

2024

Välkommen till Brf Jönköpingshus nr 9



Varmt välkommen till vår förening! Vi hoppas att du ska trivas här!

Här har vi samlat lite info som vi tror att du kan ha nytta av som nyinflyttad i föreningen.

Mycket bra och användbar info om föreningen hittar du för övrigt på vår hemsida www.stockrosen.se.

Du kan också alltid kontakta någon i styrelsen, gärna främst per mejl (styrelse@stockrosen.se) eller ringa till föreningens förvaltare HSB Göta om du har frågor som rör ditt boende. Kontaktuppgifterna hittar du på hemsidan www.stockrosen.se

2024-01-01

En bostadsrättsförening är en liten demokrati

I en bostadsrättsförening är det medlemmarna som styr över hur fastigheterna ska skötas och utvecklas. Som medlem äger du en andel av föreningen och du har tillsammans med övriga medlemmar därför ett stort ansvar för föreningen. För att det ska fungera i praktiken väljer medlemmarna en styrelse som driver föreningen.

Vilka regler som en förening ska följa bestäms av bostadsrättslagen (1991:614) och i föreningens stadgar. Stadgarna är föreningens grundlag och anger vad föreningen ska ägna sig åt och vilka specifika regler som gäller i föreningen.

I en bostadsrättsförening är det föreningsstämman som är dess högsta beslutande organ. Det är på stämman som du som medlem har möjlighet att vara delaktig och påverka vilka beslut som fattas och hur föreningen ska utvecklas. Alla föreningens medlemmar har rösträtt vid stämman, men om man är flera medlemmar i ett hushåll har man bara en röst.

Att vara med vid stämman är ett tillfälle för dig att få mer inblick i styrelsens arbete under det gångna året, att ställa frågor till styrelsen och att få en genomgång av årsredovisningen i detalj. På stämman utses även styrelsen för det kommande verksamhetsåret.

Styrelsen är ansvarig för föreningens organisation och sköter föreningens löpande förvaltning under det kommande året.

I vår förening hålls stämman under november månad varje år.

Ett annat sätt att vara med och påverka är att lämna in motioner till styrelsen (förslag till styrelsen om vad som bör göras i föreningen). Alla motioner som lämnas in innan den 30 juli behandlas på stämman i november. Styrelsen brukar skriva ett förslag till hur stämman borde besluta om motionen.

Om du är nyfiken på vad det innebär att sitta i styrelsen kan du kontakta valberedningen på styrelsens epost styrelsen@stockrosen.se. På hemsidan och i trapphus, hittar du information om vilka av dina grannar som för närvarande är med i styrelsen och i valberedningen.

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring med försäkringsnummer 2422724 som är tecknat via Länsförsäkringar (Säkra AB) i den ingår även bostadsrättsförsäkring.

Denna försäkring är en tilläggförsäkring. Hemförsäkring tecknas av lägenhetsinnehavare

Parkering och garage

Parkeringsplatser med elstolpar finns att hyra, vanligtvis är det kö till dessa. Även garage finns men här är väntetiden längre. Uthyrning och kö hanteras av [HSB Göta](#).

Vi vill informera att våra elstolpar inte är avsedda för laddning av elbilar utan endast för motorvärmare.

Sedan 2013 är det inte möjligt att ha både parkeringsplats och garage. Hyresavtal tecknade innan dess gäller dock.

På östra halvan av angränsande gator är parkering tillåten max 3 tim. alla dagar kl. 9.00-21.00, medens det är 24-timmarsparkering på halvan närmast Ekshagsringen.

På våra gårdar får man stanna för av- och påstigning eller in- och urlastning, och generellt sett är det inte tillåtet att parkera där. Men om hantverkare eller liknande måste stå en längre period på innergården så ska bilen ställas så att vägen fortfarande är framkomlig för andra fordon. En lapp med telefonnummer till ägaren ska lämnas väl synlig genom bilrutan så att man kan kontakta denne ifall bilen måste flyttas.

Ditt ansvar som bostadsrättshavare

Som medlem i föreningen är du ansvarig för din lägenhet, dvs. vad man kan se när man kliver in i lägenheten.

Du är ansvarig för t.ex. innertak, köksutrustning, diskmaskin och tvättmaskin samt tillhörande vatten och avloppsledningar, golvet och det underliggande skiktet i golvet, tätskiktet i badrummet, synliga elledningar eller alla elledningar efter elskåpet i lägenheten (även de som går inne i väggen), kolfilterfläkt och ventilationsdon. Du är skyldig att se till att alla åtgärder som du vidtar i din lägenhet är fackmannamässigt utförda.

Som medlem ska du också se till att du inte stör dina grannar, att du betalar avgiften i tid och att du följer föreningens trivselregler.

Förutsättningar och villkor för renoveringar/ombyggnader i lägenhet

I bostadsrättslagen och föreningens stadgar finns regler gällande bostadsrättshavarens ändringar i lägenheten. Av dessa framgår att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktioner
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

[Ansökan om tillstånd av förändring i lägenheten.](#)

Vad som är en väsentlig förändring avgörs från fall till fall och kan inte i detalj preciseras. Det är därför bättre att begära tillstånd en gång för mycket än en gång för lite. Exempel på väsentliga ändringar är ingrepp i ledningar eller kanaler som föreningen ansvarar för men vilka inte nämns ovan, t.ex. ventilationskanaler. Vidare kan borttagande av icke bärande väggar i vissa fall vara tillståndspliktiga som väsentliga ändringar av lägenheten. Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd får endast vidtas efter att tillstånd från styrelsen erhållits.

Enklare renoveringar av lägenheten, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv eller utbyte av köksinredning, kräver inte tillstånd från styrelsen men dessa generella riktlinjer och regler skall alltid iakttas av den som ämnar utföra ett arbete i lägenheten. Det gäller oavsett om man anlitar en entreprenör eller utför arbetena själv.

Observera att eventuella framtida problem som kan uppkomma som följd av renoveringen, exempelvis bärighetsproblem p.g.a. rivna väggar eller vattenskador p.g.a. felaktiga utföranden, kan du som bostadsrättshavare komma att hållas ansvarig för även om styrelsen gett tillstånd till åtgärden. Att styrelsen godkänner åtgärden innebär inte att styrelsen eller föreningen tar över ansvaret för utförandet. Finns det tveksamheter skall fackman alltid kallas in.

Generella förhållningsregler

Tänk alltid på följande saker när du skall genomföra renoveringar i din lägenhet

- Alla renoveringar skall vara fackmannamässigt utförda.
- Buller som kan störa närboende bör minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt. Meddela gärna grannarna i förväg om du vet att det kommer att låta mycket. Grannarna kan meddelas genom en lapp i porten eller dylikt.

- Förvara inte material eller skräp i trapphus, på gård eller i andra gemensamma utrymmen. Vid borttransport av byggavfall mm. ansvarar bostadsrättshavaren för att trappor och övriga gemensamma utrymmen städas.
- Behöver vatten, el etc. som påverkar andra boende stängas av måste detta tydligt aviseras berörda i förväg och vaktmästaren skall informeras om detta. Behöver man fastighetsskötarens hjälp med exempelvis en vattenavstängning eller dylikt kan man höra av sig till HSB felanmälan några dagar i förväg och boka en tid.

Tvättstuga, gästrum, hobbyrum och föreningslokal

Som medlem har du tillgång till en gemensam tvättstuga, en gästlägenhet och ett hobbyrum samt en föreningslokal. Bokningar av tvätt pass gör du i de tre tvättstugor som finns på gård 1, 2 och 3.

I föreningen finns ett antal gemensamma lokaler som de boende har möjlighet att använda. Vissa är belagda med en avgift och några är kostnadsfria. Bokning av dessa sker genom kontakt med respektive ansvarig person som ni kan hitta i trapphus eller på hemsidan. [Lokaler](#)

Om den tidigare ägaren inte har lämnat kodbrickan till tvättstugan eller om kodbrickan har tappats bort kontaktar du styrelsen så hjälper vi dig mot en ersättning av 100kr som kommer på avin.

Det finns även en grovtvättstuga som man bokar manuellt den finns vid källartrappan vid ingång Stockrosgatan 41. Tvättstugorna renoverades under 2019 och en helt ny maskinpark köptes in under 2019/20.

Ventilation

I vår förening består ventilationen främst av självdrag med förstärkning och genom att ett ventilationsflöde skapas av värmen inomhus och vindpåverkan mot byggnaden. Den varma luften inomhus stiger uppåt och försvinner ut via luftkanaler. Det gör att ett undertryck skapas i huset och att ny luft sugs in utifrån. Desto större temperaturskillnader mellan ute- och inneluften desto större luftmängder omsätts. Systemet fungerar därför bäst när det är kallt ute. På sommaren blir det nästan inget luftflöde och man måste vädra för att luften ska vara bra.

Du får inte sätta för eller täppa till ventilationskanalerna i lägenheten. Om du gör det försämras luftkvaliteten och det finns risk för att fukt i badrummet inte ventileras bort, med mögel som följd. Det kan också medföra att radonhalten i din lägenhet blir för hög. Vi rekommenderar därför också att du ska ha spaltventilerna på fönstren helt öppna.

Du får inte koppla på fläktar på den befintliga ventilationen. Detta gäller såväl fläktar i badrum som i kök. Vid byte eller nyinstallation av köksfläkt ska det vara en kolfilterfläkt där luften går tillbaka in i rummet som installeras. Bostadsinnehavaren kan bli tvungen att bekosta åtgärder av detta själv då detta uppdagas oftast vid OVK-besiktningar.

Ventilationssystem behöver skötas och underhållas för att fortsätta att ge en bra inneluft. Enligt lag är föreningen skyldig att kontrollera att ventilationen fungerar genom att se till att en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs minst var sjätte år. Genom den kontrollerar en oberoende certifierad kontrollant att ventilationssystemet fungerar. De fel och brister som upptäcks måste åtgärdas. Det är Byggnadsnämnden i kommunen som övervakar att föreningen sköter sina skyldigheter. Föreningen gjorde en OVK av samtliga lägenheter under år 2020 och alla anmärkningar som upptäcktes har åtgärdats under 2021.

Fastighetsförvaltaren HSB Göta

Föreningen har anlitat HSB Göta för att sköta mycket av det praktiska arbetet. Det är HSB Göta som du ska kontakta när du t.ex. vill göra en felanmälan av gemensamma utrymmen

Du kan också alltid ringa till HSB Göta för att ställa frågor och göra felanmälningar, men om du ber dem att åtgärda något som faller under ditt eget ansvarsområde som bostadsrättshavare får du själv bekosta deras arbete.

På kvällar och helger kan du ringa till jouren vid AKUTA problem. Föreningen får alltid betala för en jourutryckning och det gäller oavsett om det är du eller föreningen som är ansvarig för det som anmälan gäller. Det är kostsamt och vi vill därför att du ringer jouren endast om det är absolut nödvändigt.

Ekonomisk förvaltning HSB Göta

Ändra namn på dörren, har frågor om avier eller om du vill ställa dig i kö till att hyra en parkeringsplats eller garage.

Kontaktuppgifterna till HSB Göta, och till jouren finns både i ditt trapphus och på hemsidan.

Återvinning och sopor

Sopluckorna i trapphusen används inte. Det finns i stället två återvinningsstationer i föreningen.

En mellan gård 1 och gård 2, en mellan gård 2 och gård 3.

Vid återvinningsstationerna kan du lämna pappersförpackningar, plast, tidningar, hushållssopor, matavfall, metall och glas.

Matavfallspåsar finns att hämta i mangelrummet till tvättstugan. Matavfallspåsarna slängs i särskilda behållare. De finns i alla tre tvättstugor att hämta.

Var noga med att läsa på sopkärlens lucka så att du kastar soporna i rätt kärl.

Föreningen har ingen återvinning för elektronik eller farligt avfall. Du är hänvisad till de kommunala återvinningsstationerna för det. Det finns en sådana i närheten, du hittar Huskvarna sorter gård på [Kungsängsvägen – Klövergatan](#).

Hemsidan www.stockrosen.se

Hemsidan uppdateras löpande. På hemsidan finns info om allt som kan vara bra att veta om föreningen. Du hittar också viktiga dokument där som t.ex. föreningens stadgar, årsredovisningar m.m.

Kontaktuppgifter till styrelsen

Det enklaste sättet att komma i kontakt med styrelsen är att skicka ett mejl till styrelse@stockrosen.se

Styrelsen besvarar mailen så snart som möjligt. Du kan också kontakta styrelsen per telefon om det rör akuta ärende.

Styrelsens nyhetsbrev

Ungefär varannan månad sammanställer styrelsen ett nyhetsbrev (Stockrosen infoblad) till föreningens medlemmar. Brevet innehåller kortfattad, men aktuell info om vad som händer i föreningen. Infobladet sätts upp i trapphusen och publiceras på hemsidan.

Vi vill ännu en gång hälsa dig varmt välkommen till vår förening!

Hälsningar från styrelsen i Brf Jönköpingshus nr 9