



Information och regler

Styrelsen har sammanställt information och regler för vår förening. Tanken är att alla skall få kännedom om hur vissa saker fungerar, säkerhetsföreskrifter och diverse förhållningsregler. Se innehållsförteckningen.

När ändringar eller kompletteringar sker, så kommer dessa att annonseras på de digitala tavlorna i trapphusen.

Hälsningar
Styrelsen

Felanmälan

Sker till HSB felanmälan, Måndag - fredag 07:00 - 16:00 på **0771-10 10 30**
Övrig tid på **010-470 53 51**

Görs anmälan efter ordinarie kontorstid, bedömer man hur akut ärendet är och vid behov kopplas samtalet vidare till Securitas, eller den som HSB har avtal med.

Ytterligare information på <http://www.brfbrotorp.se>.

Brf Brotorp A – Ö

Innehållsförteckning

Brotorp A – Ö - sammanfattning.....	3	Lokaler - Snickeri – Hobbyverkstad....	27
Akuta tillfällen.....	6	Lokaler - Tvättstugor.....	28
Andrahandsuthyrning.....	6	Markiser och annan utvändig montering	29
Arbeten åt föreningen.....	7	Parabolantenn.....	30
Avgifter.....	7	Parkering - Gäster.....	31
Avtal med hantverkare.....	8	Parkering - Innergården.....	32
Biltvättplats.....	8	Parkering - medlemmar.....	32
Brandsäkerhet.....	9	Parkering - motorcyklar och mopeder	34
Cyklar, barnvagnar och lekredskap....	12	Personuppgiftspolicy.....	36
Digitala bokningssystemet.....	13	Porttelefonen & Entré dörrarna.....	37
Digitala informationstavlorna.....	15	Renovering och ombyggnad.....	38
Disk- och tvättmaskiner i lägenhet.....	15	Besiktning.....	38
Dörrar.....	16	Ansökan om tillstånd för ombyggnad..	38
El.....	17	Rökning.....	39
Facebook.....	18	Skyddsrum.....	40
Fastighetsförvaltning.....	18	Solceller.....	40
Föreningsstämma.....	18	Sopor, avfall och återvinning.....	41
Grillning.....	19	Stadgar.....	42
Hemförsäkring.....	19	Trafik.....	43
Husdjur.....	20	Underhållsansvar.....	44
Kameraövervakning.....	20	Uteplatser.....	47
Lek- och sportplatser.....	21	VVS-installationer.....	48
Lokaler - Bastu.....	23	Värme och ventilation.....	49
Lokaler - Föreningslokal.....	24		
Lokaler - Gym.....	25		
Ordningsregler - Gym.....	25		
Lokaler - Gästlägenhet.....	26		

Brf Brotorp A – Ö

Brotorp A – Ö - sammanfattning

Kort om information och regler

När du flyttar in hos oss i brf Brotorp så ska du läsa igenom Brotorp A – Ö, som du hittar på föreningens hemsida www.brfbrotorp.se. I den hittar du viktig information. Detta är bara ett kort utdrag och gäller sådant som är viktigt att känna till redan innan du flyttar in.

Hemförsäkring

Föreningen har ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla i föreningen. Du behöver därför inget sådant tillägg i din egen hemförsäkring.

Avgift för boendet och andra avgifter

Avier för avgift skickas ut av HSB var tredje månad via Kivra. Avierna omfattar både den vanliga månadsavgiften samt eventuella andra avgifter du ska betala till exempel om du använt biltvätten eller om du hyr p-plats.

Du kan välja att få avierna från HSB som e-faktura genom att gå in på din internetbank och söka upp HSB Göta EK och ansluta dig. För att ansluta dig till e-faktura behöver du ditt avtalsnummer som står längst ner på dina avier. Tänk på att det inte fungerar förrän nästa tre månadsperiod som HSB skickar ut avierna för.

Du kan även välja att betala avgiften via autogiro. Kontakta då HSB på 077-110 10 30 eller maila till info.gota@hsb.se, ange namn och personnummer.

Parkering

Inom området gäller P-förbud utom på markerade platser. Vid inflyttningen behöver du inget särskilt parkeringstillstånd för flytten. För av- och pålastning är det tillåtet att parkera men det måste synas att verksamhet pågår. På innergården får man vara beredd att flytta sitt fordon för utryckningsfordon, färdtjänst m.fl. Anlitar du hantverkare så får deras bilar också stå utan särskilt parkeringstillstånd, men de får inte hindra trafiken. Hantverkare som inte har firmamärkt bil kan få tillfälligt parkeringstillstånd av vicevärden. Vi har på senare tid haft fall då ambulans hindrats att snabbt komma fram till rätt adress pga parkerade bilar.

Om du behöver tillgång till en parkering så ska du kontakta vicevärden så snart som möjligt innan tillträdet.

Renovering och ombyggnad

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhållet av lägenheten, medan föreningen svarar för själva byggnaden. Du får inte göra ingrepp i byggnadens installationer utan styrelsens godkännande. Vid minsta tveksamhet: kontakta vicevärden. Med hänsyn till övriga boende får arbeten som orsakar störningar endast utföras vardagar 08.00 - 20.00, lördagar och söndagar 10.00 - 18.00. Det tillhör god ton att meddela sina närmaste grannar innan man påbörjar störande arbeten.

Under storhelger som jul, nyår och påsk får sådana arbeten inte utföras.

Brf Brotorp A – Ö

El

Styrelsen har tecknat avtal om gemensamt elabonnemang för hela föreningen. Varje lägenhet har dock sin egen elmätare. Du ska alltså inte teckna eget elabonnemang eller välja egen elleverantör. Elförbrukningen betalas tillsammans med månadsavgiften.

Vid byte av spis, disk- eller tvättmaskin: tänk på att nästan alla lägenheter har 1-fas (230 V). Endast de största lägenheterna har uttag för 3-fas (400 V). Är du osäker så kolla med vicevärden innan du köper en ny maskin. Anslutning till elnätet ska ske med godkänd anslutningskontakt med hänsyn till om lägenheten har 1-fas eller 3-fas elcentral. Samtliga elmätare är 3-fas och vill man byta sin kabel till lägenheten till 3-fas kan man göra detta på egen bekostnad efter anmälan till vicevärden.

Fiber och TV

Föreningen är ansluten till fiber via Telia. I abonnemanget, som föreningen betalar för, ingår TV-paketet Lagom och 1000/1000 MBit bredband. Eventuella trafikavgifter för till exempel telefoni ingår inte i det föreningen betalar utan debiteras respektive kundkonto.

Alla medlemmar måste ha ett kundkonto hos Telia, men avgiften för TV, bredband och bredbandstelefontjänst går till föreningen. Vill man så kan man lägga till fler tjänster men då betalar man själv för dem.

Router, Tv-box och fjärrkontroll hör till lägenheten och skall lämnas kvar vid försäljning.

Utvändig montering

Montering på fasader eller på balkongkonstruktioner är inte tillåtet. Se särskilda regler för parabolantennar i Brotorp A – Ö.

Sopor och avfall

Hushållssopor sorteras enligt svensk lag och kommunens föreskrifter. Påsarna för mat- och restavfall slängs i korrekt kärl, dessa finns på två platser på den sida som vetter mot Kransmossen. Bruna papperspåsar för matavfall hämtas i källargångarna.

Du är dessutom själv skyldig att sortera tidningar, glas, lampor, plast-, papper- och metallförpackningar. Föreningen har kärl för ändamålet vid hörnet av Kransvägen 192 där dessa fraktioner skall läggas. Batteriholk finns vid samma plats.

Vid Kransmossens P-plats finns en större återvinningsstation som tar emot plast, metall, glas, batterier, tidningar och pappersförpackningar.

Allt övrigt avfall lämnas till återvinningscentralerna på Boda eller Lusharpan.

Brf Brotorp A – Ö

Trafik

Inom området gäller ”Rekommenderad hastighet 30 km/h”. På innergården gäller max 10 km/h.

Uteplatser

Häckar och skärmväggar sköts av föreningen.

Ventilation

Föreningen har sedan 2022 automatisk styrning av innetemperaturen. Innetemperaturen skall hållas på 22 grader ±1 grad. Denna regleras via den lilla, vita mät dosa som sitter i varje lägenhet. Möjlighet finns dock att sänka temperaturen på element via reglage om så önskas.

Se till att friskluftsintagen ovanför fönstren är öppna. Ändra inte inställningen på frånluftsventilerna.

Det är inte tillåtet att ansluta köksfläkt till ventilationen eller att ta bort frånluftsdon.

VVS

För att snabbt kunna stänga av vattnet vid vattenläcka ska du veta var stamventiler för vatten till din lägenhet finns. Stamventilerna finns i källaren och deras placering är markerad med gul skylt.

Brf Brotorp A – Ö

Akuta tillfällen

Hjärtstartare finns på området, mellan bouleplanen och bollsportplanen. Under kvällstid är platsen märkt med en blå lampa.

Hjärtstartaren är självinstruerande och talar om för dig vad du ska göra.

Brandsläckare finns på mittenvåningen i varje trappuppgång, läs mer under brandsäkerhet.

Varje lägenhet har dessutom en egen brandsläckare som föreningen står för, denna skall lämnas över i samband med lägenhetsöverlåtelse.

Andrahandsuthyrning

En bostadsrätt upplåts med syftet att bostadsrättsinnehavaren själv skall bo permanent i lägenheten. Dock kan situationer uppstå om man för en viss tid inte kan bo i lägenheten, t ex vid arbete eller studier på annan ort. Bostadsrättslagen ger anvisningar om i vilka fall andrahandsuthyrning kan respektive skall beviljas. Inom den ramen måste i varje enskilt fall styrelsen eller, i sista hand, hyresnämnden ge tillstånd för en andrahandsuthyrning.

Vid försäljning av bostadsrätten kan innehavaren ibland befara att det kommer att dra ut på tiden innan man har funnit en köpare. Då har begäran om andrahandsuthyrning vid ett par tillfällen kommit till styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren måste först anlita mäklare för försäljningen och om detta misslyckas, så kan styrelsen ta ställning till andrahandsuthyrning.

En bostadsrättsinnehavare kan således inte utan styrelsens medgivande hyra ut sin bostadsrätt i andra hand. Du måste också tänka på att det alltid är bostadsrättsinnehavaren som har ansvaret för lägenheten och betalning av månadsavgift.

För andrahandsuthyrning tas en avgift ut av föreningen på 10 % av prisbasbeloppet.

Brf Brotorp A – Ö

Arbeten åt föreningen

För att hålla igen på utgifterna för föreningen, så kan medlemmarna själva bidra med en del arbeten. Det kan gälla enklare hantverk, tillsyn, målning, städning, etc. Arbetet betalas med f.n. 200 kr/tim. Beloppet beskattas som arvode och kontrolluppgift kommer att skickas ut.

Om du är intresserad, kontakta någon i styrelsen och tala om vilka typer av arbeten du kan tänka dig att göra. Om något lämpligt arbete dyker upp så kontaktas du.

Vid två tillfällen per år anordnar föreningen planterings- och pysseldagar. Arbetsdagen avrundas sedan med gemensam avslutning, exempelvis korvgrillning.

Avgifter

Avier för avgift skickas ut av HSB var tredje månad via Kivra. Avierna omfattar både den vanliga månadsavgiften samt eventuella andra avgifter du ska betala till exempel om du använt biltvätten.

Du kan välja att få avierna från HSB som e-faktura genom att gå in på din internetbank och söka upp HSB Göta EK och ansluta dig. För att ansluta dig till e-faktura behöver du ditt avtalsnummer som står längst ner på dina avier. Tänk på att det inte fungerar förrän nästa tre månadsperioder som HSB skickar ut avierna för.

Du kan även välja att betala avgiften för lägenheten via autogiro. Kontakta då HSB på 0771 10 10 30 eller maila till info.gota@hsb.se, ange namn och personnummer.

BRF Brotorp är en kontantfri förening.

Sådant som du ska betala avgift för kommer att läggas på din månadsavgift, samma gäller belopp som du ska få från föreningen. Detta innebär att allt kommer samlat på avierna med din månadsavgift, en viss försening kan förekomma.

Brf Brotorp A – Ö

Avtal med hantverkare

Föreningen har avtal med Högbergs Rör och med Borås Elcenter. Avtalen gäller både för föreningen och för medlemmar.

Behöver du deras hjälp vid renovering m m så nämn att du bor i BRF Brotorp för att erhålla rabatt.

Biltvättplats

Vid Aktivitetshusets baksida finns spolplatta med tillgång till kallvatten för spolning, tappställe för varmvatten, högtrycksspolning och dammsugare. Utrustningen förvaras i låst utrymme. Rätt att använda tvättplatsen har boende i föreningens lägenheter samt medlemmar i Samfälligheten Guldhornet (radhusen), dessa betalar dock en högre avgift.

Biltvätten är öppen för bokning mellan 07:00 och 21:00 och bokas i tvåtimmarspass. Du kan boka två pass efter varandra.

Tvättplatsen stängs när det föreligger risk för att det ska frysa i avloppsledningarna, det innebär att eventuellt bokade tider inte går att använda.

Varje tillfälle har en avgift på 20 kronor och kommer att läggas på den vanliga avin för lägenheten.

Läs mer under “Digitala bokningssystemet”.



Brf Brotorp A – Ö

Brandsäkerhet

Moderna inredningsmaterial har tyvärr medfört att en bostadsbrand utvecklas mycket snabbt, det är ofta en fråga om några minuter från det att ett tillbud utvecklas till en helt övertänd lägenhet. Plastmaterial i t ex stoppade möbler skapar då de brinner giftiga brandgaser som gör att personer snabbt blir omtöcknade och tom medvetlösa.

Styrelsen har därför beslutat att det i varje lägenhet skall finnas minst en fungerande brandvarnare. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för uppsättning, kontroll och batteribyte.

I varje trapphus finns på plan 2 en handbrandsläckare monterad på vägg. Anmäl omgående till vicevärden om du ser att brandsläckaren inte finns på plats eller om du misstänker att den inte fungerar.

I varje lägenhet skall det finnas en brandsläckare som föreningen har stått för, denna skall lämnas över i samband med överlåtelse av lägenheten.

Dörrar märkta som branddörrar skall alltid hållas stängda liksom dörrar mellan trapphus och källare.

Brandvarnare är monterade i trapphusen. Skulle en sådan ge larm skall du omgående undersöka orsaken och vid minsta misstanke om brand larma räddningstjänsten.

Föreningen har tecknat avtal med Borås Brandservice AB om periodisk tillsyn av i byggnaderna installerad brandskyddsutrustning.

Brandfarliga varor får aldrig förvaras i källarförråden eller i varmgaragen! I lägenheter får man förvara högst 10 liter brandfarlig vätska och högst 5 liter gasol. Den inglasade balkongen räknas som en del av lägenheten.

Av brandsäkerhets- och utrymningsskäl får inga föremål placeras i trapphusen. Exempelvis barnvagnar, skohyllor, ytterkläder, etc

Brf Brotorp A – Ö

Förvaring av brandfarliga varor

Fristående gemensamhetsgarage - Kallgarage

Fordon med tank och reservdunk.

Ingen brandfarlig gas.

Brandfarlig vätska i lös behållare, förutsatt att den är oåtkomlig för obehöriga.



Garage i bottenplan - Varmgarage och MC-förråd

Fordon med tank och reservdunk.

Ingen brandfarlig gas eller vätska.

Källarförråd

Ingen förvaring får ske.



Varje lägenhet

Sprayburkar och gasolflaskor av högst 5 liters storlek.

Brandfarlig vätska i behållare av högst 10 liters storlek.

Är balkongen inglasad räknas den som en del av lägenheten.

Källa: MSB:s "Brandsäkerhet i flerbostadshus"

Brf Brotorp A – Ö

Bredband, Tv och telefoni

Föreningen har ett kollektivt avtal med Telia som innebär att alla medlemmar har tillgång till bredband 1000/1000 och TV-paketet Lagom som betalas av föreningen.

För att kunna använda tjänsterna måste varje lägenhet/medlem ha ett konto hos Telia.

Vill man ha fler kanaler, snabbare bredband mm så kontakta Telia. Kostnad för tilläggstjänster och eventuella trafikavgifter står medlemmen för.

TV-box, fjärrkontroll och routern tillhör lägenheten och ska lämnas kvar vid överlåtelse av lägenhet.

Läs mer om t ex vilka kanaler som ingår på [Telia.se](https://www.telia.se)

Den som inte har möjligheter att ta in sin speciella favoritkanal via vårt kabelnät har ibland monterat en egen parabolantenn. För en sådan montering i fastigheten, t ex på en balkong, måste man ha tillstånd av styrelsen. Observera att man inte får borra eller skruva i inglasningskonstruktionen till balkongen! Se vidare särskilt avsnitt om [Parabolantenn](#).

Problem med bredband, TV och telefoni anmäler du till Telia.

Brf Brotorp A – Ö

Cyklar, barnvagnar och lekredskap

I föreningens hus finns ett antal cykelrum i källare. Dessa får fritt användas av de boende i föreningens lägenheter. Cykelrum skall hållas låst för att hindra obehörigas tillträde.

Förbränningsmotordrivna fordon och redskap får liksom kärl innehållande brandfarliga ämnen och gastuber inte förvaras i cykelrummen.

Platstillgången i cykelrummen är begränsad, styrelsen genomför därför emellanåt kampanjer i vilka de boende uppmanas att ta bort cyklar som inte används. ”Ägar-lösa” cyklar tas då omhand av styrelsen för förvaring, om ingen ägare gör anspråk på cyklarna inom 6 månader överlämnas cyklarna till Polisens hittegodsavdelning eller skänks till loppis.

Utomhus skall cyklar parkeras i något av de många cykelställ som finns inom föreningens område. Cyklar, barnvagnar och lekredskap får inte ställas vid eller i entréer till trapphus och källare och inte heller i trapphus och källargångar eftersom de där utgör hinder/brandfara och är en säkerhetsrisk för personer med funktionshinder.

Vid Kransvägen 176/178 och 192/194 finns det låsta cykelförråd. I förråden finns eluttag för laddning av elcykel.

Det finns begränsad möjlighet att hyra plats för moped i förråden. Kontakta vicevärden för information och hyreskontrakt.

Brf Brotorp A – Ö

Digitala bokningssystemet

På alla de digitala tavlorna som finns i entréerna och utanför varje tvättstuga sköter du bokningen av allt inom föreningen som du kan boka.

Alla bokningar som du gör med en av taggarna som hör till lägenheten kan sedan komma åt med vilken som helst av lägenhetens taggar.

Vill du ha tillgång till möjlighet att boka via internet så gå till kontaktsidan på föreningens hemsida och fyll i formuläret "Mail till styrelsen" alternativt maila direkt till info@brfbrotorp.se. Skriv att du vill ha inloggning till bokningssystemet och den fyrsiffriga koden du önskar för första inloggningen.

Sen går du till <https://minpassage.se/58092/boka> Länk finns också längst upp till höger på föreningens hemsida. Du loggar in med ditt lägenhetsnummer (1-151) som användarnamn. Första gången du loggar in ändrar du sedan lösenordet.

Bokning av våra lokaler, tvättstuga mm, kan även göras via appen "Electrolux Vision Mobile" som du hittar där appar finns. Första gången du använder den behöver du gå till hemsidan för bokning <https://minpassage.se/58092/boka> och logga in där. Välj vilken tavla du vill använda. Längs ner på sidan som öppnas då finns länken "Använd mobilen för att boka". Öppna appen och scanna QR-koden som visas då. Därefter ska du kunna använda appen för samma bokningar som tavlorna och hemsidan.

Användandet av gästlägenheten (150 kr/natt) och biltvätten (20 kr/tillfälle) har en avgift, övriga delar är gratis.

Tvättstugan bokas i 2-timmars pass. Du kan boka 3 pass samtidigt och max 15 pass per 31 dagar.

Bastun bokas i 1-timmars pass. Det första passet på dagen bokas i ett tvåtimmarspass.

Verkstad bokas i 2-timmars pass, du kan boka 12 pass samtidigt.

Snickeriet bokas i 2-timmars pass, du kan boka flera pass efter varandra.

Gymmet behöver ej bokas.

Biltvätten bokas i 2-timmars pass.

Tvättstuga, bastun, verkstad, snickeriet och biltvätten kan bokas under de kommande 31 dagarna

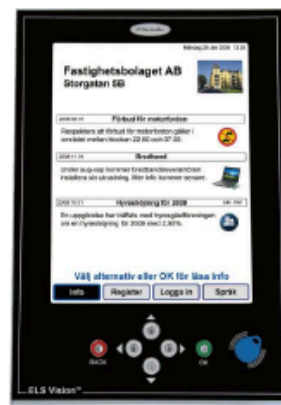
Gästlägenheten bokas i 22-timmars pass 14:00 – 12:00

Föreningslokalen bokas i 8-timmars pass 08:00 – 08:00

Gästlägenheten och föreningslokalen kan du boka pass under de kommande 93 dagarna (3 månader).

Brf Brotorp A – Ö

Rev. IB-20100910



Anvisning Electrolux Vision

Välj med pilknappar vad som skall visas
Information > Register > Logga in > Språk

Läs mer information

För "Läs mer" väljer man att markera info. Bekräfta med **OK**.
Välj **BACK** för att återgå.

(Svep brickan över läsaren för personlig information)

Bokning

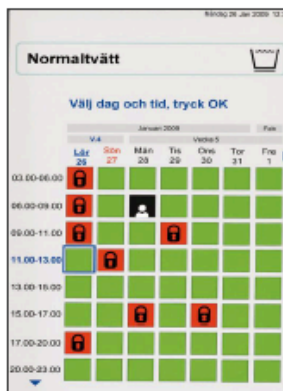
- 1 Svep brickan över läsaren, personlig sida visas
"Välj alternativ eller OK, för boka"
- 2 Markera **Boka** bekräfta med **OK**
Bokningsförval visas
"Välj vad du vill boka tryck OK"
- 3 Välj **bokningsförval** och bekräfta med **OK**
Nu visas kalenderbild med passtider
"Välj dag och tid, tryck OK"
- 4 Flytta markering (blinkande blå ram) och välj pass, bekräfta med **OK**.
Bokningen är klar när bild med **"Bokning OK"** visas. Välj **BACK** för att återgå eller logga ut



1,2



3



4

Avboka

Svep brickan över läsaren, markera **Avboka** och bekräfta med **OK**. Välj sedan vad som skall avbokas, bekräfta med **OK**. Avbokningen är klar när bild med **"Avbokning OK"** visas.
Välj **BACK** för att återgå

Brf Brotorp A – Ö

Digitala informationstavlor

Styrelsen använder sig av de digitala tavlorna för att sprida information inom föreningen.

Om du vill använda tavlorna för att lägga ut information till hela föreningen eller till vissa trappuppgångar så kontakta styrelsen via kontaktformuläret på föreningens hemsida eller skicka ett mail till info@brfbrotorp.se

Frågan ska innehålla:

- Texten som ska läggas upp, med en tydlig avsändare
- Vilka trappuppgångar som informationen ska upp i
- Mellan vilka datum som informationen ska finnas på tavlorna

Reklam och ”arga lappar” kommer inte läggas upp. Men information om kommande renovering eller fester är exempel på information som är bra att den sprids.

Tänk på att skicka din fråga om att lägga upp information i god tid.

Disk- och tvättmaskiner i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för i lägenheten installerad disk- och tvättmaskin. Detta ansvar innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att maskinerna är korrekt installerade i enlighet med gällande regler för anslutning till nät för VVS och el och att de hålls i sådant skick att risk för uppkomst av skada minimeras.

Bostadsrättsinnehavaren är ersättningsskyldig för skador i egen lägenhet, i annan lägenhet eller i fastigheten till följd av t.ex. vattenläckage eller översvämning. Normalt behövs ett tillägg till hemförsäkringen som täcker sådana skador, men styrelsen har tecknat ett kollektivt tillägg som gäller alla medlemmar.

Tänk på att särskilt tvättmaskin kan vara störande för grannarna, undvik därför att köra tvättmaskin efter kl. 22.

Brf Brotorp A – Ö

Dörrar

Taggar

Ytterdörrarna till trapphusen öppnas med någon av de taggar som hör till lägenheten. Taggarna ger tillgång till områdets alla entrédörrar samt dörrarna till källaren i huset där lägenheten finns.

Taggarna öppnar även dörren till källaren utanför föreningslokalen när denna, övernattningslägenheten eller bastun är bokad.

Borttappad tagg ska anmälas till styrelsen eller vicevärden. Detta för att spärra taggens behörighet till att öppna dörrar och boka lokaler.

För en ny tagg, ersättning för tappad eller om önskar fler, kan dessa köpas hos vicevärden. Avgiften är 150 kr som läggs på kommande faktura för avgiften.

Nycklar


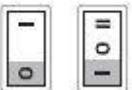

Om det behövs fler nycklar till lägenheten så måste de beställas via vicevärden.

Dörröppnare

Ytterdörrarna till trapphus, dörrarna från trapphus och några av ytterdörrarna till källaren öppnas via dörröppnare. Dessa dörrar får INTE ställas upp utan att dörröppnaren stängts av. Har du stängt av dörröppnaren ansvarar du för att den startas igen.

Dörröppnare

På dörröppnaren finns på ena kortsidan 2 strömbrytare, på andra sidan 1 strömbrytare. Det är de på sidan med 2 strömbrytare som ska användas.

	För att stänga av dörröppnaren ställer du de båda i läge "0"
	För att dörröppnaren ska fungera så ska den främre brytaren stå i läge "0" och den bakre i läge "I"
	För att lämna dörren öppen så ska den främre brytaren stå i läge "0" och den bakre i läge "II"

Brf Brotorp A – Ö

El

Säkringarna för elen i din lägenhet finns i ett proppskåp i lägenheten.

Elmätaren finns i skåp i källargångar och du behöver inte tänka på avläsningarna. Vissa lägenheters elmätare är placerade i låsta el-centralrum i källare.

Styrelsen har tecknat ett avtal om gemensamt el-abonnemang för hela föreningen. Det innebär en enda gemensam abonnemangsavgift i stället för att var och en betalar sitt abonnemang. Genom att föreningen blir en ”storförbrukare” jämfört med varje medlem, så kan vi förhandla till oss ett lägre elpris. Föreningen tar även hand om all administration av elförbrukningen. Varje lägenhet har sin elmätare och betalar för sin förbrukning, men elavgiften kommer på månadsavin i stället för fakturor från nätbolag respektive elleverantör.

Om du själv vill följa din elförbrukning och du har en lägenhet vars elmätare är placerad i låst utrymme kontaktar du vicevärden, styrelsen eller HSB fastighetsservice.

Förbrukningen kan även följas på Internet, www.homesolutions.se
Första gången så behöver du gå in under Kontakt Support och skriva in namn och adress, bostadsrättsföreningens namn och lägenhetsnummer (enligt bostadsrättsföreningen 1-151). Skriv att man vill ha en aktiveringskod så skickar de en sådan med instruktioner om hur man går vidare.

Inloggad kan de sedan se förbrukningen både i kWh och kronor. Du kan ta fram diagram som visar förbrukningen i din lägenhet per månad eller per år.

Samtliga lägenheter utom 4-rumslägenheterna har i allmänhet endast 1-fassystem installerat (230V). Du måste tänka på detta vid köp av spis, spishäll eller inbyggnadsugn eftersom dessa ofta är konstruerade för flerfasig anslutning och inte kan kopplas om till 1-fasanslutning. Man måste därför välja antingen apparater för 230 V eller sådana som är omkopplingsbara för 400 / 230 V.

I en del av övriga lägenheter har man uppgraderat till 3-fas. Denna möjlighet finns. Kontakta då vicevärden.

Kostnaden för energiförbrukningen kan vi se på avin för varje månad. Men den som vill kan följa förbrukningen löpande på

På <https://www.hsb.se/gota/> kan alla medlemmar logga in, med personnummer och eget lösenord. Inloggad kan man sedan under ”Mina sidor” och ”Föreningsdokument” finns ritningar över föreningens byggnader, t ex el-ritningar.

Brf Brotorp A – Ö

Facebook

Föreningen har en sluten Facebook-grupp "Brf Brotorp" som vi som bor på området kan gå med i. I gruppen kan man sedan enkelt ha kontakt med flera av sina grannar.

Fastighetsförvaltning

För såväl ekonomisk förvaltning som fastighetsskötsel anlitas externa företag. Styrelsen tecknar efter utvärdering av offerter kontrakt med de företag som lämnat de ekonomiskt och kvalitetsmässigt bästa offerterna.

Föreningen har för närvarande avtal med HSB Göta, både gällande ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningsstämma

Löpande under året kan du skicka in förslag på olika åtgärder, synpunkter och annat till din styrelse i bostadsrättsföreningen. Till årsstämman (som äger rum i maj varje år) måste du skriva en motion. Sista datum för att lämna in motion är 28 feb innevarande år.

Skillnaden mellan förslag och motion ligger främst i storleken på det som det gäller. Mer löpande saker kan du lämna till styrelsen under hela året. Motioner behandlar större ärenden. Så här skriver du en motion:

- Skriv en rubrik som kortfattat beskriver vad ärendet handlar om.
- Skriv vad ärendet handlar om.
- Avsluta motionen med att föreslå ett beslut som du tycker att årsstämman ska ta.
- Skriv under dokumentet med ditt namn.
- Skicka eller lämna personligen din motion till din styrelse.

Tänk på att det är styrelsen i din förening som tar hand om löpande frågor som rör förvaltning.

Brf Brotorp A – Ö

Grillning

Pga av brandfaran är det inte tillåtet att använda grill med öppen eld (t ex kol- eller gasgrill) på balkonger. Elgrill får användas på balkong, tänk dock på att ansluta grillen till elnätet på ett säkert sätt.

Tänk på att röken och grilloset kan vara störande för dina grannar. Tänk på att röken stiger längs väggen och går in genom spaltventiler vid fönstren och in på balkonger. Kolla också vindriktningen. Bor du på markplan måste grillen flyttas minst 8 meter från fasaden. Tobaksrökning upplevs störande och är dessutom hälsofarligt och bör inte heller ske nära fasaden.

På innergården finns två fasta grillplatser under tak, en av platserna är byggd som ett lusthus med kamin och kan användas året runt. Dessutom finns två platser utomhus. Platserna får fritt användas av föreningens medlemmar och deras gäster.

Båda grillplatserna storstädas 2 gånger om året. Däremellan måste vi alla hjälpas åt att hålla rent och snyggt.

Tänk gärna extra på att sopkärlden ska hållas stängda, så vi slipper problem med skadedjur.

Hemförsäkring

För ett fullgott försäkringsskydd krävs normalt en hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt. Detta är till för att täcka kostnader för följdskador som en skada i en medlemmens lägenhet kan orsaka. Exempelvis kan en vattenläcka skada andra grannars lägenheter.

I Brf Brotorp har styrelsen tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för medlemmarna. Det innebär att tillägget inte behövs i den egna hemförsäkringen.

Vid en skada kontaktas först vicevärden som informerar om vilket försäkringsbolag föreningen anlitar. Anmäl skadan till det egna hemförsäkringsbolaget. Meddela också att föreningen har tecknat gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.

OBS! Bostadsrättstillägget gäller endast för medlemmar i HSB.

Brf Brotorp A – Ö

Husdjur

Hundar skall i enlighet med bestämmelserna i Borås Stads lokala ordningsstadga hållas kopplade inom område dit allmänheten äger tillträde, d.v.s. hund skall alltid vara kopplad inom föreningens område. Avföring skall plockas upp och slängas i för ändamålet uppsatta behållare.

Katter får inte springa lösa utan uppsikt inom föreningens område då de ofta uträttar sina behov i lekplatsernas sandlådor.

För alla sorters husdjur gäller att de skall hållas och skötas på sådant sätt att de inte utgör sanitär olägenhet eller fara för de boende eller andra personer som vistas inom föreningens område.

Kameraövervakning

Källarutrymmen är kameraövervakade.

Anledningen till att kamerorna har installerats är upprepade inbrott i källarförråden.

Inspelat material används endast när brott begåtts.

Brf Brotorp A – Ö

Lek- och sportplatser

På innergården finns två lekplatser utrustade med godkända (CE-märkta) lekredskap. Det går dock tyvärr inte att undvika att barn kanske inte alltid använder redskapen på det sätt som konstruktörer och certifieringsorgan tänkt sig. Det finns därför alltid en viss skaderisk pga förslitning med varje typ av redskap. Om du märker att något redskap är skadat eller om du har någon synpunkt på lekplatserna så kontakta vicevärd eller styrelse.

Vid sandlådan på lilla lekplatsen finns ett nät som förhindrar att katter utträttar sina behov i sanden, alla som brukar sandlådan hjälps åt att se till att nätet ligger på plats.

På lekplatserna finns också bord med fasta bänkar.

På innergården finns även en större inhägnad plats för sportaktiviteter. Den är, för att kunna användas under de mörkare årstiderna, utrustad med belysning med stolpmonterade strålkastare. Belysningen tänds genom att trycka på en knapp på belysningsstolpens elskåp. Efter en knapptryckning hålls strålkastarna tända i en timme. Belysningen släcks automatiskt kl. 22.

Det finns dessutom en boulebana på innergården.

Innergårdens gräsytor får givetvis utnyttjas för lek- och fritidsaktiviteter. Undvik att göra spår i gräsmattan genom att cykla på dem när de är våta.

Leksaker och annat får inte förvaras på gården eller utanför entrédörrarna. Utrustning som lämnas ute kommer att omhändertas av föreningen.

I övrigt vill vi nämna närheten till Kransmossens fritidsanläggning med tillgång till bastu, bollplaner, vandringsleder, elljusspår mm.

Brf Brotorp A – Ö

Lokaler - Aktivitetshuset

I aktivitetshuset finns lokaler som inrymmer vicevärdsexpedition, gym, snickeri, biltvätt samt verkstad.

Du kommer in i lokalerna (inte vicevärdens kontor) med hjälp av din tagg.

Tid i verkstan och biltvätt bokas via de digitala tavlorna. Gymmet är tillgängligt utan bokning för alla medlemmar.



Brf Brotorp A – Ö

Lokaler - Bastu

Bastun finns i källaren (trapphus 196) med ingång från gavel mellan Kransvägen 192 och 194.

Bastun är öppen 16:00 till 22:00 varje dag och bokas i entimmarspass.

Det är endast den lägenhet som bokat bastun som kan öppna dörren och det är den som ansvarar för att lokalen lämnas i god ordning. Det är upp till den som bokat att släppa in sällskap.

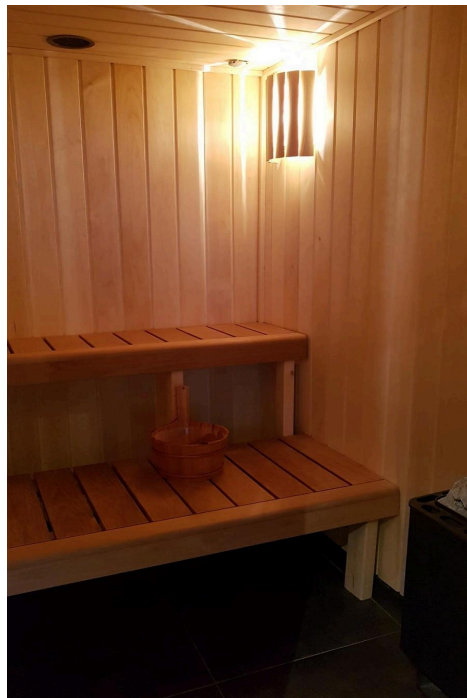
Under andra tider än öppettiderna är bastun låst med tidsstyrt lås.

Läs mer under "Digitala bokningssystemet".

Av brandsäkerhetsskäl måste man manuellt starta bastuaggregatet, tänk på att alltid kontrollera att inget brännbart material finns på bastuaggregatet innan det startas.

Det tar knappt 60 minuter för bastun att bli varm om det är ca 20 grader i den när den startades. Bastun stängs automatiskt av efter 30 minuter om nästkommande pass inte är bokat.

När du vill basta så börja gärna med att boka tiden du verkligen vill basta. Eventuell tid för uppvärmning kan du då boka närmare ditt pass. Du lämnar då bastun tillgänglig för fler medlemmar och den är uppvärmd när du kommer. För att detta ska fungera krävs att den som bokat avbokat om den inte kommer använda bastun.



Brf Brotorp A – Ö

Lokaler - Föreningslokal

Det finns en föreningslokal med kök och tv-rum i källarplanet på Kransvägen 198. Lokalen får användas fritt av boende i föreningen för tillställningar. Bokningen görs via det digitala bokningssystemet. Taggen används sedan för att komma in i lokalen.

Lokalen hyrs i tre pass; 8,00 - 14,00, 14,00 - 20,00 och 20,00 - 8,00

När passet är slut ska lokalen lämnas städad.

Föreningslokalen kan du boka under de kommande 93 dagarna (3 månader).

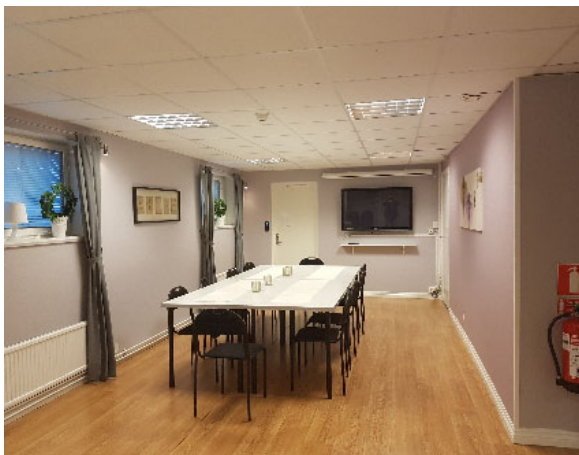
Innanför föreningslokalen finns gästlägenheten. Vill du ha tillgång till gästlägenheten behöver du boka den separat och då tillkommer en avgift, läs mer under "Gästlägenhet".

För att få disponera lokalen skall du vara myndig och boende i föreningen.

Ovanför och intill föreningslokalen finns bostadslägenheter, och man får tänka på att inte störa dem som bor där enligt samma regler om tider etc som i övrigt gäller grannar emellan. Rökning i föreningslokalens samtliga utrymmen är inte tillåten. Med hänsyn till de boende i lägenheterna är det inte heller tillåtet att röka omedelbart utanför entrén, rökare hänvisas till andra sidan av vägen utanför aktivitetshuset.

Om grannarna störs och kontaktar störningsjouren, kommer du att få betala kostnaden för Securitas besök.

Den som lånar föreningslokalen är skyldig att ersätta skador på lokal, inredning, serviser, köksutrustning etc. Lokalen skall alltid lämnas i städad skick. Om inte städningen godkänns kan avgift för städning komma att tas ut.



Brf Brotorp A – Ö

Lokaler - Gym

Gymmet finns i samma hus som kontoret och verkstaden, med ingång på gaveln.

Gymmet är öppet för användning hela dygnet, utan bokning. Du öppnar dörren med taggen.

Ordningsregler - Gym

När du använder gymmet så tänk på att det är ett gemensamt utrymme för alla medlemmar i föreningen. Ta hänsyn till de grannar som är där samtidigt som du eller som kommer efter dig.

- Använd bara rena skor
- Rengör maskinerna med spray och torka av maskinerna efter att du använt dem
- Lägg tillbaka vikterna på rätt ställe
- Musik eller liknande lyssnar du på med egna hörlurar

Är det ingen kvar i gymmet när du lämnar det?

- Se till så alla fönster är stängda
- Är persiennerna nere? Dra upp dem eller vinkla upp dem.
- Samtliga lampor är kopplade till rörelsedetektorer
- Stäng dörren!!



Brf Brotorp A – Ö

Lokaler - Gästlägenhet

Innanför föreningslokalen finns en gästlägenhet.

I rummet finns en våningssäng samt en bäddsoffa, totalt sovplats för 5 personer.

I badrummet i anslutning till föreningslokalen finns det dusch.

Gästlägenheten kan bokas, på samma sätt som övriga gemensamma lokaler i föreningen, via vårt digitala bokningssystem. Gästlägenheten kan du boka under de kommande 93 dagarna (3 månader).

Användandet av gästlägenheten debiteras med 150 kr/natt. Avgiften kommer på fakturan för din månadsavgift. Eftersom avgifterna skickas ut med tre månaders intervall kan det dröja några månader innan avgiften för gästlägenheten kommer med.

Viktigt att tänka på är att om du bokar gästlägenheten kan någon annan boka föreningslokalen. Så om du bokar gästlägenheten så boka även föreningslokalen.

När du bokat gästlägenheten ansvarar du för att lägenheten lämnas i gott skick. I rummet finns en beskrivning av den städning som ska göras.

Läs mer under “Digitala bokningssystemet”.



Brf Brotorp A – Ö

Lokaler - Snickeri – Hobbyverkstad

I Aktivitetshuset finns en välutrustad kombinerad hobby- och fastighetsverkstad sammanbyggd med ett garage.

I verkstaden har du tillgång till verktyg, arbetsbänk och några maskiner för träbearbetning. I garagedelen kan du utföra enklare bilreparationer. Det finns också möjlighet att få låna elektriska handverktyg.

Du får under inga omständigheter använda lokalerna för att lagra grejer, allt som placerats utan tillstånd i lokalerna bortforslas utan förvarning.

All användning av verkstaden och dess utrustning sker på brukarens ansvar. I verkstaden anslagna ordnings- och säkerhetsregler skall respekteras.

Bokning görs via det digitala bokningssystemet.
Läs mer under ”Digitala bokningssystemet”.

Snickeriet bokas i 2 timmarspass och verkstaden i 2 timmarspass. Det är möjligt att ha upp till 12 bokningar samtidigt i verkstaden och du kan boka 30 dagar framåt.

Brf Brotorp A – Ö

Lokaler - Tvättstugor

I föreningens hus finns 4 välutrustade tvättstugor. Beroende på läge i huset är lägenheterna tilldelade en viss tvättstuga.

Bokning av tvättid görs via det digitala bokningssystemet. Din tagg styr vilken tvättstuga du får upp bokningen till när du loggar in i systemet.

Tiderna i tvättstugorna är 2 timmarspass, men du kan boka upp till 3 pass efter samtidigt vilket ger dig 6 timmars tvättid. Efter avslutad tvättid så har du tillgång till lokalen 1 timme till som torktid. Du kan boka tvättstugan de kommande 31 dagarna och boka max 15 pass under en 31 dagars period.

Efter torktimmen är slut så kommer du inte komma in i tvättstugan.

Bokning av tvättstugan är möjlig mellan 07,00 och 21,00 (söndagar 9-21), vilken med torktimmen innebär att tvättstugan är tillgänglig till 22,00.

På onsdag och lördag kväll är bokningen till kl 22, då inkl torktid. 21-22 får endast torkutrustning användas.

Torsdag förmiddag och söndag morgon går inte tvättstugan boka (vilket lett till problem att komma in under torktiden och det är därför bokningsbar tid är längre)

Missar du att hämta ut din tvätt så kan du kolla i bokningssystemet om passet efter är ledigt, är det ledigt så boka det så kommer du in i tvättstugan.

I tvättstugorna anslagna regler och föreskrifter skall respekteras.

Läs mer under “Digitala bokningssystemet”.

Brf Brotorp A – Ö

Markiser och annan utvändig montering

På de inglasade balkongerna tillåts endast de markiser som leverantören av inglasningssystemet, Balco, godkänt. Kontakta styrelsen. Observera att man inte får borra eller skruva i inglasningskonstruktionen till balkongen!

Du får inte själv beställa eller montera markiser. Markistygget skall vara av samma mönster och färg som de befintliga balkongmarkiserna.

Fasadens ytskikt består av puts på cellplastskivor. Fasaden tål därför ingen belastning i form av montering av markiser, parabler etc. Åverkan på putsen kan leda till fuktskador. Inte heller i fönsterkonstruktionerna får något monteras.

Brf Brotorp A – Ö

Parabolantenn

Styrelsen har beslutat om att i likhet med de flesta bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare sätta upp regler för montage av parabolantenn.

Den främsta anledningen till att nedanstående regler tillkommit är att styrelsen är juridiskt ansvarig för person- eller sakskada som kan uppstå om antennen eller delar av den faller ner.

För montering av parabolantenn krävs skriftligt tillstånd av styrelsen. Tillståndet gäller endast för den bostadsrättsinnehavare som fått tillståndet och övergår således inte till annan bostadsrättsinnehavare vid överlåtelse av lägenhet. Den som redan har en parabolantenn skall meddela styrelsen eller vicevärden.

Generella villkor för montering av parabolantenn:

- Parabolantenn får endast monteras på sådant sätt att den ej orsakar skada på de delar av byggnad för vilka föreningen ansvarar, den får t.ex. ej monteras på fasad eller fönsterkarmar.
- På inglasade balkonger får parabolantenner inte monteras i inglasningskonstruktionen.
- Parabolantenn får inte heller monteras på sådant sätt den kan vålla person- eller sakskada. Huvuddelen av antennen skall befinna sig innanför balkongräcke. Styrelsen kan bevilja undantag från denna regel om det krävs för acceptabel mottagningskvalitet.
- Kabelgenomföring skall vara utförd på sådant sätt att fukt inte kan tränga in i byggnadsstommen. Det är förbjudet att borra i dörr- och fönsterkarmar.
- Vid reparations- och underhållsarbeten på byggnad är bostadsrättsinnehavaren skyldig att på egen bekostnad demontera antennen och i övrigt se till att antennen inte hindrar utförandet av arbetena. Även eventuell återmontering skall bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
- Vid demontering av parabolantenn är bostadsrättsinnehavaren skyldig att återställa skador som orsakats av antennenmonteringen.

Brf Brotorp A – Ö

Parkering - Gäster

	Totalt antal	Utan motorvärmare	Med motorvärmare	Med laddstolpe
Gästparkering	18	16	-	2

Parkering för gäster finns på 3 platser på området, se karta.

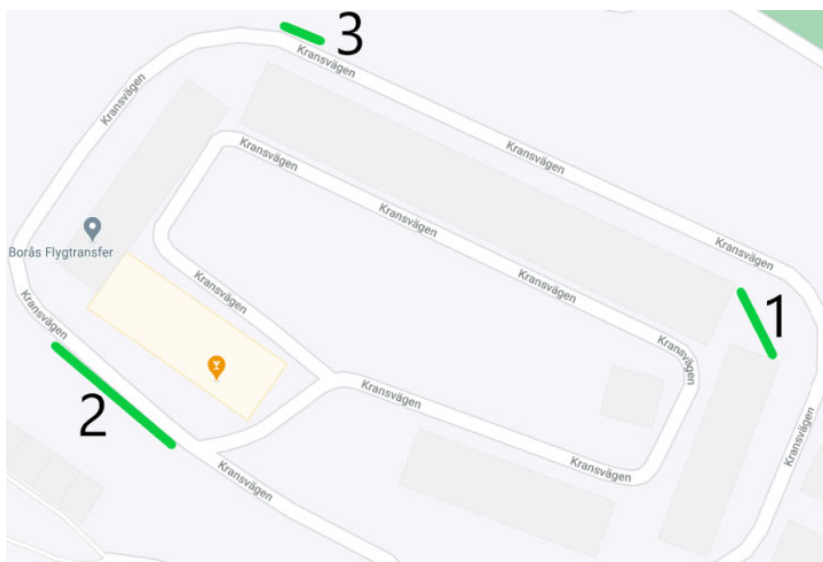
1. 6 parkeringar mellan Kransvägen 176-178
2. 10 parkeringar utanför Kransvägen 198-204
3. 2 parkeringar med laddstolpe utanför Kransvägen 192

Användandet av gästparkeringarna kostar 3 kronor per timme, max 40 kronor per dygn.

Betalning görs via Easypark eller Parkster.

För handikapptillstånd, d.v.s. rätt för rörelsehindrade att parkera på gator där det råder P-förbud, gäller samma bestämmelser inom föreningens område som på kommunens gator. Detta innebär bl.a. max 3 timmars parkering på plats där trafiken inte hindras. Generella regler om förbud att parkera där sikten är skyddad, nära korsning o.s.v. gäller. Särskild p-plats finns vid infarten till innergården.

När besöksparkeringen är full hänvisas till Kransmossens parkering som är kostnadsfri.



Brf Brotorp A – Ö

Parkering - Innergården

På innergården råder det parkeringsförbud.
Felaktig parkering innebär skyldighet att betala böter.

Undantag från parkeringsförbudet:

- Skriftligt undantag från vicevärden
- För fastighetsskötarens fordon
- Yrkesbilar - när innehavaren utför tjänster inom området. Gäller till exempel hantverkare, hemtjänsten, sjukvården. Det ska synas att det är en firmabil, en anonym bil kräver tillstånd.
- Flyttfordon - lastning eller lossning ska pågå.
- Vid visning av lägenhet inför försäljning.

Övriga fordon är endast tillåtet att parkera på innergården medan av- eller pålastning pågår.

Parkeringsförbudet finns för att utryckningsfordon, medlemmar, färdtjänst m fl ska kunna ta sig fram.



Brf Brotorp A – Ö

Parkering - medlemmar

I vår förening finns det 203 parkeringar, varav 18 för gäster.

	Totalt antal	Utan motorvärmare	Med motorvärmare	Med laddstolpe
Varmgarage	19	19	-	-
Kallgarage	38	26	8	4
P-platser	128	78	44	26

	Avgift per plats - utan motorvärmare	Avgift per plats - med motorvärmare	Avgift per plats - med laddstolpe
Varmgarage	650 - 750 kr per månad Beror på storleken.	-	-
Kallgarage	500 kr per månad	600 kr per månad	800 kr per månad + förbrukning av el
P-platser	250 kr per månad	350 kr per månad	550 kr per månad + förbrukning av el

För att hyra en parkering krävs:

- att man bor inom föreningen
- att man äger eller disponerar en bil (till exempel firmabil)

Att hyra plats för gäster är alltså inte tillåtet.

Det är inte heller tillåtet att hyra ut i andrahand. Undantag kan ges av styrelsen vid godkänd andrahandsuthyrning av lägenheten.

Parkeringen hyrs av medlemmen och när bostadsrätten säljs följer inte parkeringen med. Nya medlemmar behöver kontakta vicevärden för att hyra parkering.

Brf Brotorp A – Ö

Parkering - motorcyklar och mopeder

Motorcyklar och mopeder får parkeras på uppställningsplats för cyklar om detta kan ske utan att framkomligheten hindras. Större motorcyklar och motorcykel med sidovagn jämföras med bil och skall därför parkeras på bilparkeringsplats.

Föreningen har två MC/Mopedrum i vilka plats kan hyras för 75 kronor per månad. Kontakta vicevärden för att hyra och för att få nyckel till resp. rum. Om du hyr plats i något av dessa rum får du ett betydligt bättre skydd mot stöld och åverkan än om du låter din MC eller moped vara uppställd utomhus.

Det är inte tillåtet att ställa motorcykel eller moped i cykelrum eller förråd.

Om det finns plats så är det även möjligt att hyra plats för mopeder i utomhus cykelförråden på Kransvägen 176/178 eller 192/194. Kontakta vicevärden för kontrakt och tillgång till förråden.

Brf Brotorp A – Ö

Policy för parkering

Föreningens policy är att hushållets första bil alltid ska kunna få en plats. Om det finns lediga platser så kan ett hushåll hyra flera platser.

Alla har rätt ha 1 parkering per lägenhet (vanlig p-plats eller garage)

Om det finns platser så får man ha 2 platser (vanlig p-plats eller garage)

Om det finns platser så får man ha 3 platser (vanlig p-plats eller garage)

Är det någon som vill ha 1 plats när det inte finns några lediga så ska de med 3 sägas upp först.

Finns det ingen ledig och någon som har 1 vill ha en andra så har de förtur till det, så även här ska en som har 3:e sägas upp.

Till både varm- och kallgarage är det idag kö. Så länge det är kö så hyrs endast en garageplats ut per hushåll.

Byta parkering

Har du idag en parkering men vill byta plats så ska du kontakta vicevärd. Om det inte finns ledig plats som passar dina önskemål så skrivs du upp på kölista för att byta. För att hyra parkering eller garage kontakta vicevärden.

Kallgaraget

För att öppna garageporten till kallgaraget finns läsare, av samma sort som till dörrarna till trapphuset, på stolpe bredvid nedfarten. De medlemmar som har avtal för hyra av kallgaragen har behörighet på alla taggar som hör till lägenheten. Övriga medlemmar kan inte öppna dörrarna.

När man ska åka från garaget så finns det sensor som styr porten. Kör fram cirka 1 meter från dörren så öppnas den. Det tänds röda lampor längs ned mot marken när den börjar röra sig.

Garageporten är öppen i 30 sekunder. Räkneverk finns till höger om dörren, på insidan.

I förråden som finns till varje p-plats i kallgaraget får INTE förvaras brandfarliga vätskor, se informationsblad på insidan av dörren. Dessa regler är från Myndigheten för Skydd och Beredskap (MSB). Informationsbladet innehåller regler för varmgarage, källarförråd och lägenheter (kommer sättas upp i övriga byggnader).

I förråden som finns till varje p-plats i kallgaraget får medlemmen själv installera hyllor, om man vill. Går även bra både med lösa hyllor eller hyllor som fästs i väggen.

Hiss för takbox får installeras, men först ska styrelsen kontaktas för anvisningar.

Vid oljeläckage ta genast kontakt med styrelsen samt använd absorptionsmedel, som kommer finnas vid de båda dörrarna.

Brf Brotorp A – Ö

Förvaring av brandfarliga varor

Fristående gemensamhetsgarage - Kallgarage

Fordon med tank och reservdunk.

Ingen brandfarlig gas.

Brandfarlig vätska i lös behållare, förutsatt att den är oåtkomlig för obehöriga.



Garage i bottenplan - Varmgarage och MC-förråd

Fordon med tank och reservdunk.

Ingen brandfarlig gas eller vätska.

Källarförråd

Ingen förvaring får ske.



Varje lägenhet

Sprayburkar och gasolflaskor av högst 5 liters storlek.

Brandfarlig vätska i behållare av högst 10 liters storlek.

Är balkongen inglasad räknas den som en del av lägenheten.

Källa: MSB:s "Brandsäkerhet i flerbostadshus"

Brf Brotorp A – Ö

Personuppgiftspolicy

Föreningens personuppgiftspolicy hittar du på föreningens hemsida. Kontakta vicevärden om du vill ha den utskrivna.

Porttelefonen & Entré dörrarna

Utanför varje port finns en porttelefon och entrédörrarna är låsta 24h om dygnet.

För boende

För att öppna entrédörren så lägger du din tagg mot avläsaren på porttelefonen så öppnas dörren.

Taggen fungerar till alla entrédörrar på området samt till källaren där du har din tvättstuga/förråd samt till dörrarna i anslutningen till föreningslokalen och bastun.

För att besökande ska kunna kontakta dig via porttelefonen behöver du vara registrerad i porttelefonsystemet. Kontrollera att du finns med i listan samt att det är rätt nummer genom att ringa dig själv.

Varje lägenhet kan ha flera personer och nummer med på listan i porttelefonen. Vill du lägga till något eller ändra nummer använder du kontaktformuläret på föreningens hemsida för att meddela styrelsen alternativt kontaktar vicevärden

Entrédörrarna får inte bindas upp öppna. Dörröppnarsystemet försöker då hela tiden stänga dörren och kommer slitas ut snabbt. Dörrarna är många gånger även branddörrar som inte får ställas upp.

När man ska flytta in och ut mycket eller stora saker finns det möjlighet att stänga av dörröppnings systemet en liten stund. Gör du detta så ansvarar du för att systemet startas igen. Systemet får bara stängas av i korta stunder och när man går ut och in.

För besökande

Besökande trycker på någon av knapparna på porttelefonen för att aktivera den. Sedan används pilarna för att flytta markören till namnet på den boende som ska besökas.

När namnet är markerat tryck på knappen märkt med telefonlur.

När det ringer till dig öppnar du dörren genom att trycka på 5 på din telefon.

Vill du inte släppa in den som ringer så lägg bara på luren.

[Manual för besökare](#)

[Manual för boende](#)

Hos vicevärden finns det sedan en tid tillbaka nyckelband att hämta. Banden har en säkerhetsförring som gör att banden öppnas om det drar hårt i dem.



Brf Brotorp A – Ö

Renovering och ombyggnad

Med bostadsrätt menas rätten att bo i lägenheten, inte att man äger lägenheten. Själva byggnaden ägs av föreningen som också ansvarar för att den är i gott skick. För att undvika problem för den som utför ombyggnadsarbetet, samt för föreningen och grannar, så måste ombyggnadsarbetena godkännas av styrelsen. I vissa fall kan byggnadslov eller annat godkännande av myndighet krävas. Styrelsens godkännande innebär endast en riskbedömning och inte att föreningen tar på sig ansvaret för ombyggnaden.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för inre underhåll av lägenheten. Bostadsrättslagen ger numera bostadsrättsinnehavaren rätt att själv göra ganska omfattande ombyggnader och ändringar i sin lägenhet. Vid större arbeten som berör väggar, tak, golv, balkong, vatten och avlopp, el, ventilation och värmesystem är det särskilt viktigt att du innan arbetena påbörjas har fått styrelsens godkännande. Det kan finnas risk för skada på byggnaden eller andra lägenheter både under byggnadstiden och även senare om arbetet inte är fackmannamässigt utfört. Skulle detta inträffa så riskerar bostadsrättsinnehavaren att få betala för reparationsarbetena och kanske även skadestånd.

Med hänsyn till övriga boende får arbeten som orsakar störningar endast utföras vardagar mellan 08.00 och 20.00, lördagar och söndagar mellan 10.00 och 18.00. Under storhelger som jul, nyår och påsk får sådana arbeten inte utföras. Tänk på att ljud från särskilt arbeten i golv och betongväggar fortplantar sig i byggnadens stomme. Det tillhör god ton att meddela sina närmaste grannar innan man påbörjar störande arbeten.

Besiktning

Det är stor risk för fuktskador vid felaktigt utförda ombyggnadsarbeten i våtutrymmen. Före uppsättning av ytskikt, t.ex. kakel eller klinkers, skall av styrelsen anlita fackman kontrollera att underarbetet är utfört enligt gällande föreskrifter. Även slutbesiktning kommer att göras. Besiktningar bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Ansökan om tillstånd för ombyggnad

Blankett ifylles och lämnas till styrelsen för godkännande. Styrelsen sammanträder en gång i månaden.

Brf Brotorp A – Ö

Rökning

Den som röker på området förväntas visa hänsyn till övriga boende på området. Det innebär bl a att alla fimpas ska tas om hand om den som röker. Askkoppar finns på utsidan av området.

Om du röker på området så ska det göras på avstånd från husen. Detta eftersom röken annars kommer in i lägenheterna via ventilationen.

Vid rökning på balkongen sprids röken in i grannarnas lägenheter. Föreningen har inte möjlighet att förbjuda rökning på balkongen. Det är däremot inte tillåtet att slänga ut fimparna från balkongen utan de måste tas om hand av användaren.

Att slänga fimpas på marken klassas som nedskräpning och utgör risk för bränder och att barn på området skadas.

Brf Brotorp A – Ö

Skyddsrum

I föreningens hus finns fyra skyddsrum, belägna i källaren i hus A, B och C, se nedan. Normalt används skyddsrummen för lägenhetsförråd. I några av dessa förråd finns tekniska anordningar för skyddsrummens ventilationssystem, förrådsinnehavaren är skyldig att vid anmodan ge tillträde till förråden för underhåll och kontroll av skyddsrumsutrustningen.

Föremål får inte placeras utanför förråden eller i luftslussutrymme. I skyddsrummen placerade vattenkranar är normalt avstängda. Tillhörande golvbrunnar är även de stängda med skyddsventil. Det är därför förbjudet att använda avloppsbrunnarna.

Skulle beredskapsläget bli sådant att risken för krigshandlingar är överhängande fattar myndigheterna beslut om att skyddsrummen skall ställas i ordning, samtliga förråd skall då utrymmas och förrådsinredning demonteras.



Solceller

Under sommaren 2020 installerades solceller på flera av föreningens tak. Solcellerna producerar el som används för att täcka kostnaden/förbrukningen i föreningens gemensamma utrymmen.

Vill du följa produktionen live så finns länk på www.brfbrotorp.se

Brf Brotorp A – Ö

Sopor, avfall och återvinning

Hushållssopor sorteras enligt svensk lag och kommunens föreskrifter. Påsarna för mat- och restavfall slängs i korrekt kärl, dessa finns på två platser på den sida som vetter mot Kransmossen. Papperspåsar för matavfall finns att hämta i källargångarna.

Du är dessutom själv skyldig att sortera tidningar, glas, lampor, plast-, papper- och metallförpackningar. Föreningen har kärl för ändamålet vid hörnet av Kransvägen 192 där dessa fraktioner skall läggas. Batteriholk finns vid samma plats.

Vid Kransmossens P-plats finns en större återvinningsstation som tar emot plast, metall, glas, batterier, tidningar och pappersförpackningar.

Vänligen var noga med att följa de enkla sorteringsregler som finns.

Om du ser att något kärl börjar bli fullt, meddela vicevärden. Det är absolut förbjudet att ställa avfall utanför kärLEN!

Observera! Det kostar föreningen 250 kr varje gång ett kärl avsett för hushållssopor innehåller annat än hushållssopor. Det händer allt för ofta. Om renhållningen finner sådant som inte får läggas i behållarna så lägger de ut det vid sidan om.

Grovsopor får man själv transportera till någon av kommunens återvinningscentraler (Boda eller Lusharpan).

Av brandsäkerhets- och trivselskäl är det inte tillåtet att ställa ut soporna i trapphuset! Vill du ha hjälp med att avgöra vad du ska göra med olika sorters avfall kan du hitta en sorteringsguide på www.borasem.se, denna guide finns också som app.

Brf Brotorp A – Ö

Stadgar

På www.brfbrotorp.se finns en kopia av stadgarna som antogs 2023-08-19.

Brf Brotorp A – Ö

Trafik

De begränsningar som finns är följande:

Vår lokalgata är försedd med gupp och sidoförskjutningar. Därför har vi satt upp vägmärken med ”Rekommenderad hastighet 30 km/tim”.

På innergården gäller högsta tillåtna hastighet är 10 km/tim. Bilister skall köra på de gåendes och lekande barns villkor.

Inom området gäller ”Område med P-förbud”, som innebär att fordon bara får ställas på anvisad plats, d.v.s. uppmålad P-ruta. Se i övrigt ”Parkeringar - innergården”.

Brf Brotorp A – Ö

Underhållsansvar

Huvudregeln är att man som medlem i föreningen svarar för underhåll av sin egen lägenhet, medan föreningen svarar för att fastigheterna fungerar och underhålls. Även inom lägenheterna svarar föreningen för vissa åtgärder, särskilt sådant som gäller värme, vatten och sanitet (VVS). Gränsdragningen mellan dessa områden kan lätt bli föremål för missförstånd, och därför har vi gjort en lista över vem som svarar för vad. Som medlem är man skyldig att notera skador eller brister antingen de hör till det egna ansvaret (för att själv åtgärda) eller till föreningens område, så att de blir åtgärdade.

När man själv svarar för en sak i lägenheten kan man i många fall få information och råd av styrelsen. Själva åtgärderna tar man själv itu med eller anlitar hantverkshjälp. Vissa åtgärder i lägenheten kan fastighetsförvaltaren åta sig mot fakturering. Detta gäller bara underhåll och reparationer. Om man vill ändra någonting i sin lägenhet måste man i flera fall inhämta tillstånd från föreningens styrelse.

Upptäcker du några skador eller brister inom föreningen, i din lägenhet eller i gemensamma lokaler, skall detta omedelbart anmälas till vicevärden för att skadan inte skall förvärras. Allvarligare skador som t ex vattenläckage som upptäcks utom arbetstid anmäls till: Se tavlan i porten.

VVS – utrustning

Handdukstorkar som är anslutna till rören i föreningen måste vara av godkänd modell. Detta är väldigt viktigt eftersom det är samma rörsystem som dricksvattnet. Handdukstorkarna får inte stängas av.

Vem ansvarar för vad?

Nedanstående sammanfattning utgör riktlinjer. Vi vill för utförligare exakta avgränsningar hänvisa till HSB:s broschyr "Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?", utgiven av HSB Riksförbund, informationssektionen, och som i sin tur baseras på 7 kap bostadsrättslagen och på HSB:s normalstadgar.

Brf Brotorp A – Ö

OBJEKT	BOSTADSRÄTTSSINNEHAVAREN	FÖRENINGEN
LÄGENHETSDÖRR	Skador på ytskiktet på insidan	Namnskylt Ytbehandling på utsidan Dörrblad, karm och foder Ytbehandling på insidan Låscylinder, låskista, handtag och beslag Ringklocka Tröskel och tätningslist
GOLV	Ytbehandling och ytbeläggning	
VÄGGAR	Alla väggar i lägenheten inklusive tapeter, målning eller annan ytbeläggning	
INNERTAK	Ytbehandling och ytbeläggning	
FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR	Invändig målning av fönsterdörr, tröskel, karm, båge samt mellan bågarna Glas till fönsterdörr och fönster Spanjolett med handtag och beslag Fönsterbänk Tätningslist Persienner	Utvändig målning av tröskel, karm och båge
VVS-UTRUSTNING	Tvättställ, WC-stol, badkar och dusch Målning av radiatorer Målning av kall- och varmvattenledning inklusive armaturer Målning av avloppsledning och sil Handdukstork som installerats av boende. OBS måste vara av godkänd modell och får inte stängas av OBS måste vara av godkänd modell och får inte stängas av Rensning av golvbrunnar och vattenlås	VVS-artiklar av standardtyp Ventilationsdon, från- och tilluftventiler Handdukstork OBS måste vara av godkänd modell och får inte stängas av Uteluftsdon, springventil Vattenradiatorer med ventil och termostat Kall- och varmvattenledning inklusive armaturer. Avloppsledning med golvbrunn och sil, inklusive rensning av avloppsledning i fastigheten
KÖKSUTRUSTNING	Diskmaskin och diskbänksbeslag av plåt Kyl, frys, spis, spiskåpa och mikrovågs-ugn	
ÖVRIGT I LÄGENHETEN	Snickerier: innerdörrar, socklar, foder och lister Kryddhylla, badrumsskåp och klädhylla Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning Invändig trappa i lägenhet	

Brf Brotorp A – Ö

	Gardinstänger Torkställning	
BALKONG Skötselråd inglasade balkonger	Underhåll av ytskikt: Balkonggolv samt -tak och -väggar Rullgardiner Markis (tillstånd krävs) Fönsterrutor	Balkongkonstruktion
UTEPLATS	Grönytor som ingår i upplåtelsen	Skärmväggar

Brf Brotorp A – Ö

Uteplatser

Skärmväggar underhålls av föreningen. Ommålning i annan färg är inte tillåten. Endast olja som föreningen tillhandahåller får användas.

Häckar klipps av föreningen så att de klipps på likartat sätt. Gräsklippning utanför häckarna sköts av föreningen. Är det någon som vill sköta detta själv kan man göra det, men med hänsyn till grannar.

Övrigt på uteplatsen sköts av bostadsrättsinnehavaren liksom även vattning. Om underhållet blir eftersatt kan föreningen, efter påstötning, utföra arbetet på medlemmens bekostnad.

Brf Brotorp A – Ö

VVS-installationer

På grund av de omfattande och dyra skador som kan uppstå även vid ett ganska obetydligt läckage måste du låta fackman utföra alla arbeten med vatten- värme- och avloppsledningar. Om du avser att göra ändringar i din lägenhets VVS-installationer måste du i förväg inhämta styrelsens godkännande.

Möjlighet till lägenhetsindividuell avstängning av vatten finns inte i den ursprungliga fastighetsinstallationen. I samband med renoveringsarbeten kan du få avstängningsventiler installerade på föreningens bekostnad.

Stamventiler för vattenavstängning finns i ledningssystemet som är draget i taket i källargångarna. Varje grupp av stamventiler kan omfatta mer än en lägenhet. Stamventilernas placering framgår av de gula skyltar med texten ”Stamventiler”, som sitter på vägg i omedelbar anslutning till ventilerna. På skyltarna finns angivet vilka lägenhetsnummer som ingår i ventilgruppen.

Som bostadsrättsinnehavare är du skyldig att känna till var stamventilerna för din lägenhet finns.

Vid akut vattenläckage är det viktigt att så snabbt som möjligt stänga av vattnet

- Gå genast ner till källaren.
- I ögonhöjd mitt emot dörren mellan trapphus och källargång finns en gul skylt som visar om du skall gå till vänster eller höger.
- Stege för att kunna nå ventilerna finns i markerat elmätarskåp eller på annan markerad plats i din källargång.
- Stäng samtliga ventiler i din stam genom att vrida handtaget så att det står vinkelrätt mot röret.

Du skall också omgående meddela vicevärd, styrelsemedlem eller fastighetsjour. Givetvis skall du också meddela de grannar som påverkas av vattenavstängningen.

Brf Brotorp A – Ö

Värme och ventilation

Värme

Lägenheterna värms med fjärrvärme. Fjärrvärme- och reglercentralen styr temperaturen på radiator- och tappvarmvattnet. Tappvarmvattensystemet är av cirkulerande typ, det kommer därför nästan omgående varmt vatten då man öppnar en varmvattenkran. För att förbättra cirkulationen för dem som bor längst bort (176 – 178) från värmeväxlaren, så har nya självjusterande ventiler monterats i systemet. Dessutom finns numera ett filtersystem som rensar varmvatten och värmeledningar från beläggningar, så att cirkulationen förbättras. Även termostater m.m. kommer att fungera bättre.

Ventilerna på värmeelementen i lägenheterna skall stå på max för att upprätthålla de 22 grader ± 1 grad som det automatiska systemet eftersträvar.

Om lägenheten känns för kall kan du kontakta vicevärden, men kontrollera först:

- att elementen inte är blockerade av t ex möbler
- att ventilerna på elementen är öppna
- att det inte finns luft i elementen (luft i elementen märks ofta på ett bubblande ljud)

Brf Brotorp A – Ö

Ventilation/köksutsug

Ventilationen i lägenheterna sker genom att fläktar monterade på vinden suger ut luft genom de frånluftsventiler som finns i lägenheterna. För att det skall bli genomströmning av luft i lägenheten måste friskluftsintagen ovanför fönstren vara öppna (pinnarna utåt och du känner att det drar). Framför allt är detta viktigt i källarvåningarna. Om man stänger friskluftsintagen där så blir det undertryck i lägenheten och radon från marken kan sugas in. Förhöjda radonvärden har uppmätts där 2009 och styrelsen har vidtagit åtgärder för att minska radonhalten genom förbättrad ventilation (undertryck under bottenplattan). Om det känns dragigt från fönsterventilationen så försök t.ex. att hänga en gardin framför.

Ändra inte inställningen på reglerbara frånluftsventiler.

För att ventilationen skall fungera får inte köksfläktar anslutas till fastighetens ventilationssystem. Då kan matoset hamna hos grannen. Kolfiterfläktar får installeras. **Matoset får inte heller vädras ut i trapphuset.**

Ventilationskanalerna rengörs minst vart 6:e år enligt gällande föreskrifter, s.k. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK).

Kontakta vicevärden om ventilationen i lägenheten inte fungerar bra.

Vädring/värmeekonomi

Under den kalla årstiden vädrar man bäst genom att öppna ordentligt en kort stund. Låt inte fönster eller balkongdörr stå på glänt en längre tid för då får värmeelementen arbeta hela tiden.

De inglasade balkongerna medför bättre värmeekonomi eftersom de fungerar som isolering mot rummet/köket innanför. Under vår, sommar och höst kan man dessutom ha balkongdörren öppen när det är varmare på balkongen än inne i lägenheten. Glöm inte att stänga när temperaturen sjunker igen.

Vid matlagning är det bäst att stänga dörren till köket och öppna ett fönster **i ett annat rum**, helst där vinden ligger på. Då blir det undertryck i köket och oset kommer inte ut i lägenheten