.vasyd.se/Artiklar/Sortera-och-atervinn/Hur-ska-jag-sortera>. Information är också uppsatt i soprummet.

3.18. Stadgar

Bostadsrättsföreningen Brita 14 är en ekonomisk förening vars verksamhet styrs av stadgarna och är till för att främja medlemmarnas ekonomiska intresse vad avser boendet. Läs igenom dessa noga då de reglerar dina rättigheter och skyldigheter i föreningen.

3.19. Styrelsen

Styrelsen är ytterst ansvarig för att föreningens förvaltning utförs på bästa sätt och följer gällande lagar.

Ansaret innefattar den ekonomiska förvaltningen, att lagstiftningen och stadgarna följs och att medlemmarnas ekonomiska intresse tillvaratas på bästa sätt. Ledamöterna ansvarar solidariskt för att styrelsen gör vad den ska. Styrelsen är föreningens ställföreträdare utåt. Den ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma.

Förtroendeuppdraget handlar också om att lyssna på hur medlemmarna vill utveckla sitt boende, skapa trivsel och en generös atmosfär i föreningen. Som styrelseledamot har man en syslomannaställning och därmed en vårdnadsplikt gentemot föreningen. Det innebär att man ska vara lojal och främja föreningens intressen.

En central princip i en bostadsrättsförening och i alla ekonomiska föreningar är den så kallade likabehandlingsprincipen. Den innebär att stämman eller styrelsen inte på ett illojalt sätt får gynna eller missgynna vissa medlemmar på bekostnad av föreningen eller andra medlemmar.

Föreningens styrelse är enligt lag skyldig att varje år lämna en årsredovisning som består av en förvaltningsberättelse och ett bokslut. Den ska utformas enligt bostadsrättslagen som i detta fall hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen har rätt att fatta beslut i alla frågor som inte lagen eller stadgarna säger att medlemmarna ska fatta beslut om på föreningsstämma.

3.20. Städning

Städning av trapphusen och tvättstugan utförs med jämna mellanrum av städfirma. Om du däremellan upplever att det är smutsigt uppmanar vi dig att städa.

Om du utför arbeten i din bostad som smutsar ner i trapphuset är du skyldig att städa upp efter dig.

3.21. Stämma

Kallelse till årsstämma anslås på Boappa och lämplig plats inom föreningens fastighet tidigast fyra veckor och senast två veckor innan mötet (senast en vecka innan om det gäller en extra stämma). Närvaro vid stämman ger en bra inblick i din förenings tillstånd och bör vara en självklarhet för alla medlemmar.

3.22. Trapphus

Våra trapphus är relativt lyhörda så visa extra hänsyn när du rör dig i trapphusen på morgon- och kvällstid. På grund av brandrisken är det viktigt att hålla trapphuset rent från brännbart material och sådant som står i vägen vid en utrymning. T.ex. får inga barnvagnar eller cyklar förvaras i trapphusen. På grund av brandrisken kan föremål i allmänna utrymmen komma att slängas utan förvarning. Styrelsen förbehåller sig rätten att bötfälla och debitera ansvariga medlemmar för sådant arbete.

Städa i trapphuset om det upplevts ostädat och se alltid till att städa upp efter dig om du smutsat ner.

3.23. Tvättstuga

Tvättstugan på Majorsgatan ligger på bottenplan. Det finns tre tvättpass per dag att välja mellan; morgon, eftermiddag eller kväll. Tvättning utanför dessa tider är inte tillåtet då det stör boende på det nedersta våningsplanet. Tvättstugan bokas genom bokningstavlan eller på Aptus. Tvättstugan öppnas med taggen som också öppnar porten och soprummet. Tvättstugan kan bokas upp till fem gånger per lägenhet och kalendermånad. Tänk på att endast torkkrummet får användas upp till en timme efter att din tvättid har gått ut.

Tvättstugan på Amiralsgatan ligger i källaren och bokas genom analog bokningstavla med markör. Var markör kan flyttas med nyckel och är uppmärkt med unikt nummer för varje lägenhet. Det finns tre tvättpass per dag att välja mellan; morgon, eftermiddag eller kväll.

Det är förbjudet att tvätta mattor i maskinerna eftersom risken är stor att de kan gå sönder. Tvätt av bh och andra plagg som kan skada maskinen ska ske i tvättpåse.

Ställ i ordning och torka av maskinerna och tvättstugan efter dig.

Försök att undvika onödigt ljud i samband med tvättning med tanke på de som har sin bostad ovanför tvättstugan.

Ta alltid bort luddet i torktumlaren när du är klar. Om detta glöms bort kan torktumlaren i värsta fall fatta eld. Stäng av fläkten i torkrummet när du inte använder det.

3.24. Vind/källare

Vindsförråden och källarförråden är avsedda för förvaring av dina tillhörigheter. Är du ny i föreningen kan mäklaren/säljaren visa vilket/vilka förråd som är dina. Förråd är uppmärkta med speciellt nummer för varje lägenhet. Observera att en hemförsäkring i allmänhet endast täcker innehåll i förråd utanför lägenhet om detta förråd är låst med ett gott lås och innehåll som är att betrakta som icke stöldbegärligt (det vill säga ej TV, dator, smycken, värdehandlingar och dylikt). Du ansvarar själv för försäkring och för att ta reda på vad som gäller.

Det är inte tillåtet att förvara saker utanför sitt förråd eller i gemensamma förråd. Vidare får inga sopor slängas eller förvaras på vinden. På grund av brandrisken kan föremål i allmänna utrymmen komma att slängas utan förvarning. Styrelsen förbehåller sig rätten att bötfälla och debitera ansvariga medlemmar för sådant arbete.

Liksom i övriga gemensamma utrymmen är det inte tillåtet att röka på vinden. Brandrisken är stor.

3.25. Vår/höststädning

Två gånger om året samlas alla boende i huset för gemensam städning av huset och gårdarna. Alla förväntas ställa upp efter förmåga. Dagen brukar avslutas med att vi i föreningen fikar på gården. Om vi inte är tillräckligt många på de gemensamma städdagarna kan styrelsen behöva anlita städföretag, vilket blir en onödig extrakostnad för samtliga medlemmar.



Bilaga I – Trivselregler

1. Rökning

Rökning är förbjudet i gemensamma utrymmen såsom trapphus, entré, tvättstuga, bastu, pingisrum. Rökare ombeds visa hänsyn till sina grannar genom att undvika att låta cigarettrök läcka ut i trapphuset genom öppen ytterdörr, att begränsa rökning på balkong på t.ex. fina sommarkvällar då många grannar också vill kunna använda sina balkonger, och att aldrig kasta fimpar ner till grannars balkong eller på innergården då fimpar utgör en stor brandfara och innebär en förgiftningsrisk för små barn och husdjur. Tänk på att det finns barn och boende med astma, allergi och andra besvär som lider av cigarettrök.

2. Balkong

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar. Skaka inte mattor, filter eller liknande från balkongen och släng inte ner saker på innergårdarna. Tänk på allergiker och visa omtanken och aktsamhet vid rökning på din balkong då en del av röken kan komma in på grannens balkong eller genom fönstret.

Grilla gärna på våra olika uteplatser på innergården, men inte på balkongerna.

3. Innergårdar

Våra gårdar vårdas av oss boende gemensamt. Alla boende uppmanas att klippa gräsmattan vid behov och vattna växterna när de är torra. På gårdarna finns tillgång till slang för bevattning.

Gör alltid rent och snyggt efter dig efter att du nyttjat någon av innergårdarna. Torka av möblerna vid behov och ställ tillbaka möblerna på sina platser om de omplacerats inför t.ex. en fest. Alla stolsdynor ska läggas tillbaka i lådan för dynor till utemöblemang.

Plocka ihop skräp efter dig (inklusive fimpar och snuspåsar) och sortera. Det är bara hushållssopor som får slängas i husets soprum.

Gården är ingen hundtoa. Var därför alltid uppmärksam när du släpper din hund på gården och se till att den har utfört sina behov innan den går ut på gården. Hundar får endast vara lösa när inga andra sällskap och särskilt inte när barn vistas på gården.

Glöm inte att ta hänsyn till de ordningsregler som finns vad gäller tidpunkt för när det ska vara tyst på gårdarna på kvällarna, se stycke 7. Störning och buller.

4. Tvättstuga och bastu

Tvättstugan på Majorsgatan ligger på bottenplan. Det finns tre tvättpass per dag att välja mellan; morgon, eftermiddag eller kväll. Tvättning utanför dessa tider är inte tillåtet då det stör boende på det nedersta våningsplanet. Tvättstugan bokas genom bokningstavlan eller på Aptus. Tvättstugan öppnas med taggen som också öppnar porten och soprummet. Tvättstugan kan bokas upp till fem gånger per lägenhet och kalendermånad. Tänk på att endast torkrummet får användas upp till en timme efter att din tvättid har gått ut.

Tvättstugan på Amiralsgatan ligger i källaren och bokas genom analog bokningstavla med markör. Var markör kan flyttas med nyckel och är uppmärkt med unikt nummer för varje lägenhet. Det finns tre tvättpass per dag att välja mellan; morgon, eftermiddag eller kväll.

Det är förbjudet att tvätta mattor i maskinerna eftersom risken är stor att de kan gå sönder. Tvätt av bh och andra plagg som kan skada maskinen ska ske i tvättpåse.

Ställ i ordning och torka av maskinerna och tvättstugan efter dig.

Försök att undvika onödigt ljud i samband med tvättning med tanke på de som har sin bostad ovanför tvättstugan.

Ta alltid bort luddet i torktummlaren när du är klar. Om detta glöms bort kan torktummlaren i värsta fall fatta eld. Stäng av fläkten i torkrummet när du inte använder det.

En bastu finns på bottenplan i samma korridor som tvättstugan. Bastun bokas genom bokningssystemet Aptus home eller genom den elektroniska bokningstavlan. Bastun kan bokas upp till fem gånger per månad och lägenhet.

Städa och torka av bastun efter att du använt den.

5. Porten

Släpp aldrig in någon okänd genom porten. Se till att samtliga portar är stängda och låsta och ställ in upp någon port då detta ökar risken för att obehöriga tar sig in i våra fastigheter.

Om du flyttar in och ut saker i flera omgångar med hög frekvens kan porten under denna tid ställas upp med hjälp av vredet ovanför dörröppnaren. Porten får aldrig ställas upp med dörrstoppare eller liknande. Om du anlitar hantverkare, flytthjälp, städhjälp eller liknande är det ditt ansvar som lägenhetsinnehavare att porten sköts på rätt sätt och stängs när arbetet är klart. Dörren får aldrig stå öppen utan uppsikt.

6. Cykelrum och garage

Cykelparkering ska ske i cykelförrådet på bottenplan. Tänk på dina grannar och förvara inte gamla cyklar som du inte längre använder i förrådet. Parkera cyklar i cykelställ och om du inte använder din cykel ofta får du gärna parkera den längre bak i förrådet så att de som använder sin cykel dagligen lätt kan hitta parkeringsplats och ta sin cykel in och ut från förrådet.

Om du har en garageplats ska den hållas rent och i största möjliga mån inte användas för att förvara lös egendom eftersom det utgör en brandfara.

7. Störning och buller

Enligt lag är vi alltid skyldiga att visa våra grannar hänsyn och störa dem så litet som möjligt. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli förverkad från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som exempelvis i trappa, hiss, tvättstuga och föreningslokal. Särskild hänsyn skall visas på de tider de flesta kan antas sova. Tänk på att visa hänsyn till era grannar genom att hålla ljudnivån på TV, radio och musik på acceptabla nivåer, inte slå i väggar eller tak/golv, skrika eller annat som kan störa.

Om man ska ha fest ser vi gärna att man meddelar sina grannar i god tid innan, till exempel genom att sätta upp en lapp i trapp/hiss eller på Boappa, samt att man håller låg ljudnivå på musik och samtal efter kl. 22.00 vardagar och efter kl. 24.00 på helger.

Renoveringsarbete som kan vara störande för grannar, till exempel hamrande, slipande, borrar, stötar i golv och tak och annat buller får utföras på vardagar mellan kl. 08.00-18.00, och lördagar mellan kl.

10.00-15.00. Inget högljutt renoveringsarbete får utföras på söndagar och röda dagar. Övrig tid är endast tyst arbete tillåtet.



Bilaga II – Renovering

Oavsett om du nyligen förvärvat din lägenhet och vill göra ändringar, eller om du redan bott i din lägenhet ett tag men vill förnya, så finns det många viktiga saker att tänka på vid renovering. Beroende på vad du vill göra kan du behöva tillstånd från styrelsen eller ansöka om bygglov hos kommunen. Men förutom skillnaden på vad som är bostadsrättsägarens ansvar jämfört med vad som är föreningens ansvar, så finns det även flera bra saker att veta och tänka på gällande just din lägenhet, vår förening och vårt hus när du ska renovera.

1. Generellt

Som bostadsrättsägare har du rätt att göra många ändringar i din lägenhet utan att behöva be om lov. Viktigt att komma ihåg är att du äger rätten att bo i och nyttja din lägenhet, men du äger inte själva bostaden – det gör bostadsrättsföreningen. Generellt sätt kan man säga att allt som tillhör det *inre skiktet* på din lägenhet är fritt för dig att bestämma över. Exempel på det är att måla och tapetsera, lägga nytt golv, dra om eluttag, sätta in nytt kök, ta ner icke-bärande väggar, installera spotlights, dela av rum, och bygga garderober. Däremot allt som tillhör det *yttre skiktet* på din lägenhet samt fastighetens struktur hör till föreningens ansvar. Det är till exempel ytterdörr, avloppsbrunn, huvudvattenledningar & rör, ventilation, tak, fönster, bärande väggar, TV/internetuttag, porttelefon, värmeledningar och radiatorer. Om du är osäker på vad som är ditt ansvar och vad som är föreningens ansvar, fråga gärna styrelsen.

För alla medlemmars trivsel har vår förening infört riktlinjer för när man får lov att väsnas när man renoverar. Under de angivna timmarna nedan får man göra högljutt arbete, såsom att borra, hamra eller slipa. Under övriga timmar får endast tyst arbete utföras.

Mån-fre: 08.00-18.00

Lördag: 10.00-15.00

Söndagar och röda dagar får det endast utföras tyst arbete.

Det är även mycket uppskattat av dina grannar om du vill lägga ut en notis i trappuppgången eller på Boappa om när extra högljutt arbete ska utföras några dagar i förväg, till exempel om det ska tas ner väggar eller bilas i badrumsgolv.

2. Badrum

Alla badrumsrenoveringar som innefattar ändringar av vattenledningar & rör, kakelsättning, elektronik, ventilation samt installation av duschkabin eller badkar måste godkännas av styrelsen innan arbete påbörjas.

Är du osäker på vad som är OK att ändra eller inte, är det alltid bäst att höra av dig till styrelsen först.

Att sätta upp hyllor, krokar, handuksvärmare eller dylikt som kräver att du borrar i väggar innebär att du måste fylla de borrhålen med silikon för våtrumsbruk, samt använda rätt typ av pluggar och skruvar för väggmaterialet. Väggarna kan vara gips, tegel eller betong. Är du osäker, fråga en fackman.

Du måste använda dig av en behörig firma med våtrumscertifiering för att göra större ändringar i ditt badrum. Man får inte göra det själv som lekman. Efter renoveringens färdigställande måste du begära ett våtrumscertifikat från firman, och lämna in detta till styrelsen som dokumenterar detta.

Om du behöver stänga av vattnet för din badrumsrenovering, kan det finnas ventiler på rören i badrummet. Det är små svarta plastvred som kan vridas för att stänga av vatten till kranen eller duschen t.ex. Om du behöver göra större ändringar, som att dra om rören eller byta toalett, behöver huvudvattnet stängas av i fastighetens fjärrvärmerum. Det är endast styrelsen som har nyckel till att öppna till fjärrvärmerummet, så du måste höra av dig till styrelsen för att boka en tid. Vattenavstängning i fjärrvärmerummet påverkar hela fastigheten, så alla boende kommer vara utan vatten under perioden. Därför är det viktigt att det annonseras minst tre dagar i förväg när vattnet planeras stängas av. Annonsera avstängning gör man först efter att man fått godkännande från styrelsen, och då genom att sätta upp tydliga anslag vid alla entréer, samt genom att göra ett inlägg på vår kommunikationsplattform Boappa.

I vår fastighet har vi ett förhållandevis tunt betongskikt mellan lägenheterna. När man då bilar i golvet för avloppsbrunn kan det hända att man bryter igenom grannen unders tak, om man inte är försiktig. Vidarebefordra gärna denna information till hantverkare som ska bila.

Det är inte tillåtet att bygga in vattenledningar i badrumsväggarna om ledningarna ligger utanpå väggen i dagsläget. Ledningar som redan är inuti väggen får fortsätta vara så.

Det är inte tillåtet att ändra i ventilationen utan styrelsens godkännande.

3. Kök

För köksrenoveringar är det i främsta hand två saker att ta extra hänsyn mot; vatten och ventilation.

Om du ska byta köksblandare eller installera diskmaskin kan det vara tillräckligt att stänga av vattnet med hjälp av ventiler på rören. Om du behöver dra om rör behöver du däremot antagligen stänga av huvudvattnet. Se närmare beskrivning under rubriken "badrum" hur du går till väga för att stänga av huvudvattnet.

För att förhindra läckage och vattenskador rekommenderar vi att du installerar ett droppskydd eller golvskydd till din diskmaskin. Golvskyddet leder fram vattnet till diskmaskinens/skåpets främre kant/sockel så att du kan upptäcka läckaget omedelbart och stoppa det innan skador uppstår. Mer information om vattenskador finns längre ned i denna broschyr.

Ventilation får inte ändras i kök utan styrelsens godkännande. Det är dessutom strängt förbjudet att ansluta köksfläkt till huvudventilationen. I vår fastighet är endast kolfilter godkänt för köksfläkt.

4. Elektronik

Om du behöver göra ändringar i elektriska ledningar och uttag i din lägenhet kan du stänga av strömmen till din lägenhet med hjälp av proppskåpet. Proppskåpet sitter oftast placerat i hallen, och kan vara antingen av äldre modell med runda proppar eller nyare modell med knappar. Du behöver inget godkännande från styrelsen för att göra ändringar i din lägenhets strömdragning och uttag, så länge det blir fackmannamässigt utfört av behörig elektriker.

Däremot får du inte göra ändringar i TV-uttaget, varken dra om det eller göra ändringar i plastskalet. TV-uttaget är kopplat mellan flera olika lägenheter, och om man gör ändringar i uttaget kommer TV-signalen försvinna för grannarna också.

5. Planlösning

Du får göra mindre ändringar i din lägenhets planlösning som att t.ex. dela av ett större rum till två mindre, ta bort icke-bärande väggar, ändra ingång till garderober, samt sätta upp och ta bort dörrar.

För större ändringar som till exempel att flytta kök till annat rum eller göra ändringar i bärande väggar krävs godkännande av styrelsen samt möjligen även bygglov från Malmö kommun. Har du svårt att bedöma om ändringen av planlösning är väsentlig kan du ta kontakt med din kommun och begära vägledning. Påverkar ändringen vatten- och avloppsanslutningar krävs det också en anmälan. Påverkar ändringen av planlösningen boarean är det anmälningspliktigt.

Även om ändringarna du vill göra inte kräver bygglov från kommunen, kan det ändå vara anmälningsplikt på planlösningsändringen, så hör alltid med kommunen först innan du påbörjar några större förändringar.

6. Ventilation

Vår fastighets ventilation är ett ömtåligt system som inte tål många eller stora ingrepp. För att flödet ska vara korrekt till alla lägenheter behöver alla ventilationsfrågor skötas av behöriga experter inom området. På grund av den ömtåliga strukturen ser styrelsen helst att inga ändringar utförs i individuella lägenheter. Om du vill ändra något i ventilationen måste du ta kontakt med styrelsen först och beskriva vad du vill ändra på och varför. Om något skulle bli fel på ventilationssystemet p.g.a. att enskilda medlemmar gjort otillåtna ändringar kan det bli dyra reparationskostnader för att återställa igen.

7. Vattenskador

De absolut vanligaste fallen av skador på bostadsrätter är fukt- och vattenskador. Oftast uppkommer de i anslutning till kök och badrum, på grund av felaktigt installerade rör eller bristfällig våtrumsisolering. Vattenskador kan bli mycket dyra att reparera och återställa, speciellt om de inte upptäcks i god tid. Om vatten fått läcka in i väggar och golv under lång tid kan det innebära att man får riva väggar och golv ner till betonggrunden för att sedan bygga upp allt igen. Därför är det oerhört viktigt att allt rörlägningsarbete utförs av certifierade VVS-expertter, samt att badrum uppförs enligt branschstandard med tillhörande våtrumscertifikat.

Om det mot förmodan skulle uppkomma vattenskador i din lägenhet så hamnar viss kostnad på dig som bostadsrättsägare, och viss kostnad på föreningen, beroende på hur omfattande skadan är och vad den beror på. Därför rekommenderar vi alltid att, som även nämnt ovan i kapitlet om badrum och kök, att installera golvskydd under diskmaskin, tvättmaskin, och vask/tvättställ för att snabbt kunna upptäcka eventuellt läckage.

Slutligen vill styrelsen för BRF Brita 14 önska dig lycka till med dina renoveringar