



BRF HÖJDENA - NÄR, VAR & HUR

Med denna skrift vill vi göra Dig uppmärksam på Dina rättigheter och skyldigheter, som medlem i Brf Höjderna.

Här nämns också lite om styrelsens ansvar och befogenheter.

Mycket av det som står i denna skrift finns även att läsa om i föreningens stadgar. Men då stadgarna är ganska finstilla och kan uppfattas som lite tunga att läsa, har vi tagit fram denna sammanfattning.

Kom ihåg att föreningen blir vad Du och övriga medlemmar gör den till !

Innehåll:

A. Vad är en bostadsrätt ? / Vad har man egentligen köpt ?	2
B. Vad gör styrelsen ?	2
C. Stadgar	2
D. Lägenhetsförteckning	2
E. Ordinarie föreningsstämma	2
F. Extra föreningsstämma	3
G. Rösträtt	3
H. Vårdplikt	3
I. Ordningsregler	3
J. Tillträde för Brf Höjderna i Din lägenhet	3
K. Andrahandsuthyrning	3
L. Regler och rutiner för ombyggnad i lägenhet	4
L 1. Regler / rutiner för start av ombyggnadsarbeten i lägenhet.	4
L 2. Generella regler / rutiner för samtliga typer av ombyggnadsarbeten:	4
L 3. Speciella regler:	4
L 4. Övrigt:	4
M. Rutin vid försäljning av bostadsrätten	5
N. Försäkringar	5
O. Akuta problem med fastigheterna	5
P. Aktuella lagar	5
Q. www.hojdena.se	5

Bilagor:

- **Stadgar**, för Bostadsrättsföreningen Höjderna i Västra Götalands län
- **Ordningsregler**, allmänt om sophantering, för tvättstugor, trappstädning m.m.
- **Extra avgifter** enligt stämmobeslut 2007
- **Förebyggande av vattenskador**, golvbrunnar i bad och duschrum
- **Underhållsplan**
- **Brandsäkerhet**



A. Vad är en bostadsrätt ? / Vad har man egentligen köpt ?

Det är Brf Höjderna som äger fastigheterna inklusive mark och alla lägenheterna.

Som medlem har man köpt en nyttjanderätt vilken man har så länge man sköter sina skyldigheter.
Det är nyttjanderätten Du säljer / köper.

B. Vad gör styrelsen ?

Efter det att föreningsstämman valt styrelseledamöter bestäms inom styrelsen vem som ska vara ordförande, sekreterare, kassör m.m.

I Brf Höjderna brukar vi välja 5 st ledamöter, och förutom ordförande, kassör och sekreterare har vi en ledamot som ansvarar för hyreslokalerna och en som är tekniskt ansvarig för fastigheterna.

Styrelsens viktigaste uppgift är att, för medlemmarnas räkning, ansvara för förvaltningen av Brf Höjderna's hus och ekonomi.

Styrelsen har möte ca. en gång per månad och Du är välkommen att lämna in skriftliga förslag och frågor som tas upp på närmsta styrelsemöte.

Som medlem i Brf Höjderna måste Du alltid veta vilka som sitter i styrelsen, d.v.s. vilka personer som sköter föreningen för Din räkning.

C. Stadgar

Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller i Brf Höjderna.

Stadgarna är föreningens "lag".

Stadgar delas ut till varje ny medlem. Vänd dig till styrelsen om du vill ha ett nytt exemplar.

D. Lägenhetsförteckning

Brf Höjderna (läs styrelsen) är skyldig att föra en lägenhetsförteckning.

Förteckningen finns hos ordförande och tar upp samtliga medlemmar.

Det enda som bevisar att man är ägare till en lägenhet är att man är inskriven i förteckningen.
I förteckningen står också om en lägenhet är pantsatt.

Som bostadsrättsinnehavare har Du, men ingen annan, rätt att få utdrag ur förteckningen, avseende Din lägenhet.

E. Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år och det är styrelsens ansvar att kalla till stämman.
Stämman brukar hållas i Maj månad.

Det är nu enskilda medlemmar har möjlighet att påverka föreningens verksamhet, genom att komma med egna förslag.

Det är också nu som medlemmarna väljer styrelse.

Utnyttja Din chans att påverka hur Brf Höjderna sköts.
Delta på stämman, säg din mening och utnyttja Din rösträtt.



F. Extra föreningsstämma

Om några medlemmar vill ta upp en viktig fråga för omröstning, räcker det att tre medlemmar begär en extra stämma av styrelsen.

Styrelsen är då skyldig att sammankalla till en extra föreningsstämma.

G. Rösträtt

Vid omröstning på föreningsstämma gäller att en bostadsrätt är lika med en röst.

Undantaget som finns är om man inte betalt sin avgift (hyra), då har man ingen rösträtt.

Om man inte själv kan närvara har man rätt att rösta genom ombud, men endast medlemmens make, sambo eller annan medlem kan vara ombud.

Dessutom får ett ombud bara företräda en medlem.

H. Vårdplikt

Ansvaret för lägenhetens underhåll vilar på bostadsrättsinnehavaren.

Vissa undantag finns beskrivna i stadgarna.

Enligt bostadsrättslagen måste man hålla sin lägenhet i gott skick.

Vid större reparationer / renoveringar måste först styrelsen kontaktas.

I. Ordningsregler

Du är skyldig att följa föreningens ordningsregler för tvättstugor, sophantering, trappstädning, ljudnivåer etc.

Du ansvarar även för Dina gäster.

J. Tillträde för Brf Höjderna i Din lägenhet

Du är skyldig att ge föreningen tillträde för reparationer som den ansvarar för, eller för tillsyn.

K. Andrahandsuthyrning

Brf Höjderna ger alltid p.g.a. egen praxis tillstånd för ett års andrahandsuthyrning, oavsett orsak.

Ansökan om andrahandsuthyrning måste alltid lämnas in till styrelsen (blankett finns).

Observera att andrahandshyregästen inte får flytta in utan styrelsens godkännande.

För längre tid än ett år ger styrelsen bara tillstånd för orsaker enligt hyresnämndens praxis.

Hyresnämnden anser att medlemmarna skall bo i sina lägenheter annars försvåras föreningsarbetet och Brf Höjderna blir som vilket hyreshus som helst.

Hyresnämnden har som första krav att det rör sig om en bestämd tid och att det är helt säkert att man skall flytta tillbaka.

Godtagbara skäl är t.ex. tillfälligt arbete eller studier på annan ort, sjukhusvistelse etc.

Observera också att det är Du som fortfarande är medlem och ansvarar för att månadsavgiften (hyran) betalas och att hyresgästen sköter sig.



L. Regler och rutiner för ombyggnad i lägenhet

L 1. Regler / rutiner för start av ombyggnadsarbeten i lägenhet.

Gällande för:

- Vatten-, Värme-, och Avloppsledningar.
- Elinstallationer, ändringar och nyinstallation av fasta ledningar.
- Planändring av lägenhetens rum, t.ex. demontering eller håltagning i väggar.
- Driftsättning av kakelugn.

L 2. Generella regler / rutiner för samtliga typer av ombyggnadsarbeten:

1. Ansökan skall skickas in till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads / renoveringsarbeten.
2. I denna skall redogöras för vad som skall byggas om, tillvägagångssätt, utvalda auktoriserade entreprenörer för arbetet, ritningar och eventuella beräkningar etc.
3. Inga arbeten får påbörjas före skriftligt godkännande erhållits från styrelsen.

L 3. Speciella regler:

Rörarbeten: Arbetet skall utföras av auktoriserad firma, med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter.

Ytskikt: Vid badrumsrenovering skall ytskiktet (fuktspärren) utföras av behörig firma. Detta är ett försäkringskrav.

Elarbeten: Arbetet skall utföras av auktoriserad firma, med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter.

Bygg: Arbetet skall utföras av auktoriserad firma, med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter. Vid planändring skall konstruktionsberäkningar göras för håltagning i vägg alternativt demontering av vägg.

Kakelugn: Provtryckning skall ske före och efter utfört arbete. Protokoll på dessa skall lämnas in till styrelsen för kontroll innan eldning får påbörjas. Provtryckning skall utföras av auktoriserad firma.

L 4. Övrigt:

Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader / investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens utförda renoverings-, ombyggnadsarbeten.



M. Rutin vid försäljning av bostadsrätten

För att ett köp ska vara giltigt krävs ett köpekontrakt som anger köpare, pris, vilken lägenhet som avses och att det är undertecknat av köpare och säljare.

Du ska sedan så fort som möjligt lämna in en kopia av kontraktet och skriftlig inträdesansökan (blankett finns) till styrelsen.

Beviljas köparen inte medlemskap i Brf Höjderna är köpet ogiltigt och går tillbaka.

Om styrelsen vägrar tillstånd kan man få ärendet prövat i hyresnämnden.

Observera att köparen inte får bo i lägenheten innan medlemskapet är klart.

N. Försäkringar

Brf Höjderna har en fastighetsförsäkring som täcker oförutsedda skador på fastigheterna. Självrisken är ½ basbelopp vilket betyder ca 21.000 kr.

Om en medlem har orsakat skadan kommer Brf Höjderna att kräva att självrisken betalas av den som orsakat skadan.

Då kan det vara bra att ha en hemförsäkring som täcker upp kostnaden.

Som tilläggförsäkring har Brf Höjderna en skadedjursförsäkring hos Anticimex. Varje medlem ska själv kontakta Anticimex om det dyker upp skadedjur i lägenheten.

Vi rekommenderar också att alla medlemmar har ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Den tecknas separat till en mycket liten kostnad, om den inte ingår - kontrollera med ditt försäkringsbolag.

Orsaken är att den vanliga hemförsäkringen oftast inte täcker skador på tapeter, golv, kakel och andra egna renoveringar.

O. Akuta problem med fastigheterna

Ring i första hand till någon i styrelsen eller Din vicevärd.
Om det inte går att få tag på någon, ring Securitas larmtjänst.

P. Aktuella lagar

Bostadsrättslagen och Föreningslagen reglerar en bostadsrättsinnehavares rättigheter / skyldigheter och hur Brf Höjderna ska skötas.

Q. www.hojdena.se

Är adressen till vår förenings hemsida.

Här hittar du uppdaterad information innehållande bl.a. allt som står i denna sammanfattning, förhoppningsvis också en del annat som kan vara bra att känna till, t.ex. aktuell styrelsesammansättning, ritningar på våra fastigheter, städscheman, årsredovisningar m.m.