

VÄLKOMMEN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖRBYÄNGEN



Denna broschyr är i första hand tänkt för dig som är ny i vår förening, men kan förhoppningsvis också vara till hjälp för oss redan boende.

Vad innebär det att bo i bostadsrätt?	3
Bostadsrättsföreningen Sörbyängen	3
Så styrs din bostadsrättsförening	4
Underhåll av bostadsrätten	5
Renovering inne i lägenheten	5
Hemförsäkring och tilläggsförsäkring	6
Månadsavgiften	6
Förvaltaren	7
Felanmälan	7
Skötsel av planteringar m.m.	8
Gemensamma utrymmen och utrustning	8
Sophantering	9
Innergården och parkeringar	10
Sällskapsdjur	11
Uteplats och balkong	11
Brandskydd	12
Kabel-TV och bredband	13
Besiktningar	13
Visa hänsyn	13
Behandling av personuppgifter	14
Slutord	14

Vad innebär det att bo i bostadsrätt?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, vilket innebär att du som medlem tillsammans med övriga medlemmar gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till föreningen. Ett medlemskap i en bostadsrättsförening medför såväl rättigheter som skyldigheter för dig som medlem och bostadsrättshavare. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar, men även i lagen om ekonomiska föreningar.

Den bärande idén i bostadsrättsföreningen är medlemmarnas engagemang och ansvar för det egna boendet. Stadgarna reglerar bl.a. vilket ansvar föreningen respektive bostadsrättshavaren har när det gäller underhåll och reparationer. Stadgarna reglerar även vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämman. När du blir medlem i en bostadsrättsförening accepterar du föreningens stadgar och åtar dig att följa dem.

Som medlem i föreningen har du ett ansvar att uppfylla dina skyldigheter mot bostadsrättsföreningen och övriga medlemmar. I stadgarna framgår det i vilka olika situationer bostadsrättsföreningen kan säga upp din nyttjanderätt till bostaden, t.ex. om du betalar månadsavgiften försent vid upprepade tillfällen, om du upplåter bostaden i andra hand utan tillstånd och/eller om du stör dina grannar.

Bostadsrättsföreningen Sörbyängen

Föreningen består av 113 lägenheter med adress Karlsdalsallén samt två uthyrda lokaler:

- | | |
|-------|------------------------------|
| 51 | Förråd och miljörum |
| 53-63 | Lägenheter på mellan 1-4 rum |
| 65 | Förråd och miljörum |

Samt två uthyrda lokaler i nummer 53 respektive 63

Så styrs din bostadsrättsförening

Föreningsstämman

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls en gång om året. På föreningsstämman ska föreningens medlemmar granska den verksamhet som bostadsrättsföreningen haft under året och bevilja ansvarsfrihet för styrelsen. Vid stämman väljs styrelsens ledamöter samt föreningens revisor. Till föreningsstämman kan du som medlem även lämna skriftliga förslag, s.k. motioner. Styrelsen kan även sammankalla till extra föreningsstämma under verksamhetsåret, t.ex. för att göra kompletteringsval om flera ledamöter väljer att lämna styrelsen.

Bostadsrättsföreningens styrelse

Styrelsen leder föreningens arbete mellan föreningsstämmorna och har ansvar för den löpande förvaltningen. Enligt stadgarna ska styrelsen besluta om årsavgiften, upprätta underhållsplan och budget, besiktiga föreningens fastigheter samt anta nya medlemmar. Utöver detta ansvarar styrelsen för att både det löpande och planerade underhållet genomförs, liksom att administration och ekonomisk förvaltning utförs på ett korrekt sätt. Styrelsemöten hålls normalt en gång per månad med undantag för sommaren.

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Det är stadgarna som styr hur många som ska väljas. Vilka som är invalda i styrelsen och vem som är vald till revisor för innevarande verksamhetsår finns i varje uppgång samt publicerat på [föreningens hemsida](#).

Styrelsen informerar löpande om vad som är på gång i föreningen. Informationen skickas i första hand ut via hemsidan, men ett par gånger om året också som papper i postlådorna. Styrelsen informerar dig som nyinflyttad om föreningen i stort och vad det innebär att bo i bostadsrätt. Föreningen anordnar normalt även ett medlemsmöte en gång per år, vanligtvis på hösten i samband med höststädningen. Du som är medlem är alltid välkommen till styrelsen med synpunkter och frågor som rör föreningen. En förening består av aktiva medlemmar - som tar del av föreningens löpande verksamhet.

Förvaltarens roll

Förvaltaren är styrelsens förlängda arm, och den som ansvarar för den löpande skötseln av föreningens verksamhet.

Revisorers roll

Revisorerna ska granska bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens arbete.

Valberedningen

Valberedningen ska förbereda de val som sker på föreningsstämman genom att tillfråga och föreslå kandidater och arvoden.

Underhåll av bostadsrätten

Den som äger en bostadsrätt har ett större ansvar för sin lägenhet än den som hyr. I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att; ***bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för gemensamma delar av fastigheten.***

Till varje lägenhet tillhör det en lägenhetspärm, där finns det skötselanvisningar.

Om du vill göra förändringar i din bostad på delar som föreningen ansvarar för måste du ha styrelsens godkännande för att kunna genomföra dessa, t.ex. vid flytt av bärande väggar och ändring av befintliga ledningar.

Renovering inne i lägenheten

Innan du påbörjar renovering av kök och/eller våtrum ska du alltid kontakta förvaltaren som kan informera dig om vilka branschregler som gäller. Det är viktigt att gällande regelverk för våtrum och kök följs annars kan försäkringsbolaget neka att betala ut ersättning vid en eventuell skada. Föreningen rekommenderar därför att du anlitar ett certifierat företag vid renovering av kök och våtrum.

Mer information finns på hemsidan under ”[För oss medlemmar - diverse info](#)”

Hemförsäkring och tilläggförsäkring

Brf Sörbyängen rekommenderar att du har en egen hemförsäkring. Med hänsyn till risken för brand- och vattenskador i lägenheten, som kan bli mycket kostsamma, har föreningen tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg till föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägget täcker kostnader för skador på fast inredning, golv- och väggmaterial samt för vitvaror (vissa hemförsäkringar täcker även vitvaror).

Föreningen har tecknat avtal med Länsförsäkringar Bergslagen.

Skulle det inträffa en skada är det till förvaltaren du skall felanmäla och dom skall hjälpa dig vidare.

Oberoende av hur en skada uppkommit är det alltid föreningens fastighetsförsäkring som går in och ersätter för utredning, utrivning och uttorkning. Sedan går bostadsrättstillägget in och tar kostnaderna för återställande och ytskikten.

Månadsavgiften

Det är föreningens styrelse som beslutar om hur stor månadsgiften ska vara. Den avvägs så att den motsvarar lägenhetens andel av föreningens kostnader samt avsättning till fonden för yttre underhåll. Föreningens kostnader består av avskrivningar och räntekostnader samt drifts- och underhållskostnader.

I månadsavgiften ingår Internet och basutbud av TV-kanaler, varmvatten och värme samt en preliminär kostnad för el som justeras årsvis.

Vill du veta mer om föreningens ekonomi kan du ta del av föreningens årsredovisning och/eller delta på årsstämman. Du är även mycket välkommen att kontakta styrelsen.

Boendekostnaden är en stor del av din privata budget. Många kostnader har du som enskild bostadsrättshavare svårt att påverka, så som t.ex. räntor och amorteringar. Andra kostnader kan du som boende och delägare i föreningen påverka själv, t.ex. genom att:

- Bidra med en arbetsinsats för skötsel exempelvis av gemensamma grönytor.
- Spara vatten, speciellt varmvatten.
- Byta ventilationsfilter minst en gång per år
- Se till att hålla rent och rensa avloppen
- Omgående anmäla felaktigheter till HSB Felanmälan/förvaltaren.
- Tvätta fulla maskiner.

Förvaltaren

Förvaltaren är den som du som boende i första hand ska vända sig till i frågor som rör bostaden och föreningen. Det är förvaltarens uppgift att se till att du får den hjälp och service du frågar efter.

Du kan nå förvaltaren genom att skicka ett meddelande via e-post till funktionsbrevlådan 07forvaltare@hsb.se

Du når föreningen på e-postadress info@brfsorbyangen.se alternativt genom att lägga ett meddelande i föreningens brevlåda som finns i nummer 61.

Felanmälan

Felanmälan kan du göra via HSB's hemsida (mitthsb.hsb.se) genom att logga in på *Mitt HSB/Mina sidor/Ärenden & felanmälan* där uppgifter om din bostad redan finns. Där kan du också följa dina ärenden. Generellt ska felanmälan göras när det gäller fel i lägenheter som är föreningens ansvar samt fel i våra gemensamma utrymmen.

Om du vet att det är ett fel som du själv skall bekosta kan du välja reparatör själv, är du osäker kan du alltid göra en felanmälan till vår förvaltare och dom talar om ifall du skall bekosta det.

Du kan även göra en felanmälan helgfria vardagar kl. 08.00-16.00 genom att ringa 010-303 27 00.

Uppstår akuta fel vid annan tid än ovan, kontaktar du HSB's fastighetsjour på telefon 010-303 27 00. Detta gäller även om du låst dig ute.

Innan du ringer HSB's fastighetsjour, tänk på följande:

- Att det akuta felet ska vara antingen totalstopp i avlopp eller låsfel. ***Du förväntas själv kunna stänga av vattnet i din lägenhet samt att återställa säkringar inne i lägenheten***
- Att du själv kan bli skyldig att betala kostnaden för utryckning om den inte bedöms vara akut eller om det handlar om fel på delar av lägenheten du själv ansvarar för
- Att du själv får betala kostnaden vid utelåsning

Vid hisstopp ska felet alltid anmälas direkt till det företag som ansvarar för servicen. Telefonnummer för felanmälan finns både inne i hissen och utanför.

Skötsel av planteringar m.m.

Inom bostadsrättsföreningen finns gemensamma gräsmattor och planteringar som ägs av föreningen. Skötsel av dessa ansvarar vi boende själva för, vilket innebär vår- och höststädning och däremellan löpande skötsel. Redskap för trädgårdsskötsel finns att låna i vårt trädgårdsförråd - kontakta styrelsen för att komma åt dem.

Gemensamma utrymmen och utrustning

Bokning av övernattningsrum och orangeri

Alla medlemmar är välkomna att boka och använda orangeriet och övernattningsrummet. Bokning sker på infotavlan utanför övernattningsrummet längst ner i nummer 59. Grillplatsen kan inte bokas, utan där får vi alla samsas. Givetvis gäller här samma trivselregler som i övrigt hos oss i föreningen.

Övernattningsrummet

Ska du få gäster som ska sova över? – vi har en litet övernattningsrum på nedre botten i nummer 59.

- Det finns en dubbelsäng, TV med Tele2's standardkanaler, ett litet kylskåp, Wi-Fi, toalett samt städutrustning.
- Rummet kan bokas av alla som är medlemmar i vår förening. Tanken är att det skall vara som ett extra gästrum, för vänner och släktingar som hälsar på.
- Vi har satt en begränsning i bokningen på maximalt tre nätter per månad och lägenhet för att fler ska få möjlighet att använda den.
- Priset är 200 kronor per natt och betalning skall ske innan till föreningens Swish på 123-649 99 66 – ange datum som meddelande.
- Täcken och kuddar finns, men lakan, örngott och handdukar tar man med själv och du som bokar ansvarar för att det blir städat efteråt - skulle städning, sopor etc inte fungera tar vi dit en städfirma och du som bokat får stå för den kostnaden.
- Till höger innanför dörren hänger det två nycklar och taggar som går till rummet och alla portuppgångar och som skall lämnas tillbaka dit.

Det går att komma in med samma tagg man bokat med från 12.10 dagen bokningen gäller. *OBS – man måste "aktivera" bokningen genom att gå in rummet med taggen före midnatt – taggen fungerar sedan till klockan 12 dagen efter.*

Grillplats och orangeri

Här gäller samma trivselregler som i övrigt inom vår förening, generellt gäller följande regler:

- Att ordningsregler och tider följs samt att städning görs
- Att det är du som förälder som ansvarar när ditt barn har fester; att ordning och tider hålls samt att städning görs
- Att visa hänsyn till omkringboende
- Att det inte är tillåtet att låna ut lokalerna till utomstående

Verktyg för utlåning

Vi har till föreningen köpt in lite verktyg som man oftast inte själv har. Det som du som medlem kan få låna är:

- Borrhammare/slagborrmaskin med borrar – för betongväggar
- Skruvdragare/borrmaskin med borrar – för vanliga väggar
- Pirra – för flytt
- Slang för bevattning – finns i miljörummen
- Lite vanliga verktyg - kolla med styrelsen

Sophantering

Soprum för komposterbart avfall, tidningar, kartong, glas, plastförpackningar, metallförpackningar, batterier samt restavfall finns på innergården.

Soprummen är dimensionerade för att rymma den mängd avfall som normalt förekommer i våra hushåll. Större mängder sopor som kan uppstå i samband med t.ex. storstädning, renovering eller flytt måste var och en själv ansvara för att lämna vid någon av kommunens återvinningscentraler. Vid dessa centraler kan privatpersoner kostnadsfritt lämna sorterat avfall. För mer information se kommunens hemsida (www.orebro.se eller kontakta *Servicecenter* på telefon [019-211000](tel:019-211000) alternativt via e-post servicecenter@orebro.se.)

Några enkla regler för sophantering, i övrigt följ de anvisningar som finns i soprummen:

- Särskilda papperspåsar för komposterbart avfall finns i soprummen.
- Kartong ska vikas samman, för att ta så liten plats som möjligt i kärnen.
- Skölj ur förpackningar för att undvika dålig lukt i soprummen.
- Övrigt miljöfarligt avfall eller avfall som ej finns platser för i miljörummen lämnar du själv vid kommunens återvinningscentral.

Innergården och parkeringar

Inne på innergården är det lågfartsområde, detta innebär att gående har företräde samt en fartbegränsning på 7 km/timme gäller.

Vid infarten till föreningens parkeringsplats finns en bom. Alla som hyr en parkeringsplats får kvittera ut en fjärrkontroll som används för att öppna bommen. Rikta fjärrkontrollen mot öppnaren som sitter på förrådet mot golfbanan. Skulle bommen fastna finns det en nödöppningsnyckel bredvid bokningstavlan på bottenplan i nummer 59. Prova alltid först att öppna/stänga bommen med fjärrkontrollen.

Mellan våra huskroppar är det räddningsvägar, detta innebär bland annat att cyklar endast får parkeras i de cykelställ som finns där och ingen annanstans.

Har du bil och önskar hyra plats på innergården kan du välja mellan att hyra vanlig p-plats eller plats med möjlighet att ladda elbil. Kontakta föreningen på parkering@brfsorbyangen.se om du är intresserad av att hyra p-plats - det kan eventuellt vara kö.

När du säljer din bostad avslutas din rätt till parkeringsplats med automatik den dag lägenheten överläts till köparen. I annat fall är det uppsägningstid enligt avtalet som gäller.

Om du som nyinflyttad och ny medlem önskar en parkeringsplats kan du ställa dig i kön från den dag du får tillträde till lägenheten.

Vid felaktigt parkerad bil på din hyrda plats ringer du 021-314560 så kommer Avarn/Bevakningscentralen och lappar den felparkerade bilen.

I föreningen finns i dagsläget 14 laddboxar för elbilar samt eluttag installerade.

Ingen form av tvätt/spolning av motorfordon är tillåten inom bostadsrättsföreningens område. Enligt de riktlinjer som gäller inom Örebro kommun är det inte tillåtet att tvätta eller spola av motorfordon så att avloppsvattnet går ner i dagvattenbrunn.

Skulle du orsaka ett oljeläckage eller dylikt är du skyldig att omgående sanera detta enligt gällande lagstiftning samt att informera föreningen som markägare om vad som hänt.

Sällskapsdjur

Enligt lagen om tillsyn över hundar och katter ska dessa djur hållas under sådan tillsyn som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter.

Du är alltså skyldig att se efter ditt djur så att det inte skapar irritation och otrivsel för dina grannar. Du är även skyldig att hålla din hund kopplad/bunden då den vistas utomhus och inte befinner sig inom inhägnat område.

Rastning får inte göras på föreningens mark.

Uteplats och balkong

Föreningen äger, men du disponerar en uteplats eller balkong och du ansvarar själv för skötsel av densamma, men du har även möjlighet att självbestämma hur du vill arrangera ytan.

- När det gäller planerad åtgärd på uteplats ska grannar informeras om den planerade byggnationen innan styrelsen kontaktas.
- För varje om- eller tillbyggnad ska styrelsen ge sitt godkännande innan åtgärden påbörjas.
- Färg på markis ska harmoniera med fastigheten och följa de regler och färg för detta som finns på hemsidan.
- Underhåll, reparationer och skador till följd av åtgärderna som genomförts svarar bostadsrättshavaren för. Samtliga åtgärder som vidtagits på uteplats, balkong och/eller föreningens fastighet ska vara reglerade i ett avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Det gäller även åtgärder som övertagits från tidigare bostadsrättshavare i samband med överlåtelsen av bostaden.

Funderar du på att utföra någon åtgärd på din uteplats eller balkong ska du kontakta styrelsen som kan ge dig mer information.

Tänk på att åtgärd som du gör utan skriftligt godkännande av styrelsen kan medföra att du kan få ta bort den.

Brandskydd

Enligt lagen om skydd mot olyckor (2003:778) har vi som bostadsrättsförening (fastighetsägare) skyldighet att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Denna information är en del av detta arbete.

Så här kan du som medlem öka brandsäkerheten i din bostad:

- Det ska finnas *brandvarnare* i varje lägenhet. Är lägenheten större än 60 m² bör du ha flera brandvarnare. Alla brandvarnare bör bytas ungefär vart 6:e år. Byte av brandvarnare, batteribyte och kontroll av brandvarnaren ansvarar varje medlem själv för. Ta för vana att byta batteri minst en gång om året.
- *Släckningsutrustning* bör finnas i varje lägenhet. För bostäder rekommenderar Räddningsverket en sex kilos pulversläckare och en brandfilt. Respektive medlem ansvarar för utrustning i den egna lägenheten och föreningen ansvarar för gemensamma lokaler.
- Se till att *spisfläkt och filter* är fria från fett. Filtren går att köra i diskmaskinen för att få dem rena från fett.
- *Grillning* med kolgrill är ej tillåten på balkonger.
- *Trapphusen* ska *hållas rena från brännbart material* och utrymningsvägarna ska hållas fria. Cyklar får ej förvaras i trapphusen. Brandsyn där och i övriga gemensamma utrymmen sker regelbundet.
- För de lägenheter som har kamin är det medlemmens ansvar att tillse att den sotas enligt gällande bestämmelser.

Kabel-TV och bredband

Fastigheten är gruppansluten till Tele2 för både Internet och IP-telefoni.

Routern tillhör lägenheten och eventuella digitalboxar ansvarar bostadsrättshavaren för och skall normalt avslutas vid en försäljning om man inte kommer överens om annat med köparen.

Lägenheterna har ett grundutbud av kanaler samt Internet med hastighet (ner/upp) på 100/10. Önskas ett större utbud av kanaler eller högre hastighet är det möjligt att teckna det med Tele2.

Om du upplever problem med TV och/eller Internet är det Tele2 som du skall kontakta då det är du som lägenhetsinnehavare som har relationen med dem och inte föreningen.

Besiktningar

Styrelsen har ansvar för förvaltning av föreningens fastigheter. Detta medför regelbundna besiktningar. Varje år görs en yttre besiktning av föreningens fastigheter.

Visa hänsyn

Visa alltid hänsyn till dina grannar, speciellt mellan kl. 22.00–06.00 då de flesta människor vill sova – tänk på att sänka volymen samt undvik att duscha/bada och spela instrument. Detta gäller även om du vistas i någon av grillplatsen eller orangeriet då de ligger i anslutning till bostäder.

Arbeten som medför grövre oljud, t.ex. borrhning, får endast utföras mellan kl. 07.00–19.00 på vardagar och mellan kl. 10.00–19.00 på helger.

Det som gäller är de [trivselregler](#) som är antagna av vår förening och finns på hemsidan.

Behandling av personuppgifter

Föreningen behandlar dina personuppgifter i den omfattning som lagen kräver eller som är nödvändigt för att föreningen ska kunna fullgöra sina skyldigheter. Föreningen behandlar inte dina personuppgifter om det inte är tillåtet. Föreningen sparar dina uppgifter så länge det är nödvändigt utifrån ändamålet.

Ansvarig för personuppgifter enligt GDPR är ordförande i föreningen.

Slutord

Har du fler frågor och/eller undrar över något kontaktar du förvaltaren eller styrelsen så ska vi hjälpa dig på bästa sätt.

På vår hemsida finns ytterligare och förtydligad information som vi hoppas du tar del av och gärna återkommer med synpunkter om något skulle saknas eller behöver förtydligas.

Med önskan om ett gott boende här hos oss

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sörbyängen