



### **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med de övriga medlemmarna bestämmer man gemensamt över ekonomi och förvaltning.

En gång per år kallas medlemmarna till en ordinarie föreningsstämma där man får vara med och säga sin mening om föreningens verksamhet. På föreningsstämman väljs föreningens styrelse.

Som bostadsrättshavare äger man tillsammans med övriga medlemmar bostadsrättsföreningens byggnader och mark.

Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid.

Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Andrahandsuthyrning kan beviljas under vissa förutsättningar. Ansökan om andrahandsuthyrning skall ställas till styrelsen.

Alla medlemmar i föreningen måste ta sitt ansvar, inte bara för den egna lägenheten utan även för fastigheten som sådan, hus och kringmiljöer.

Att väl vårda och förvalta tillgångarna är en förutsättning för ett bra boende.

Målet skall vara:

- låga boendekostnader
- bra service
- bra och säker miljö
- god ordning
- sund ekonomi

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Då ingen utomstående skall tjäna pengar på ditt boende bor du till självkostnadspris. Ju bättre vi sköter bostadsrättsföreningen desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa kostnaderna.

### **Vilka kostnader har en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader för lånen, fastighetsskatt och andra skatter.

Kostnader för värme och vatten samt underhåll, skötsel, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration, avsättning till fonder m.m.



### **Underhåll**

För underhåll och förbättringar finns 2 skilda fonder som byggs upp genom månatlig eller årlig avsättning.

För yttre underhåll avsätts årligen medel vars belopp anges i den årligen reviderade underhållsplanen.

För inre underhåll avsätts månadsvis medel som bostadsinnehavaren fritt får disponera för upprustning och modernisering. Saldot för brh finns på hyresavien.

### **Försäkring**

Bostadsinnehavaren bekostar själv sin hemförsäkring.

Föreningen har tecknat ett gemensamt Bostadsrättstillägg som omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrätthavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Månadsavgift**

Det är styrelsen som fastställer månadsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Rättigheter och skyldigheter**

Bostadsrätthavare disponerar sin bostad enligt gällande stadgar. Rätten finns också att nyttja/hyra de allmänna lokaler som finns på området såsom tvättstuga, samlingslokaler, bastu m.m.

Till skyldigheterna hör att månatligt betala gällande avgifter för boendet. Sker inte detta kan rätten till bostaden förverkas. Detta finns reglerat i stadgarna.

Att väl vårda och förvalta byggnader, lägenheter och gemensamma lokaler med utrustningar ingår också som en förutsättning för rätten till boende.

### **Arbete i egen regi**

Medlemmarna kan själva utföra vissa underhållsarbeten och på så sätt minska uttaget från föreningens underhållskostnader. Exempel städdagar vår och höst. På detta sätt hålls boendekostnaderna nere samtidigt som gemensamt arbete skapar sammanhållning och trivsel.



### **Utemiljö**

Vårt bostadsområde ligger nära staden men ändå mitt i naturen med bär- och svampmarker på gångavstånd. Då vi har skogen i vår omedelbara närhet inbjuder detta till lek för barnen och rekreation för vuxna.

Vintertid finns tillgång till elbelysta skidspår.

Spåren sköts av kommunen.

Kommunal lekplats finns i anslutning till bostadsområdet.

Intill lekplatsen finns ett grönområde som väl lämpar sig för bollspel och allehanda lekar.



### Trafik

Vårt bostadsområde är bilfritt. Det innebär att parkering av bilar inne på området är förbjudet. Parkering skall ske på anvisade parkeringsplatser.

Undantaget är viss nyttotrafik såsom sjuktransporter och sjukbesök av doktor eller vårdande personal.

Boende får köra in för i- och urlastning och sedan omedelbart köra ut.

Det är mycket viktigt att vi hjälps åt att hålla vårt område fritt från trafik till förmån för i första hand våra barn. Genom att följa uppsatta regler kan vi undvika olyckor samt upprätthålla en god miljö.

Vi har lyckats bevara vårt område i huvudsak bilfritt tack vare omtanke och hänsyn.

### Besöksparkering

Området har ett antal besöksparkeringar som är avsedda för de som besöker Röbäckshus 3. Dessa platser bör ej användas av boende på området.

***För boende gäller att bilarna parkeras på förhyrda platser eller i garage.***



### Garage- och motorvärmplatser

Garagen är av typen kallgarage med motorvärmrutttag. Mellan varje 4 – 5 garageplats finns mellanvägg avsedd att fungera som brandavskiljare.

Hyrestagare får inte lämna kvar motorvärmraddnen i uttaget när det inte används. Den är då strömförande och lekande barn kan komma till skada. Inträffar det är det hyrestagaren som ställs till ansvar.

Det är även förbjudet att dra ut elkabel från garage och genom fönster.

Föreningen har följande antal garage- och motorvärmplatser samt besöksparkeringar: Garage: 28 st. Motorvärmplatser: 27 st.

Besöksparkeringar: 15 st.

Finns det fler bilar i hushållet skall p-plats hyras för samtliga.



### Vår bostadsrättsförening

#### Röbäckshus 3

Föreningen består av tillsammans 48 st. lägenheter fördelade enligt nedan:

2 rum och kök 64,0 kvm 16 st. lägenhet  
3 rum och kök 77,5 kvm 16 st. lägenhet  
4 rum och kök 106,0 kvm 16 st. radhus

Området är indelat i två grupper i form av PLUS  
I varje PLUS finns 24 lägenheter/radhus  
Till varje lägenhet/radhus hör ett uteförråd. Dessutom finns 2 st.  
matkällare/jordkällare på området, en källare för varje PLUS.

## Parkeringsövervakning Röbäckshus nr 3

Reviderad 2014-04-22

Fr.o.m. 2006-06-01 gäller följande regler för parkering av fordon. Vi har avtal med Securitas Bevakning AB. Vi betalar ingenting för den tjänsten. De böter som Securitas tar in utgör betalning.

Området är skyltat med P-zon Förbud, vilket innebär att all parkering inom området är förbjuden, utom där det är skyltat P-tillåten.

Skyltarna ”**P Förhyrda platser**” betyder att endast den som hyrt platsen förfogar över den.

Skyltarna ”**P Besökande**” betyder att på dessa platser får boende och besökande med parkeringstillstånd parkera sitt fordon i 24 timmar vardagar och helgdagar samt från fredag kl. 18.00 till måndagsmorgon kl. 06.00.

### **Besöksparkeringarna är i första hand avsedda för besökande.**

Styrelsen utfärdar inplastade parkeringstillstånd. Brh som önskar fler tillstånd prata med styrelsen

Besökande skall inom 10 min efter ankomst, ha placerat parkeringstillståndet i/på fordonet. Parkeringstillstånd skall ligga väl synligt annars riskerar ägaren att få en kontrollavgift. Boende som önskar parkera längre tid får hyra anvisad P-plats efter prövning i styrelsen.

Tillfälliga parkeringstillstånd kan utfärdas efter ansökan hos styrelsen.  
tex för i- och urlastning av husvagnar/släpvagnar inne på gården

Uppställning av fordon framför garageport är förbjudet.

Lastning och lossning inne på området får ske så länge det pågår aktivitet vid fordonet, i övrigt är det P-förbud.

Tänk även på att tomgångskörning är förbjudet.

## **Överlåtelse av bostadsrätt**

### **Allmänt**

Föreningens medlemmar värnar om ett trivsamt och miljövänligt boende för befintliga och nya bostadsrättshavare.

För att uppnå detta måste de som köper en bostadsrätt uppfylla vissa krav och förbinda sig att följa de regler och rekommendationer som föreningens medlemmar gemensamt kommit överens om.

### **Krav på köpare**

Köpare får inte vid köpetillfället:

- befinna sig i ekonomiskt obestånd
- (utredning av Riksbyggens handläggare)

### **Förbindelse**

Undertecknad köpare förbinder sig:

- att följa de regler som medlemmarna gemensamt beslutat om (boendepärmen)
- att alltid ha husdjur i koppel vid vistelse inne på bostadsområdet
- att inte rasta husdjur inne på bostadsområdet

### **Överlämning**

Säljaren skall:

- lämna anslutningskabel, konverter och nätadapter för Internet till IT-gruppen
- överlämna digitalboxen med tillbehör till IT-ansvarig.
- överlämna tvättstugecylinder med två nycklar till köparen.

Avläs vattenmätaren och kom ihåg nycklarna till lägenheten.

För att styrelsen skall behandla ansökan positivt måste alla punkter vara besvarade. Avvikelse måste kommenteras särskilt av köparen.