

ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÅNEN

Viktig information för nya och gamla medlemmar

Bostadsrättsföreningen Månen i Alingsås (org. Nr716409-7409) är fristående och inte medlem i någon bostadsorganisation. Föreningens stadgar är grundade i Bostadsrättslagen. Föreningens syfte är att upplåta lägenheter för permanent boende samt lokaler i föreningens hus för gemensamt nyttjande. I de boendefrågor som vi gemensamt råder över, fattas besluten av föreningsstämman och av den styrelse som stämman utsett.

Brf Månen omfattar 33 bostadsrättslägenheter i varierande storlek. Utöver dessa finns en gårdsbyggnad som rymmer bland annat kvarterslokal med övernattningsmöjlighet och tvättstuga, samt ett förrådshus. I det äldsta huset (från 1889) som är q-märkt finns en butikslokal som hyrs ut och under kvarteret finns ett garage med 27 hyresplatser, i första hand avsedda för boende i föreningen. I garaget finns också ett "hobbyrum" och uthyrningsplatser för ett mindre antal motorcyklar.

Föreningen äger fastigheter och mark. Medlemmarna äger genom sin bostadsrätt en andel i föreningen.

Administration

Adact Revisorer & Konsulter AB, Odinsgatan 9, 411 03 Göteborg, anlitas för föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning.

Revisor Jonas Larsson är föreningens kontaktman.
Handelsbanken i Alingsås är föreningens bank.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning av lägenhet, lokal eller garageplats, är endast tillåten med styrelsens medgivande. För att värna medlemmarnas intresse är inställningen till sådan uthyrning restriktiv och medges normalt endast enligt Bostadsrättslagens villkor.

Ansvar och lägenhetens underhåll

Att bo med bostadsrätt innebär ett större personligt ansvar än boende i exempelvis hyresrätt och ställer krav på aktiv medverkan från den enskilde medlemmen. Bostadsrättshavaren svarar själv för att lägenheten hålls i gott skick och bekostar själv eventuell inre renovering/reparation. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar också gemensamma utrymmen och angelägenheter.

Boendeformen förpliktigar *alla* boende att hjälpa till efter förmåga med gemensamma göromål vid exempelvis vår- och höststädning.

Av Bostadsrättslagen och föreningens stadgar framgår hur underhållsansvaret för lägenheten och fastigheter fördelas mellan förening och bostadsrättshavare. På föreningens hemsida (www.brfmanen.com) finns information "Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll och reparation i bostaden" under rubrikerna Medlemsinformation -> Ansvarsfördelning för underhåll. Den kan ge vägledning om det är föreningen eller bostadsrättshavaren som ska åtgärda "problemet" och stå för kostnaden. Läs stadgarna och hemsidans info och prata med styrelsen innan arbeten eller reparationer påbörjas. Bostadsrättshavaren är skyldig att informera styrelsen om större förändringar planeras i lägenheten.

Som bostadsrättshavare är du skyldig att minimera risk för fuktskador, vara observant på eventuellt läckage, droppande kranar med mera.

Belysning i allmänna utrymmen

Om du upptäcker att någon belysning inte fungerar i våra gemensamma utrymmen, inom – eller utomhus, är vi tacksamma om du underrättar styrelsens fastighetsansvarige. Observera att styrelsens ansvarige endast har till uppgift att se till att våra gemensamma utrymmen fungerar.

Besiktning av föreningens byggnader

Styrelsen tillser, enligt stadgarna, att byggnadernas *yttre* besiktigas regelbundet. Naturligtvis är det ändå värdefullt att vi alla bidrar med viktiga iakttagelser om byggnadernas skick och meddelar styrelsen om något behöver åtgärdas. Se även under rubrik "*Underhållsplan*".

Brandvarnare och brandsläckare

En brandvarnare är en billig livförsäkring. Därför vill vi att alla boende har en fungerande brandvarnare i sin lägenhet. En pulverbrandsläckare kan också vara en bra investering.

Cykelställ och cykelförråd

Cyklar ska placeras i de ställ som finns på gården eller i cykelförråden (eller på era uteplatser). Det gäller även cyklar som tillhör gäster/besökare.

Förråd för cyklar finns i byggnaden över garagedfarten och i entrén i källarförrådet vid soprums-gaveln. Våra utrymmen är begränsade så därför är det viktigt att cyklar som vi slutat använda inte står kvar i förråden. Märk din cykel om du tänker att det är risk för att den slängs vid städning.

Fastighetsskötsel och felanmälan

Brf Månen har avtal med Phoenix fastigheter som ansvarar för snöskottningen. För närvarande ansvarar 50plusPoolen för enklare underhåll av gården. Våra rabatter, träd och buskar sköts av Södergårdens Trädgårderi.

Skötsel och kostnader för reparationer, service eller annan åtgärd i din lägenhet, eller tillhörande utrymmen, ansvarar du oftast själv för. Undersök i information på vår hemsida om du själv eller föreningen har underhållsansvaret. Om du är tveksam tala med styrelsens fastighetsansvarige.

Om du blir uteläst, får du själv kontakta lämplig låssmed (några har jourservice) och bekosta upplåsning. Föreningens låssystemslieferantör är Lås och Larmkillarna i Alingsås.

Flaggning

Förening har en flaggstång på gården. Det står alla fritt att använda den för att flagga vid personliga eller allmänna högtider. Var vänlig att följa allmänt gällande regler för flaggning. Styrelsen ansvarar vanligtvis inte för flaggning vid flaggdagar av olika slag.

Fläktventilation och filter

I flera byggnader, förutom på radhuslängan, sitter en gemensam tryckreglerad fläkt på taket och luftsugets styrs med reglagespjället på spiskåpan. Fläkten reglerar luftcirkulationen i lägenheten genom ventilation i våtrum och genom springor ovanför en del fönster. Dessa insug måste hållas rena och öppna, det vill säga att en viss ventilation alltid behöver finnas i lägenheten. Enskild installation av köks- eller annan fläkt inte är tillåten eftersom det stör fastighetens gemensamma ventilation.

Fordonstrafik

Motorfordon får inte framföras på gården. Cykla försiktigt!

Gamla huset

Det gamla huset är, som tidigare nämnts, q-märkt och har fått Europa Nostra utmärkelse. Q-märkningen står för att huset har ett högt kulturvärde vilket medför restriktioner kring vad man får göra med huset. I de fall vi behöver utföra reparationer eller underhåll ska kommunens bebyggelseantikvarie kontaktas. Är det åtgärder som innebär att man behöver ta särskild hänsyn till arkitektur, utseende eller annat kan det vara möjligt att få bidrag från Länsstyrelsen om det medför ökade kostnader.

Garage och garageplats

P-platserna är inte knutna till lägenheterna utan fördelas efter kölista som den garageansvarige i styrelsen administrerar. I första hand tillgodoses naturligtvis medlemmars behov av p-platser. Det är viktigt att p-platsen används av den boende eftersom tillgången till p-platser är begränsad. Den får inte användas för uppställning av fordon som inte aktivt brukas. Eventuell andrahandsuthyrning av p-plats kräver tillstånd av styrelsen. I ärenden om garage och garageplats, kontaktas ansvarig.

I mån av tillgång hyr vi ut till utomstående, som får betala en högre hyra. Dessa platser kan sägas upp med en månads varsel om behov av p-plats uppstår bland föreningens medlemmar. I hobbyrummet hyrs plats ut till några motorcyklar.

Fordon får parkeras inom de markerade rutorna. Garageplatsen är naturligtvis inget förråd, så hyllor eller annan fast förvaring får inte finnas där. Brandfarliga vätskor får inte förvaras i garaget och du får förstås inte heller tvätta din bil där. Den som hyr p-plats ansvarar för att hålla platsen ren och tillse att oljespill och dylikt tas bort. Om garaget ska städas eller andra större insatser behöver genomföras där, är det din skyldighet att se till att din p-plats är tom. Om så inte skett kan du debiteras de kostnader som uppstår för att åtgärder/arbeten behöver utföras vid annat tillfälle.

Om du funderar på att köpa en elbil, som du vill kunna ladda på p-plats i garaget, behöver styrelsen meddelas i god tid innan. Det finns för närvarande 2 platser förberedda för el-laddning och för ytterligare plats krävs förberedelser. Speciella kostnadsvillkor gäller för el-plats och särskilda hyreskontrakt upprättas. Kontakta styrelsen för närmare information.

Garageporten manövreras med fjärrkontroll, som varje p-platsinnehavare får lösa ut mot en depositionsavgift. Avgiften återbetalas när hyresavtalet för p-platsen upphör och fjärrkontrollen återlämnas i oskadat skick. Batterier står brukaren för.

Se till att port och dörrar stängs och går i lås. Anvisning för nödmanövrering finns vid portens insida. Om fel uppstår kontaktas styrelsen som anlitar Porttjänst för service.

Gemensamma utrymmen och låsning

För att undvika ovälkomna besök i våra gemensamma utrymmen är det viktigt att dörrar och grindar är låsta. Grindarna är försedda med kodlås och koderna ändras vid behov. Se till att grindarna går i lås efter dig! Grinden mot Drottninggatan öppnas automatiskt. Den får förstås inte tvingas upp och får absolut inte spärras i öppet läge. Grindarna öppnas inifrån med tryckknapp på väggarna. Informera gärna dina besökare om detta.

Det finns tre gällande portkoder för grindarna – en för *räddningstjänst* som aldrig ändras, en för *hemtjänst och serviceorganisationer* (tidnings- och reklambud). PostNord, Bring Citymail, Alingsås Energi med flera har denna kod, som mer sällan byts då det är en omfattande process och slutligen en kod för våra *boende* som är lättare att byta vid behov.

Vi ordnar regelbundet vår- och höststädning av gård, rabatter och gemensamma utrymmen. Vi förväntar oss att ALLA HJÄLPS ÅT efter förmåga och bidrar med sin arbetsinsats.

Vi äger alla vårt kvarter. Allt arbete vi kan utföra själva, påverkar vår månadsavgift.

Hemförsäkring och Bostadsrättsförsäkring

Vi förväntar oss att våra medlemmar har en hemförsäkring om något inträffar. Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal med Länsförsäkringar (där vi även har vår Fastighetsförsäkring) om Bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar och premien ingår i din månadsavgift. En Bostadsrättsförsäkring är ett komplement och gäller för skada som du ansvarar för enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Förutsättningen är att skadan inte ersätts genom din egen hemförsäkring eller föreningens fastighetsförsäkring. Vi vill också påminna om att skadat fönsterglas är bostadsrättshavarens ansvar, även utsida. Informera gärna styrelsen vid utvändig skada.

Hemsida

Brf Månen har en egen hemsida och internet som uppdateras löpande med information. Den finns på adress www.brffmanen.com och därifrån kan viktig information och blanketter hämtas.

Hjärtstartare

En Hjärtstartare finns uppsatt inne i Kvartersgårdens entré. Den är stöldmärkt och ett larm (hörbart både in- och utvändigt) utlöses då luckan öppnas och upplyser om användning. Den kan ses noterad och geografiskt utmärkt i det nationella Hjärtstartarregistret. Då vi har låsta grindar till vår gård kan man utifrån endast nå den med nyckel alternativt via grindkod (som Räddningstjänsten har). Vi har beslutat att låta ytterdörr till kvartersgården vara olåst tills vidare för tillgänglighet.

Hobbyrum

I garaget finns ett hobbyrum som kan användas av medlemmarna vid behov. Var försiktig vid hobbyverksamhet då även motorcyklar förvaras där. Nyckel dit finns i tvättstugan, där den hängs tillbaka efter användande.

Information

I tvättstugans entré sitter aktuell information. Där finns också styrelsens inbördes ansvarsfördelning samt telefonnummer, boendeförteckning med tvättlås-nummer, bokningskalender m.m. För att hålla nere pappersförbrukningen informerar vi huvudsakligen via vår hemsida www.brffmanen.com och per mail men aktuellt anslag sätts samtidigt också upp på anslagstavlan i tvättstugans entré.

Inköp och avtal

Föreningen har tecknat avtal med olika inköpsställen och några hantverkare. Dessa villkor gäller även för medlemmarna och finns tillgängliga i en avtalslista. Du står alltså själv för betalningen men får ta del av de villkor föreningen har gjort upp om du anger brf Månens avtal som grund för priset. När det gäller inköp av VA-armatur såsom blandare, ventiler kopplingar o.dyl. är det av betydelse att välja långsiktigt hållbar kvalitet med god tillgång till reservdelar även i framtiden.

Kopieringsapparat

I kvarterslokalens kontor finns en kopiator att använda mot självkostnadsavgift. Kontakta någon i styrelsen om lån av nyckel till kontoret.

Kvarterslokal

Kvarterslokalen får användas av alla medlemmar och deras släkt och vänner mot en självkostnad. Lån av lokalen bokas i almanackan i entrén. Villkor, betalning och annan info om kvarterslokalen finns på anslagstavlan. Nyckel finns inne i tvättstugan samt hos en av styrelsemedlemmarna. Hyran betalas på bankgiro 5015-4426. Ange vem som hyrt och vilka datum det rör sig om.

Källare

Separata källar- eller vindsförråd finns för lägenheterna 32 J-P och 34, 36. Brandfarliga vätskor och gastuber får såklart inte förvaras i dessa utrymmen. Gångarna får heller inte belamras med föremål som ej fått plats i förråden.

Låsning av allmänna utrymmen

Det är viktigt att se till att grindar stängs efter oss och att dörrar till våra gemensamma utrymmen hålls låsta. Undantaget entrén till tvättstugan som alltid ska vara olåst. Detta p.g.a. åtkomsten till hjärtstartaren.

Lägenhetsöverlåtelse och annan information om lägenhetsinnehav

Blivande ny medlem ska ansöka om medlemskap. Köparen får ej utöva bostadsrätten förrän medlemskap beviljats. Den som handlägger försäljningen skickar överlåtelseanmälan och medlemsansökan till föreningens ordförande varefter den skrivs på och returneras. Finns frågor kring detta, kontakta styrelsen.

Föreningen debiterar en administrativ överlåtelseavgift i samband med kommande månadsavgift. Den som säljer sin lägenhet måste informera mäklaren, eller den som handlägger försäljningen om de villkor som gäller. Styrelsen är skyldig att föra lägenhetsregister och skall informeras om pantsättning av lägenhet eller dito avnotering. Se även under rubriken "pantsättning och lägenhetsförteckning".

Underrätta styrelsen om du är bortrest en lägre tid och lägenheten står outnyttjad. Innehavaren ansvarar för att någon sköter tillsynen och även kan nås om föreningen av oförutsedd händelse behöver åtkomst till lägenheten.

Medlemskap

Beviljat medlemskap innebär att man accepterar och följer föreningens stadgar och förhållningsregler enligt denna skrift.

Månadsavgift

Månadsavgift, och i de fall hyra förekommer, skall vara betald månadsvis senast sista vardagen före varje ny kalendermånads början. Vid för sen betalning debiteras dröjsmålsränta på det obetalda beloppet enligt Räntelagen.

Nycklar

Nycklar till föreningens lokaler förvaras hos styrelsens medlemmar. Huvudnyckel finns i bankfack. Vid utelåsning läs avsnittet om fastighetsskötsel. Fastighetsskötare har endast tillgång till en vaktmästarnyckel för att kunna bedriva nödvändig fastighetservice. Medlemmen ansvarar för nycklarna till sin egen lägenhet. Det är säljarens och köparens ansvar att se till att lägenhetsnycklar samt tvättlås överlämnas vid köp.

Nycklar får inte kopieras och överlämnas till personer som inte bor i föreningen. Undantaget viss servicepersonal som behöver tillgång till lägenheten. Lämna inte ut portkoden till utomstående i onödan. Eventuella extranycklar bekostas privat och registreras av föreningens låssmed – Lås och Larmkillarna i Alingsås. Styrelsen ska underrättas vid nyckelkopiering.

Ordningsfrågor

Vi tar hänsyn till varandra som grannar. Ljudnivå och annat som kan störa din granne anpassas enligt sunt förnuft. Extra stor hänsyn förväntas tas mellan klockan 22 – 06. Mattor piskas och skakas vid piskställningen på inre gården senast klockan 20:00. Cigarettfimpar slängs ej direkt på marken,

rastning av hund görs ej inne på gården samt större festliga sammankomster sker i samråd med berörda grannar.

Pantsättning, lägenhetsförteckning och ägaruppgifter

Föreningen är enligt lag skyldig att föra ett lägenhetsregister där respektive lägenhets pantsättningar noteras. När lägenhet byter ägare eller pantsätts får föreningen frågor om bl.a. vem som är ägare, om ägaren sköter sina betalningsskyldigheter samt hur många pantsättningar vi underrättats om. Styrelsen behöver informeras om detta och även om avnotering av pantsättning. Kontrolluppgifter för skattemyndigheten upprättas av styrelsens administrativa förvaltare. Styrelsen kan även på förfrågan upprätta ägarintyg och utdrag ur lägenhetsförteckning.

Redskapsförråd

Ett redskapsförråd finns i byggnaden över garagedriften. Inne i förrådet finns trädgårdsredskap till låns. Din dörrnyckel passar till förrådet.

Reparationsfond

Enligt stadgarna gör föreningen avsättning till en yttre reparationsfond avsedd för byggnader och mark. Någon inre reparationsfond till var och ens lägenhet finns ej.

Sammankomster

Vi träffas alla vid våra städdagar då vi efteråt intar en lätt förtäring. Föreningsstämma med viss servering hålls i extern lokal i maj eller juni. Under sensommaren brukar vi ha kräftskiva i vårt partytält. Det händer att vi har en sammankomst i lokalen kring jul.

Sophantering

Vi har utökad källsortering och det är viktigt att följa anvisningar så att rätt sorts avfall hamnar i rätt sorteringskärl. Det är viktigt att sophanteringens sköts. Kärlen får inte överfyllas. De gamla gröna kompostpåsarna håller succesivt på att bytas ut och ersättas av papperspåsar. Särskilda hållare för dessa – en per hushåll - finns att hämta i soprummet.

Vissa typer av avfall kan inte lämnas i soprummet utan behöver lämnas in på miljöstation (eller apotek). Detta gäller:

- Farligt avfall såsom färg- och kemikalierester, lysrör och kvicksilvertermometrar.
- El- och elektronikavfall
- Läkemedelsrester

Stadgarna

Medlemmen förväntas vara införstådd med stadgarna samt efterföljer dom och föreningens förhållningsregler enligt denna skrift.

Styrelse och kommunikation, föreningsstämma

Föreningsstämman är din möjlighet att påverka. Stämman hålls senast före juni månads utgång och motioner som du önskar få behandlade under stämman måste vara inlämnade före utgången av mars månad. På stämman väljs styrelseledamöter, revisorer (både förtroendevald och extern auktoriserad), valberedning m.m. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsens inbördes fördelning av arbetsuppgifter finns redovisade i förteckning som hänger på anslagstavlan i tvättstugans entré. Styrelsen är arvoderad.

Styrelsen nås på mailadressen: styrelsenbrfmanenmail.com

Städning

Viss städning av utomhusutrymmen utförs av fastighetsskötare enligt avtal. Övrig städning får vi sköta själva. Omfattande allmän städning sker vid gemensamma vår- och höststädningar. I trappuppgångarna 34J, 36A och 36B städar boende själva enligt överenskommen ansvarsfördelning.

TV, radio, bredband

Fritt internet och ett visst kabel-TV utbud via Sappa ingår i månadsavgiften.

Tvättstuga

Anvisningar över maskinerna i tvättstugan finns anslagna. Särskilt viktigt att följa anvisningarna för mangeln korrekt då den behövs repareras p.g.a. felbruk. Om fel uppstår kontakta ansvarig styrelsemedlem vars kontaktuppgifter anges på väggen i tvättstugan och sätt en lapp på den aktuella maskinen. Respektera de särskilda tvätttider som råder då övernattningslägenheten nyttjas. Rengör efter dig. Dörren till tvättstugan ska hållas låst men ytterdörren till själva byggnaden hålls olåst så att man enkelt ska nå hjärtstartaren som hänger i tvättstugans entré.

Till varje lägenhet hör ett tvättlås med lägenhetsnumret. Endast detta lås får användas då man bokar tvättid. På anslagstavlan finns en förteckning över alla boendes lägenhetsnummer vilket gör det möjligt att vid behov kontakta någon som tvättar efter eller före dig. Tvättlåsnnyckeln överlämnas till köparen vid lägenhetsöverlåtelse. Försvunnet lås bekostas av ägaren.

Underhållsplan och fastighetsbesiktning

En underhållsplan för de närmaste 10 - 30 åren har fastslagits. Detta för att hålla en god ekonomisk och fysisk kontroll över föreningens underhållsbehov. Behovet av löpande uppmärksamhet och underhåll har ökat med fastighetens ålder. Styrelsen använder denna som grund när man årligen tittar på prioriteringsbehov i relation till rådande ekonomiska förutsättningar.

Uteplatser med förråd

De lägenheter som har en tillhörande uteplats och/eller förråd ansvarar för skötsel av dessa ytor. Vid behov av underhållningsarbeten såsom ommålning behöver staket och byggnader bli åtkomliga. Uteplatsens växtlighet behöver vara rimlig och utveckling av besvärande rotsystem eller algpåväxt måste undvikas.

Vattenavstängning i lägenheten och centralt

I varje lägenhet finns möjlighet att individuellt stänga av vattnet temporärt. Ofta finns ventiler bakom en fastskruvad lucka i klädkammaren, ibland finns dom inne i ett skåp i grovköket. Håll gärna utrymmet tillgängligt för regelbunden kontroll. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för inre underhåll och att kontrollera att inget läckage förekommer.

Under radhuslängan finns adressmärkta avstängningsventiler i garagets tak.

I hobbyrummet i samma garage finns anvisningar för vilka ventiler som används för huvudavstängning (d.v.s. alla lägenheter).

Vitvaror och inköpsavtal

Lägenhetens vitvaror d.v.s. kyl, frys, spis, tvättmaskin och diskmaskin ansvarar lägenhetsinnehavaren själv för. Föreningen har en del avtal med återförsäljare som kan vara fördelaktiga vid köp eller reparation. Kontakta styrelsen om du har funderingar kring detta.

Våtrumsarbeten

Beroende på risk för läckage eller fuktbildning ställs särskilda säkerhets- och försäkringsmässiga krav på arbeten som utförs i våtrum. För din egen trygghets skull skall arbeten i dessa utrymmen vara

fackmässigt utförda – helst av en certifierad yrkesman. Spara dokumentation och kvitton för din och nästa ägares skull.

Värme och vatten, radiatorer och termostater

Fastigheterna värms upp genom fjärrvärme och lägenheternas radiatorer har termostat. Kontrollera att dessa fungerar som de ska och kontakta i annat fall fastighetsansvarige. Undvik att placera föremål (t.ex. gardiner) för nära termostaten eftersom den då kan få fel indikationer. Termostaterna ska alltid vara inställda på "3 - 4". Lufta gärna dina element emellanåt, föreningen har luftningsnyckel att låna ut.

Ingrepp i värmecirkulationen (t.ex. borttagande av radiator eller tillkoppling av armatur) påverkar den gemensamt inställda funktionen och undanbedes bestämt.

Kostnaden för värme och vatten ingår i din månadsavgift och förbrukningen för föreningens lägenheter mäts gemensamt. Månadsavgiften påverkas positivt om vi alla hjälps åt med att vara sparsamma med t.ex. vattenförbrukningen.

Ändring in- eller utvändigt i lägenheten, förråd eller uteplats

Om du vill göra en större förändring i lägenheten eller på uteplats/balkong behöver du kontakta styrelsen. Detta ska ske skriftligt och på vår hemsida www.brfmanen.com finns information samt utskrivbara ansökningsblanketter. Av försäkringskäl är det viktigt att den som utför arbetet har kompetens och behörighet och det är medlemmen som ansvarar för att detta efterlevs. Styrelsen vill syna åtgärden och boverkets byggregler (BBR) ska följas. Föreningen kan ge sitt medgivande men ansvarar inte för eventuella konsekvenser av ett felaktigt arbete.

Inglasning av balkong eller uteplats är ej tillåten. För uppsättning av antenn, markis, vindskydd eller liknande krävs styrelsens medgivande. Vill du göra en yttre förändring och är osäker över styrelsens ståndpunkt i frågan: hör av dig 😊