



# BRF SOLGLIMTEN

## BOPÄRM

April 2022

## Innehållsförteckning

<b>Att bo i bostadsrätt</b> .....	<b>4</b>
<b>Föreningens stadgar</b> .....	<b>5</b>
<b>Föreningens trivselregler</b> .....	<b>5</b>
<b>Lås och nycklar</b> .....	<b>5</b>
<b>Skötselanvisningar i lägenheten</b> .....	<b>5</b>
Dörrar och fönster .....	<b>5</b>
Ventilation.....	<b>5</b>
Värme.....	<b>6</b>
El och säkringar .....	<b>7</b>
Vatten .....	<b>7</b>
Avlopp och vattenlås .....	<b>7</b>
Balkong och uteplats.....	<b>7</b>
Golv och tak .....	<b>8</b>
<b>Lägenhetsförråd</b> .....	<b>8</b>
<b>Parkering</b> .....	<b>8</b>
Ladda elbil .....	<b>8</b>
Gästparkering.....	<b>8</b>
<b>Gemensamma utrymmen</b> .....	<b>8</b>
Entréer .....	<b>8</b>
Postfack och tidningshållare .....	<b>9</b>
Källsortering .....	<b>9</b>
Föreningsförråd .....	<b>9</b>
<b>Gemensamma städdagar</b> .....	<b>9</b>
<b>Frågor och kontakt</b> .....	<b>9</b>
<b>Bilaga 1, Föreningens stadgar</b> .....	<b>10</b>
<b>Bilaga 2, Trivselregler</b> .....	<b>17</b>

## Välkommen till bostadsrättsföreningen Solglimten

Bostadsrättsföreningen består av 32 lägenheter fördelade på 8 hus. Vi har 32 parkeringsplatser fördelat på 5 carportlängor. Möjlighet att ansöka om laddstation för elbil finns.

I bopärmen har vi sammanställt allmän information, stadgar, ordningsregler samt drift- och skötselinstruktioner som är viktiga att känna till. Tanken är att pärmen tillhör lägenheten och uppdateras kontinuerligt med ny information från styrelsen.

Bopärmen finns också digitalt på vår hemsida, <https://solglimten.bostadsratterna.se/>.

Saknar du något i pärmen så hör gärna av dig till styrelsen.

## Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningen.

### Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet i en bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Nyttjanderätten är utan tidsbegränsning och du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd av föreningen, förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot den.

### Föreningens medlemmar

När du köper en bostadsrätt ansöker du samtidigt om att bli medlem i föreningen. Du har rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse kan dock neka en köpare medlemskap i föreningen, t.ex. om köparen har betalningsanmärkningar. Av föreningens stadgar framgår vilka rättigheter och skyldigheter föreningen och dess medlemmar har gentemot varandra, se bilaga 1.

### Medbestämmande

Bostadsrättsföreningens medlemmar bestämmer över sina bostäder genom den styrelse som väljs vid den årliga föreningsstämman. Genom att lämna förslag och delta vid den årliga stämman har du möjlighet att påverka föreningens verksamhet och ekonomi.

### Ekonomi

När du köper en bostadsrätt betalar du en insats. Du betalar sen en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt drift och underhållskostnader. Årsavgiften (månadsavgift) betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

### Ansvar

Som huvudregel ansvarar bostadsrättsinnehavaren för själva bostaden och föreningen för övriga delar av fastigheten, som t.ex. fasader, trappor, källare, vind och gårdar. Föreningen ansvarar också för ledningar, som el, värme, vatten och avlopp, samt ventilation. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för t.ex. underhåll och reparationer av bostaden som t.ex. vitvaror, golv, tak och väggytor. Du får göra förändringar i bostaden som att måla eller tapetsera, byta vitvaror eller t.ex. köksinredning men inte, utan styrelsens tillstånd, göra ingrepp i bärande konstruktioner, sätta upp markiser eller andra större ingrepp. Kontakta alltid styrelsen innan du gör en större förändring i din bostadsrätt.

## Föreningens stadgar

Se bilaga 1

## Trivselregler

Se bilaga 2

## Lås och nycklar

Bostadsrättshavaren ansvarar för lås och nycklar.

Om styrelsen eller fastighetsskötare behöver få tillgång till din lägenhet ansvarar du för tillträde till lägenheten med egen försorg eller ber annan person. Styrelsen har ingen huvudnyckel att gå in i en enskild bostadsrätt.

Till lägenheten ingår ursprungligen tre lägenhetsnycklar (ej överlås) som också går till postboxen.

Styrelsen ska informeras om nyckel som går till föreningens gemensamma portar, förråd etc. tappas bort.

## Skötselansvisningar i lägenhet

### Dörrar och fönster

Bostadsrättshavaren ansvarar för dörrar och fönster hålls i gott skick. Detta inkluderar exempelvis byte tätninglist och koppelhake (En koppelhake används när två fönster kopplas ihop. Koppelhakar finns både i våra fönster och i altan/balkongdörrar).

### Ventilation

Föreningens hus är utrustade med ESSVENT ventilationssystem. Ventilationen i lägenheten sker med ett kontinuerligt arbetande fläktstyrt ventilationssystem. I systemet ingår en frånluftsfläkt placerad bakom kryddhyllan ovanför spisen som via ett kanalsystem ventilerar husets olika våtutrymme och kök.

Anläggningen arbetar med ett förinställt flöde som ställs in i samband med monteringen, enligt instruktioner i projekteringsunderlag eller monteringsritningar. Detta för att erhålla optimal ekonomi och innehålla krav i gällande normer och föreskrifter.

Se till att rengöra spiskåpens fettfilter regelbundet. Ett smutsigt fettfilter tappar sin effektivitet. Det kan resultera i att matoset inte längre absorberas och en dålig lukt sprids i köket under eller efter matlagning. Bristande rengöring av fettfilter innebär också en brandfara när droppande fett kan landa på en varm platta.

**FLÄKTEN FÅR EJ KOPPLAS BORT!**

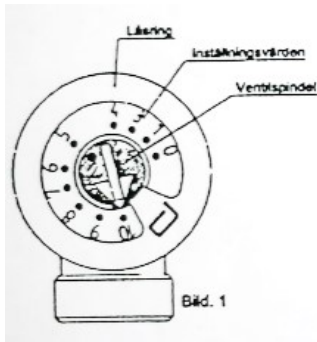
## Värme

Föreningens hus är utrustade med vattenburen golvvärme. Anläggning för värmeslingor finns i respektive lägenhet. I 2 rok och 3 rok finns anläggningen monterad bakom lucka i botten på städskapet i köket och 4 rok finns en anläggning i städskap i hall på plan 1 samt klädkammare på plan 2. Där finns också en tabell över grundvärdet som respektive slinga är injusterad med vid inflyttning.

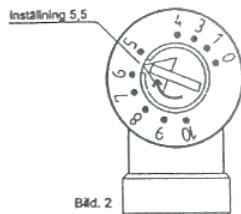
### Justering av golvvärmen

Golvvärmen kan injusteras med ventilerna enligt följande (för hus 77, 79, 81, 83 och 85):

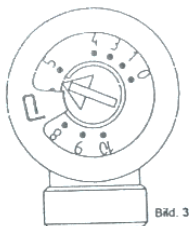
1. Ventilen är försedd med en yttre låsring. Drag loss låsringen rakt ut.



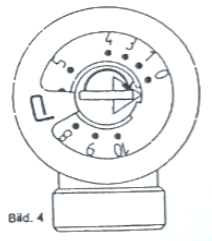
2. Ställ in ventilspindeln med en skruvmejsel till rätt inställningsvärde



3. Sätt tillbaka låsringen så att dess stopplack sitter tätt intill, efter ventilspindelns klack.



4. För att stänga ventilen vrids ventilspindeln medurs till stopp.



För att få varmare ökas inställningsvärdet, dock bör man ej öka mer än ett inställningsvärde per gång. För att få kallare minskas inställningsvärdet, i övrigt lika.

Efter varje ny inställning bör man vänta minst ett dygn innan man gör fler ändringar, detta för att systemet ska få tid på sig att ställa in sig.

OBS! MINSTA VÄRDE MAN SKA ANVÄNDA SIG AV ÄR 1,5.

Vid problem med värme och varmvatten kontaktas föreningens styrelse.

## **El och säkringar**

Huvudsäkring för din lägenhet sitter i ditt elcentralskåp och varje lägenhets elcentralskåp är även avsäkrad i husets centrala elrum. Detta innebär att huvudsäkring i husets elrum i vissa fall kan lösa ut före den enskilda lägenhetens huvudsäkring. För att få ström igen måste båda huvudsäkringarna vara tillslagna. I bostadens elcentralskåp finns även automatsäkringar, grupperade efter funktion och placering.

## **Vatten**

Om bostaden råkar ut för ett vattenläckage ska du omgående stänga av vattnet! Detsamma gäller när arbete utförs på blandare eller andra vattenanslutningar. I din bostad finns flera avstängningsventiler för vatten, placerade kök och badrum.

## **Avlopp och vattenlås**

Avloppsrören i kök och badrum har ett vattenlås för att förhindra dålig lukt från avloppet. Både vattenlås och golvbrunn måste rengöras regelbundet. Vattenlåset, som sitter på avloppsröret under handfatet, rengörs genom att den nedre delen av låset skruvas loss. Ställ en hink under som samlar upp allt vatten. Röret kan nu rengöras från all smuts som fastnat. Avsluta med att spola igenom med hett vatten som får rinna ner i hinken och skruva fast vattenlåset igen. Golvbrunnen i badrum rengörs genom att gallret som sitter över brunnen tas bort. Fäll upp bygeln på golvbrunnsinsatsen och drag upp den. Hår och annat som har fastnat i brunnen kan då enkelt tas bort.

Häll inte stekfett eller olja i köksvasken eftersom avloppsrören då sätts igen. Stekfettet torkas upp med hushållspapper och kastas i soporna.

## **Balkong och uteplats**

Alla lägenheter har en uteplats i markplan eller en balkong. För information om vad som gäller avseende exempelvis planteringar och vindskydd, se föreningens trivselregler, punkt 4, bilaga 2.

## Golv och tak

I husets golv och tak är ett vattenburet golvvärmesystem installerat. Borra därför inte i lägenhetens golv och tak. Vattenslingorna i bjälklagen riskerar att punkteras och orsaka vattenläckage.

## Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet finns ett eget förråd. Lägenheter om 2 rok och 3 rok har vindsförråd placerade på viden i hus nr 83, för boende i nr 77, 79, 81, 83 och 85, eller på vinden i hus nr 89, för boende i nr 87, 89 och 91. Lägenheter om 4 rok har förråd i trapphuset utanför respektive lägenhetsdörr. För mer information se trivselreglerna, punkt 8, bilaga 2.

## Parkering

Bostadsrättsföreningen har 32 carportplatser och varje lägenhet har rätt att hyra en av dessa. För att hyra en carport ska du vända dig till föreningens styrelse.

Carportarna är försedda med uttag för motorvärmare som ingår i månadsavgift för carport. Det är inte tillåtet att ladda elbil med motorvärmaren uttag.

## Ladda elbil

Det finns möjlighet att ansöka om laddstation för elbil till hyrd carport. Bostadsrättsinnehavaren får då betala en tilläggsavgift per månad som inkluderar elkostnaden.

## Gästparkering

Det finns två parkeringsplatser och ett par gästparkeringar uppmärkta i carport. Gästparkering är endast avsedd för gäst till bostadsrättshavare för korttidsparkering. Se vidare i föreningens Trivselregler, punkt 12, bilaga 2.

## Gemensamma utrymmen

### Entréer

Ur brand- och stöldsynpunkter ska dörrar till vindar och separata utrymmen i trapphus hållas stängda. När det gäller ditt eget förråd eller vindsutrymme ska dessa vara låsta även om dom inte används.

Blockera inte entréer, trapphus eller andra passager med cyklar, pulkor, skodon eller andra föremål. Det kan komma att försvåra framkomligheten för ambulanspersonal och brandmän om olyckan skulle vara framme. Se också Trivselregler, punkt 7 och 11, bilaga 2.



## Postfack och tidningshållare

Posten levereras till din postbox i respektive entré. Eventuell dagstidning levereras till hållaren utanför din dörr.

## Källsortering

Föreningen har 2 kretsloppsrum för källsortering av avfall med sorteringskärl för matavfall, tidningar, pappersförpackningar, plast, metall, färga och ofärgat glas, batterier, ljuskällor, småel och hushållsavfall.

För allas trevnad är det viktigt att alla följer instruktioner för källsortering som finns uppsatta i kretsloppsrummen. Exempelvis så ska alla metallkorkar skruvas bort från glasflaskor och slängas i metallåtervinningen, plastkorkar på mjölkkartonger slängs i kärl för hårdplast, inga kuvert ska slängas i pappersåtervinningen och papperspåsar ska sorteras som pappförpackning. När vi sorterar fel kostar det oss extra utifrån omfattning. Sopkärlet för pappersförpackningar blir också snabbt fullt om vi inte viker ihop de kartonger vi slänger.

Du kan även gå in på [www.sorab.se/sorteringsguiden](http://www.sorab.se/sorteringsguiden) för mer information om hur du sorterar ditt avfall. Inga sopor får lämnas på golven i återvinningshusen.

## Föreningsförråd

Det finns två föreningsförråd. Hus 77, 79, 81, 83 och 85 har tillgång till förrådet med ingång mot hus 85. Där förvaras föreningens gemensamma trädgårdsredskap och dylikt, men det finns också plats för cyklar och viss möjlighet till förvaring av bildäck.

Hus 87, 89 och 91 har tillgång till förrådet med ingång i carportlängan mot hus 87. Här finns plats för cyklar och bildäck.

## Gemensamma städdagar

Föreningen anordnar 2 gemensamma städdagar per år. En på våren och en på hösten. I samband med städdagen brukar föreningen ha en större avfallscontainer på plats. Tillsammans brukar medlemmarna rengöra soprummen, carportlängor, rensa ogräs och plocka skräp i gemensamma planteringar, gå igenom och rensa ur föreningsförråden m.m.

## Frågor och kontakt

Har du frågor rörande allmänna utrymmen som gården, förråd, trapphus etc. vänd dig i första hand till styrelsen. Det är också till styrelsen du vänder dig om namnbyte på ytterdörren. Kontaktuppgifter till styrelsen hittar ni på anslagstavlan i er trappuppgång. På anslagstavlan anslås även information som gäller alla boenden i föreningen upp. Ni kan också nå oss via föreningens Facebookgrupp eller på [brfsolglimten@gmail.com](mailto:brfsolglimten@gmail.com).

Har du frågor om din månadsavi, föreningens ekonomi, vänd dig till föreningens ekonomiska förvaltare SBC. Uppge då referens Brf Solglimten 5714.