

Kompendium för Bostadsrättsföreningen

Lorden i Gränden

REGISTRERADS VID BOLAGSVERKET 2003-04-01

FÖRENINGEN FÖRVÄRVADE KULLEN ÖSTRA 2008-10-01

KULLEN ÖSTRA 25

Nedre Långvinkelsgatan 31-33,

Bomgränden 1-3

Byggnadsår: 1944-45

Arkitekt: Erik Selander

Byggmästare: Henrik Löfgren

Byggherre: köpman Gösta Werder



Hörnhus med butiker i bottenplanet. Murat i rött tegel i munkförband med springande kopp. En omfattande renovering 1987 förändrade flera karaktärsdrag; mittpostfönster av trä byttes ut mot helfönster i aluminium, smalkorrugerad balkongplåt byttes mot modern, taket byggdes över, trädörrar byttes mot aluminium och gårdsfasaden tilläggsisolerades med gulmålad plåt. Sockeln är fortfarande klinkerklädd.

Innehåll:

Styrelsen

Viktiga telefonnummer

Föreningens stadgar

Information och ordningsregler

Blankett A1

*Detta kompendium tillhör lägenheten
och skall vid försäljning överlämnas till den nya ägaren.*

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Styrelse

Ordf.	Leif Skoog	Bomgränden 3	042-223164
Ledamot	Bo Dettner	Bomgränden 3	042-122727
"	Niclas Orwar	Nedre Långvinkelsgatan 31	042-125802
"	Mira Shergill	Nedre Långvinkelsgatan 31	042-130233
"	Pat Sjögren	Bomgränden 3	042-202754

Viktiga telefonnummer

Anticimex 077 – 140 11 00

Com Hem 0771 – 55 00 00

Polis 114 14 vid akuta ärenden 112

Riksbyggen 0771 – 860 860

Rofast 042 – 21 09 63

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden i Helsingborg

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg Skåne Län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det

prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;
- bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN**18 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2008 04 07

.....

Kopia av originalet intygas
Helsingborg den

.....

Information och ordningsregler från A till Ö i Brf Lorden i Gränden

A

Aktivitetsdagar – Två gånger om året anordnas aktivitetsdagar. Då träffas vi och pysslar om våra gemensamma utrymmen och har en trevlig dag tillsammans. Det som vi själva kan göra innebär att vi slipper köpa dessa tjänster. Därmed medverkar vi till att minska behovet att höja avgiften.

Andrahandsuthyrning - Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från föreningens styrelse. Tillstånd att hyra ut ges som regel högst 6 månader i taget. Ansök skriftligt i god tid innan du planerar att hyra ut. Det är stadgebrott att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd. Enligt stadgarna kan du förlora bostadsrätten.

Ansvar - Du har som bostadsrättshavare ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst när det gäller att själv ordna med till exempel reparationer och underhåll i din lägenhet. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för dem som drabbas.. Mer om vad en bostadsrättshavare har för skyldigheter kan du bland annat läsa i föreningens stadgar.

Antenner – Det är inte tillåtet att sätta upp utomhusantenn eller parabol på fasad eller balkonräcke.

Avgift/hyra och avier - Har du frågor om din avgift eller om avgiftsavier ringer du till Riksbyggen på det telefonnummer som står på specifikationen som bifogas avierna. Betalar du avgiften via Internet är tipset att var noga med att få med rätt OCR-nummer. Varje månadsavi har olika nummer.

Avlastning – Det är tillåtet att köra in på gården för att lasta i och ur bilen, i övrigt gäller parkeringsförbud på gården.

B

Balkonger – Det är inte tillåtet att vädra mattor m m utanför balkongräcket, ej heller att kasta ut föremål, t ex fimpar o dyl, ner på gatan eller gården. Grillning får inte ske på balkongen utan här rekommenderar vi de boende som vill grilla att använda innergården. Engångsgrillar får inte användas. Tänk på säkerheten!

För inglasning gäller att man måste ha tillstånd av styrelsen samt att man ansökt om och erhållit bygglov.

Bo - I enlighet med föreningens stadgar vill vi att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om så misstänks inte vara fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också med stöd av stadgarna rätt att ta ifrån någon ett medlemskap, det vill säga nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger. Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand, är stadgebrott som ger styrelsen rätt att återkalla medlemskapet.

Bostadsrättstillägg har tecknats gemensamt av Föreningen. Du behöver således inte teckna sådant tillägg till din hemförsäkring.

Brandvarnare - Alla boende är skyldiga att ha en brandvarnare. Brandvarnaren skall funktionsprovas med jämna mellanrum och bytas ut vid behov.

Bredband - Föreningen är via avtal ansluten till Com Hem AB som distribuerar bild, ljud och data till lägenheterna ("tre hål i väggen").

Bygga om - Du som bostadsrättsinnehavare får i många stycken bygga om delar av din lägenhet invändigt. Vissa ingrepp kräver styrelsen tillstånd. Kontakta alltid styrelsen om du ska göra ingrepp i kök, badrum eller bärande byggnadsdelar.

Blankett A1 skall användas.

Det är av säkerhetsskäl förbjudet att själv göra ingrepp i bärande väggar, vvs, el eller andra fasta installationer i föreningens lägenheter.

Samtliga installationer i el och vvs skall utan undantag göras av behörig entreprenör. Se till att denne **GARANTERAR** kvalitén på ombyggnaden

I övrigt ska ombyggnader utföras på ett yrkesmannamässigt sätt.

En ombyggnad som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av föreningen, som då med stöd av stadgarna kommer att kräva att innehavaren återställer, oavsett vem som en gång byggde om.

Det är sedan upp till innehavaren av bostadsrätten att själv gå vidare och i sin tur stämman den som en gång byggde om.

C

Cykelställ och cykelrum - Cyklar parkeras i cykelställ på gården eller i cykelrummet i markplanet i Bomgränden 1. Uppställning av cyklar, barnvagnar, rollatorer och liknande får inte göras i trapphuset. Detta är ett krav från brandskyddsmyndigheterna. Cyklar får inte transporteras i hissen.

F

Fastighetsskötsel - För närvarande utförs fastighetsskötseln av Rofast AB .

Du bör ta reda på vad föreningen betalar för och vad du själv får betala om du ber fastighetsskötaren om hjälp med något i din lägenhet. Läs mer i våra stadgar.

Felanmälan – Ibland händer det att något som hör till lägenheten går sönder eller av någon annan anledning inte fungerar som det ska. I en bostadsrättslägenhet svarar lägenhetsinnehavaren själv för merparten av underhållet. Uppdelning av vilka åtgärder lägenhetsinnehavaren respektive föreningen svarar för framgår av föreningens stadgar. Är du osäker kontakta styrelsen.

Om du har något fel i lägenheten och inte själv vet någon reparatör att kontakta går det bra att ringa Rofasts felanmälan. De skickar då någon att åtgärda felet **men tänk på att räkningen för reparationen också skickas till dig.**

Utöver fel i den egna lägenheten har man – som bostadsrättshavare och delägare i fastigheten – ofta intresse av att även fel och brister som noteras i de allmänna utrymmena, som t. ex. i trapphus, tvättstugor och på gårdar, anmäls för åtgärd.

Information om Felanmälan finns på informationstavlan i entrén.

Felanmälan under icke ordinarie arbetstid, 16.00 – 08.00, och där åtgärder inte kan vänta till efterföljande vardag (så kallad jourutryckningar) är mycket kostsamma och därför ska du

först kontakta någon ur styrelsen för avstämning av hur akut åtgärden bedöms vara samt vem som ska stå för kostnaden innan du beställer sådan.

Jourutryckning som ej godkänts av någon ur styrelsen kommer att debiteras vidare på beställaren eller lägenhetsinnehavaren.

Fest - Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt. Men du bör tänka på att just fest och framför allt hög musik är den absolut vanligaste orsaken till klagomål i bostadsrättsföreningar.

Sätt gärna upp en liten lapp med namn och lägenhetsnummer eller berätta att du ska ha fest, så blir stämningen bättre och styrelsen slipper brev från dina grannar om störningar. Om dina grannar festar och stör sent på natten - knocka på och säg till.

Fönster - Målning och underhåll av utsidan av fasad, fönster och balkongdörrar är föreningens sak.

Målning av insidan, liksom tätning av fönster är däremot en av de saker du som enskild medlem har att sörja för. Föreningen betalar alltså inte för till exempel tätningslist. Inte heller för att någon sätter fast den åt dig.

Skulle en ruta gå sönder är det även där den enskilde bostadsrättshavaren som ansvarar för att få in en ny ruta. Även reparation efter åverkan på ytterdörr, till exempel efter inbrott, är enskild medlems ansvar.

Förråd – Föreningen har ett källarförråd till varje lägenhet och lägenhetsinnehavaren/na använder utrymmena med samma nummerbeteckning som lägenheten. Gångarna i källaren ska hållas fria från föremål.

G

Gården – På gården gäller parkeringsförbud (ej vid i- och urlastning).

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.

H

Hissjour – se under rubriken Felanmälan.

Husdjur – I miljölagsstiftningen står att "husdjur ska förvaras och skötas så att olägenhet för människors hälsa inte uppkommer". Det innebär t ex att grannar inte ska störas av exempelvis ihållande hundskall, att husdjur inte förorenar på lekplatser, gångbanor eller i planteringar.

Mer om detta finns att läsa på kommunens hemsida.

Hushållssopor – se under rubriken Sopor

I

Inbrott - Anmäler du till polisen på vanligt vis. Upptäcker du att det varit inbrott - berätta gärna det för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

J

Jour – se under rubriken Felanmälan.

K

Köksfläkt - Det är inte tillåtet att ansluta motordriven köks- eller badrumsfläkt (kolfilterfläkt undantagen) till ventilationskanalen. En fläkt ansluten direkt till ventilationskanalen trycker in matos eller cigarettrök i varenda lägenhet utefter hela stammen.

Har du ofta problem som kan tyda på att någon kopplat in en fläkt ska du i första hand ringa felanmälan. Det kan bli nödvändigt med felsökning utefter hela stammen för att hitta var inkoppling gjorts. Innehavaren riskerar då att få betala för felsökningen.

M

Motioner - Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman.

Brf Lorden i Gränden är en ekonomisk förening och fungerar enligt reglerna för en sådan. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman och kom ihåg att skriva under med namn och lägenhetens nummer.

Regler för motionstid och annat finns i stadgarna.

N

Nycklar – Våra lägenhetsnycklar är inte spärrade och nyckelkopiering får varje medlem ombesörja. Behöver du däremot fler nycklar till ytterdörrar behövs tillstånd från styrelsen.

O

Ohyra – Om du fått ohyra i din lägenhet kontaktar du Anticimex, uppge att fastigheten är försäkrad i Folksam. Telefonnummer till Anticimex finns på informationstavlan i entrén.

P

Pantsättning - Alla handlingar som berör pantsättning skickas direkt till föreningens ekonomiska förvaltare, för närvarande Riksbyggen.

I stadgarna hittar du regler för hur din lägenhet får pantsättas.

Paraboler – se under rubriken Antenner.

Porttelefon – För att få din telefon inkopplad till portkodtavlan, kontaktar du Rofast.

R

Rökning - Rökare, visa hänsyn! Röka får du göra hemma eller utomhus. Däremot inte i tvättstugorna, inte heller i källare, eftersom det äventyrar husets säkerhet.

Rökning i trapphusen och hissar är heller ej tillåtet. Röker du på gården så tar du själv hand om dina fimpar. Att kasta ut dem från balkongen gör du självklart inte.

S

Sopor – Föreningen har ett sophus på gården. Här skall du sortera ditt avfall enligt de uppsatta tavlorna vid respektive sopkärl.

Vänligen respektera reglerna för källsortering av miljöhänsyn och av kostnadskäl.

OBS! Farligt avfall såsom bilbatterier, färgrester, oljor, lim, övriga kemikalier, frätande ämnen, lysrör och termometrar lämnas i miljöbodarna. De närmsta miljöbodarna för vår del

är Preem-macken på Ängelholmsvägen och Återvinningsgården på tippen (Hjortshögsvägen 1).

Föreningen köper **inte** tjänsten tömning av **grovsopor** (vitvaror, möbler, byggavfall och dylikt). Det är upp till varje boende att själv forsla bort grovsopor till Återvinningsgården på tippen (Hjortshögsvägen 1).

Elektriska apparater (med sladd eller batterier) ska lämnas till Återvinningsgården eller till affären där dessa säljs.

När julgranarna gjort sitt så ska de inte slängas på föreningens marktytor eller i soprum, utan de nedklippes i mindre delar och kastas i tunnan för trädgårdsavfall om där finns plats annars lägg delarna i en påse och släng i restavfall.

Stadgar - Föreningens nu gällande stadgar skall du ha du fått av säljaren till din lägenhet. Läs dem gärna och noga, det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Här finns reglerna som gäller juridiskt och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare.

Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas.

Styrelse – Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtliga väljs på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseförteckning finns anslaget på informationstavlan i entrén.

Har du någon fråga du vill ta upp med styrelsen går det bra att kontakta oss personligen eller skriva till styrelsen, så tar vi upp ärendet på nästkommande möte.

Ditt engagemang och dina åsikter är viktiga för oss i föreningen!

Styrelsen har möte i början av varje månad med jämnt nummer.

Städning – Trappstädning utförs varje vecka.

Fönsterputsning i trapphuset görs två gånger/år. I källare sopas allmänna ytor fyra gånger/år.

Störningar – För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Skulle du drabbas av oljud eller annat bör du först själv tala med den som stör. De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de är störande, och problemen brukar upphöra efter ett vänligt samtal.

Om problemet återkommer ska du föra dagbok med klockslag och datum och även typ av störning. Kontakta styrelsen skriftligt med dina uppgifter, så kan ärendet gå vidare.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse bryter mot stadgarna och riskerar att bli uppsagd från lägenheten.

Vedertagna regler är att efter klockan 22.00 ska det vara lugnt.

Läs mer under rubriken "Fest" och i våra stadgar.

T

Tvättstugan – Föreningen har en tvättstuga samt två torkrum. Bokningstavla finns utanför och när du inte har bokad tid ska tvättlåset vara placerat i parkeringsraden. Tvättiderna är uppdelade i tre pass per dag alla dagar i veckan.

Särskilda regler gäller för tvättstugan och finns anslagna i densamma.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Färgning får inte göras i tvättmaskinerna. Städning av tvättstugan och båda torkrummen är varje medlems angelägenhet. Vi håller rent efter oss, torkar av maskiner, spolar ur tvättmedelsfack, tar bort ludd i tumlare, **kastar tomma tvättmedelsförpackningar där förpackningar ska kastas (alltså där vi käll-sorterar)**, torkar bort spillda tvättvätskor och så vidare.

Storstädning av tvättstugan köper vi en gång om året, resten sköter vi medlemmar själva

V

Vatten – Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar ur kranen. Kostnaderna för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Vattenskada - Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både felanmälan och ditt försäkringsbolag.

Samma förfarande tillämpar du om du råkar ut för vattenskada på grund av grannen och ta dessutom kontakt med din granne.

Å

Årsredovisning och årsstämma - Föreningens räkenskapsår är kalenderåret.

Årsredovisningen delas ut ca två veckor innan föreningsstämman och redovisar det gångna årets görande i föreningen.

Årsredovisningen bör sparas för att visas vid eventuell försäljning eller vid pantsättning av lägenheten.

Ordinarie årsstämman hålls under våren (mars-juni). Kallelse till stämma sker bl a genom anslag på tavlan i entrén, tidigast en månad och senast fjorton dagar före stämman (sju dagar vid extrastämma), enligt stadgarna.

I stadgarna hittar du närmare information om datum och andra regler som gäller bland annat rösträtt, kallelse och stämma.

Stämman är ett viktigt tillfälle för att påverka boendet eftersom medlemmarna väljer styrelse, valberedning och revisor samt behandlar motioner. Dessutom är det ett av få tillfällen då ett större antal av föreningens medlemmar har möjlighet att träffas.

Om du inte kan vara med själv på stämman kan du företrädas av ombud, som röstar för dig. Förutsättningarna för att vara ombud regleras i stadgarna.

Ö

Överlåtelse - När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas av styrelsen.

Skicka alla handlingar (köpekontrakt och ev pantsättningsdokument) till föreningens ekonomiska förvaltare, adress finns på informationstavlan i entrén, som gör en sammanställning och tar kreditupplysningar på nya medlemmar, som i sin tur föreläggs styrelsen.

För att hanteringen av handlingarna inte ska fördröjas i onödan är det viktigt att du informerar mäklare, bank och köpare om att alla papper kan skickas direkt till den ekonomiska förvaltaren.

Styrelsen har 30 dagar på sig att behandla en ansökan.

Här var det slut på informationen. Har du frågor eller synpunkter på vad du läst, var vänlig kontakta styrelsen med dessa.

Helsingborg i juli 2010

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LORDEN I GRÄNDEN

BLANKETT A1 - MED GODA RÅD - AVSEENDE PLANERADE OMBYGGNADSÅTGÄRDER

Föreningen har ett kollektivt ansvar att se till att "kvalificerande" arbeten inom lägenheterna inte skadar gemensamma byggnadsdelar, samtidigt kan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren skyddas från framtida kostnader och besvär - med "kvalificerande" arbeten, menas här arbeten, som bör samt rekommenderas att utföras av yrkesmän.

Du som skall renovera enligt ovan, ombeds lämna blanketten ifylld till nämnda kontaktpersonerna i styrelsen - enligt telefonlista - OBSERVERA att blankett A1, skall lämnas innan arbetets början.

Planerad ombyggnation avser lägenhetsnummer: _____

Den planerade ombyggnaden avser:

Våtrum

Kök

Annat

Kort beskrivning av arbetet:

Entreprenör/byggnadsansvarig:

Planerat startdatum:

Uppskattat färdigställande:

Namn-teckning:

Telefon:

Kontaktperson i styrelsen:

Telefonnummer tillhörande "sittande" styrelsemedlemmar - se telefonlistan i din trappuppgång.

Bilaga 1

Rekommendationer vid ombyggnad av våtrum - samt generella råd vid renovering:

Anlita ALLTID en kunnig entreprenör - se till att denne GARANTERAR kvalitén på ombyggnaden.

Bestäm med entreprenören att denna skall frakta bort allt gammalt material och inte belamra grovsoprummet med sådant - vilket då och då har hänt. Vid behov skall golvet i de allmänna utrymmena som våningsplan och entré täckas. Det är också viktigt att inte blockera utrymningsvägarna.

Sätt ett anslag vid entrén och informera om eventuellt störande ljud vid ombyggnaden - se till att arbetena bara sker under dagtid.

Efter ombyggnaden skall entreprenören lämna ifrån sig ett kvalitetsdokument - föreningen vill ha en kopia av detta för dokumentation.

Finns ytterligare frågor - tag gärna kontakt med någon i föreningsstyrelsen

Försäkring:

Se till att du har en aktiv hemförsäkring. Bostadsrättsföreningen Lorden i gränden har via RIKSBYGGEN och FOLKSAM tecknat det sk. bostadsrättstillägget kollektivt.

Då det gäller försäkringsfrågor skall du vända dig till ditt försäkringsbolag.

LÄS GÄRNA MER PÅ FOLKSAM.SE - BEHOVSGUIDEN.

Allmänt:

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättsinnehavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna. Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis av besökare i din bostad. Till det som bostadsrättsinnehavaren svarar för räknas i allmänhet bl a underhåll av lägenhetens ytskikt, väggar, golv och tak, s k inre underhåll. Föreningen har underhållsansvaret för yttre underhåll samt ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten

Om en bostadsrättsinnehavare inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt bostadsrättslagen och stadgarna kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas om bristen är så allvarlig att vanvård föreligger.

LÄS GÄRNA MER PÅ RIKSBYGGEN.SE - TIPS OCH RÅD ATT BO I BOSTADSRÄTT.

Observera att ingrepp i den bärande stommen i princip är förbjudna.

Vid grovt vållande av skada, kommer föreningen att kräva bostadsrättsinnehavaren. Och att denna står för alla kostnader - som åsamkats föreningen vid ombyggnationer - om/då dessa strider mot bostadsrättsföreningens stadgar och dess ordningsregler.

Varför bostadsrätt?

En bostadsrätt är en investering för framtiden. Den kan när som helst säljas, ärvas eller överlåtas, allt efter dina önskemål.

Du bor till självkostnadspris.

Du och din förening delar gemensamt på kostnader för fastigheten.

Du är med och bestämmer över ditt boende.

Genom föreningsstämman påverkar du de beslut som tas i föreningen.

Vid överlåtelse av bostadsrättslägenheten - var vänlig och överlämna blankett samt bilaga.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LORDEN I GRÄNDEN

BLANKETT A1 - MED GODA RÅD - AVSEENDE PLANERADE OMBYGGNADSÅTGÄRDER

Föreningen har ett kollektivt ansvar att se till att "kvalificerande" arbeten inom lägenheterna inte skadar gemensamma byggnadsdelar, samtidigt kan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren skyddas från framtida kostnader och besvär - med "kvalificerande" arbeten, menas här arbeten, som bör samt rekommenderas att utföras av yrkesmän.

Du som skall renovera enligt ovan, ombeds lämna blanketten ifylld till nämnda kontaktpersonerna i styrelsen - enligt telefonlista - OBSERVERA att blankett A1, skall lämnas innan arbetets början.

Planerad ombyggnation avser lägenhetsnummer: _____

Den planerade ombyggnaden avser:

Våtrum

Kök

Annat

Kort beskrivning av arbetet:

Entreprenör/byggnadsansvarig:

Planerat startdatum:

Uppskattat färdigställande:

Namnteckning:

Telefon:

Kontaktperson i styrelsen:

Telefonnummer tillhörande "sittande" styrelsemedlemmar - se telefonlistan i din trappuppgång.

Bilaga 1

Rekommendationer vid ombyggnad av våtrum - samt generella råd vid renovering:

Anlita ALLTID en kunnig entreprenör - se till att denne GARANTERAR kvalitén på ombyggnaden.

Bestäm med entreprenören att denna skall frakta bort allt gammalt material och inte belamra grovsoprummet med sådant - vilket då och då har hänt. Vid behov skall golvet i de allmänna utrymmena som våningsplan och entré täckas. Det är också viktigt att inte blockera utrymningsvägarna.

Sätt ett anslag vid entrén och informera om eventuellt störande ljud vid ombyggnaden - se till att arbetena bara sker under dagtid.

Efter ombyggnaden skall entreprenören lämna ifrån sig ett kvalitetsdokument - föreningen vill ha en kopia av detta för dokumentation.

Finns ytterligare frågor - tag gärna kontakt med någon i föreningsstyrelsen

Försäkring:

Se till att du har en aktiv hemförsäkring. Bostadsrättsföreningen Lorden i gränden har via RIKSBYGGEN och FOLKSAM tecknat det sk. bostadsrättstillägget kollektivt.

Då det gäller försäkringsfrågor skall du vända dig till ditt försäkringsbolag.

LÄS GÄRNA MER PÅ FOLKSAM.SE - BEHOVSGUIDEN.

Allmänt:

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättsinnehavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna. Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis av besökare i din bostad. Till det som bostadsrättsinnehavaren svarar för räknas i allmänhet bl a underhåll av lägenhetens ytskikt, väggar, golv och tak, s k inre underhåll. Föreningen har underhållsansvaret för yttre underhåll samt ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten

Om en bostadsrättsinnehavare inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt bostadsrättslagen och stadgarna kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas om bristen är så allvarlig att vanvård föreligger.

LÄS GÄRNA MER PÅ RIKSBYGGEN.SE - TIPS OCH RÅD ATT BO I BOSTADSRÄTT.

Observera att ingrepp i den bärande stommen i princip är förbjudna.

Vid grovt vållande av skada, kommer föreningen att kräva bostadsrättsinnehavaren. Och att denna står för alla kostnader - som åsamkats föreningen vid ombyggnationer - om/då dessa strider mot bostadsrättsföreningens stadgar och dess ordningsregler.

Varför bostadsrätt?

En bostadsrätt är en investering för framtiden. Den kan när som helst säljas, ärvas eller överlåtas, allt efter dina önskemål.

Du bor till självkostnadspris.

Du och din förening delar gemensamt på kostnader för fastigheten.

Du är med och bestämmer över ditt boende.

Genom föreningsstämman påverkar du de beslut som tas i föreningen.

Vid överlåtelse av bostadsrättslägenheten - var vänlig och överlämna blankett samt bilaga.