



BOENDEKOMPENDIUM

Brf Lärkträdet

Långö Karlskrona

Sammanfattning

Med detta boendekompodium hoppas styrelsen kunna hjälpa er som boende i Brf Lärkträdet i vardagen. Uppdatering sker årligen efter föreningsstämman som infaller under hösten.

Den digitala versionen uppdateras kontinuerligt. Läs gärna igenom våra stadgar, som finns på hemsidan och hos Riksbyggen.

Styrelsen Brf Lärkträdet

Avsnitt Rubrik

1. Bostadsrättsföreningen Lärkträdet
2. Styrelse och andra förtroendevalda
3. Ekonomi
4. Aktuella telefonnummer
5. Ansvarsförhållanden i bostadsrätten
6. Andrahandsuthyrning
7. Gästlägenhet, hobbyrum och festlokal
8. Förråd
9. Värme och ventilation
10. Brand
11. Sophantering
12. Parkering och garage
13. Tvättstugor
14. Nycklar
15. Bredband och Internet
16. Felanmälan
17. Fixarservice
18. Att tänka på vid försäljning
19. Tvist
20. Hjärtstartare
21. Störningar, hot och trakasserier
22. Ordning
23. Karta över området
- 24 Bilder över föreningen Lärkträdet

Styrelsen Brf Lärkträdet

Arkitektgatan 8

371 38 Karlskrona

0455 – 187 01

hemsida: brf-larktradet.se (under ombyggnad)

E-mail: vv@brf-larktradet.se

styrelsen@brf-larktradet.se

1. Bostadsrättsföreningen Lärkträdet

Bostadsrättsföreningen Riksbyggen Lärkträdet finns på Lagmansgatan 24 - 26 samt Arkitektgatan 2 - 8 och ligger på norra Långö i Karlskrona. Promenadtid cirka 20 – 30 minuter från centrum. I föreningen finns det 229 lägenheter fördelade i tre höghus med sju våningar samt en låghuslänga med tre våningar. Lägenheterna har allt ifrån ett rum och kokvrå på 26 kvm till fyra rum och kök på 93 kvm.

Från de flesta lägenheterna är det en enastående utsikt mot de inre delarna av skärgården och/eller de centrala stadsdelarna. I området finns en fantastisk strandpromenad, en populär badstrand och goda bussförbindelser till närliggande matbutik. I anslutning till badstranden finns KK Eskimå, en av Sveriges bästa kajakklubbar, och en bangolförening.

Definition av bostadsrätt:

När du köper en bostadsrätt köper du rätten att använda en bostad. Du äger alltså inte bostaden. Som bostadsrättshavare blir du medlem i en bostadsrättsförening och tillsammans med de andra medlemmarna i föreningen äger du hela fastigheten. I fastigheten ingår marken och husen med bostäderna. När du köper en bostadsrätt betalar du en insats. På samma sätt som hyresgäster betalar hyra måste du som har en bostadsrätt betala årsavgift vilket brukar kallas månadsavgift.

Årsavgiften, som beslutas av styrelsen, ska täcka föreningens kostnader för drift och underhåll av fastigheten och dessutom räntor och amorteringar på lån. För att få köpa en bostadsrätt måste styrelsen godkänna dig som medlem i föreningen. Om föreningen nekar dig medlemskap kan du vända dig till hyresnämnden.

I månadsavgiften ingår:

- Värme och vatten
- Sophantering
- Kabel-TV från Com Hem

I månadsavgiften ingår **inte**:

- Avgift för parkering, garage och extra förrådsutrymmen
- Hushållsel

Som bostadsrättshavare är du med och fattar beslut om vilka som ska väljas till styrelseledamöter och revisorer. Vid den årliga stämman är du också med och bestämmer om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet, fastställer resultat- och balansräkning och eventuella ändringar av stadgarna samt om föreningen ska riva, bygga till eller göra andra väsentliga förändringar. Vid årsstämman och vid eventuell extra stämma har varje bostadsrätt normalt en röst om inget annat är bestämt i stadgarna. En bostadsrättshavare har rätt att använda ombud med fullmakt på stämman.

Du kan även påverka genom att skicka in en motion, ett skriftligt förslag till ordinarie föreningsstämma. Den skall vara styrelsen tillhanda 1 månad efter räkenskapsårets utgång, i vår förening senast 30 september. [Det är viktigt att delta på årsmöten för att påverka och förankra beslut tagna i demokratisk ordning.](#) Läs mer i §§ 47–65 i stadgarna.

2. Styrelse och andra förtroendevalda 2019 - 2020

Ordförande	Bengt	Jonsson	1 år kvar
Vice Ordförande	Lennart	Lilja	2 år (omval)
Sekreterare	Margaretha	Berglund	1 år kvar
Ledamot	Jonas	Ungerbäck	2 år (nyval)
Suppleant	Björn	Hansson	1 år (omval)
	Donny	Glimmefors	2 år (nyval)
	Robert	Federley	2 år (nyval)
Ledamot Riksbyggen	Tobias	Hindrikson	
Suppleant Riksbyggen	Helen	Petersson	
Revisor Ernst & Young	Anders	Håkansson	1 år
Föreningsrevisor	Sven-Erik	Karlsson	1 år
Suppleant	Johan	Boström	1 år
Valberedning	Gert	Andersson (sammankallande)	1 år
	Anette	Jefta	1 år
Vicevärd	Margaretha	Berglund	

3. Ekonomi

Vår förenings ekonomi förvaltas av Riksbyggen. Ekonomin i siffror hittar du på mitt.riksbyggen.se/boende/ under fliken Ekonomi och §§ 66–70 i stadgarna.

Fastighetsförvaltningen utförs av Riksbyggen.

4. Aktuella telefonnummer

Föreningens telefon (vicevärden)	0455 – 187 01
Telefontid vardagar kl. 09 – 12.	
Riksbyggen (fastighetsförvaltning, jourtelefon)	0771 - 860 860
Com Hem (TV)	0771 – 55 00 00
Kone (om inte hissen fungerar)	0771 – 50 00 00

5. Ansvarsförhållanden i bostadsrätten

Du är personligen ansvarig för att lägenheten hålls i ett gott skick. Det betyder att du är ansvarig för att åtgärda skador som uppstår i din bostad. Det gäller även om det är en olyckshändelse. **Du som bostadsrättshavare bör kontakta styrelsen vid minsta tveksamhet om vad du kan eller inte kan göra.**

Som bostadsrättshavare är du skyldig att:

- betala årsavgiften (månadsavgiften)
- vara rädd om fastigheten
- underhålla bostaden
- inte hyra ut i andra hand utan styrelsens godkännande
- inte störa grannarna

Du kan läsa mer i föreningens stadgar §§ 22 – 23 och §§ 26 – 34 samt på mitt.riksbyggen.se/boende/foreningen/dokument/ under fliken styrelsearbete.

6. Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande **endast om styrelsen ger sitt samtycke, se våra stadgar § 24.**

Föreningen kommer att lägga på en avgift, **10% av gällande prisbasbelopp, 2019; 4 650 kr/år och 2020; 4 730 kr/år. Se våra stadgar § 18.**

Som bostadsrättshavare är det du som är ansvarig för lägenheten och betalningen av avgiften även under tiden då du hyr ut lägenheten.

Man kan hyra ut sin lägenhet max ett (1) år i taget och max tre (3) gånger. Uthyrningen ska vid varje tillfälle godkännas av föreningen.

Kom ihåg att alltid söka tillstånd vid andrahandsuthyrning. Att hyra ut lägenheten utan medgivande från bostadsrättsföreningen är grund för uppsägning av din bostadsrätt. Även uthyrning efter att tidigare tillstånd löpt ut räknas som en otillåten andrahandsuthyrning.

Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

7. Gästlägenhet, hobbyrum och festlokal

Som medlem i Brf Lärkträdet äger du rätt att hyra föreningens gästlägenhet som finns i markplanet på Arkitektgatan 4 A. Lägenheten består av ett rum och kök, toalett och duschutrymme. Sovplatserna är fyra och består av en bäddsoffa och en våningssäng. Täcken, filtar och kuddar ingår liksom porslin och köksredskap.

Uthyrningstiden är preliminärbegränsad till en vecka (7 dygn). Längre uthyrningstid kan förekomma, då i samråd med vicevärden som är ansvarig för gästlägenheten. Hyran per dygn är för närvarande 200 kronor. Bokningen är bindande.

Du kan även utnyttja vår hobbylokal kostnadsfritt som är belägen i källarplanet mellan Arkitektgatan 4 D och 4 E. Kontakta vicevärden för bokning.

Har du behov av en festlokal kan du hyra den hos vår grannförening Brf Aspen på Byggmästaregatan 1. För bokning kontakta Carina Alm 0708-49 85 28 eller Monika Gummesson 0766 - 47 80 78. Deras hemsida: brfaspen.nu

8. Förråd

Varje bostadsrätt har tillgång till ett (1) förråd och en så kallad matkällare på vinds- eller källarplanet i respektive huskropp. Undantaget ettor, med kokvrå, som endast har ett förråd. Numrering av förråd och lägenhet skall vara densamma.

Ett fåtal extra förrådsutrymmen, som inte ingår i bostadsrätten, finns att hyra. Vid intresse, kontakta vicevärden för placering i kölista.

9. Värme och ventilation

Termostater

Nya termostater är installerade, ni kan ändra mellan intervallet 18—23 grader vilket är den temperatur som rekommenderas av folkhälsomyndigheten.

Ventilation

Ändra inte förinställd ventilation. Inställningen är gjord för bästa värmekomfort. Det är särskilt viktigt att, under vinterhalvåret, sörja för en god ventilation. Lägenheter på bottenplanet har haft något förhöjda radonvärden. Radonsugar har installerats med bra resultat.

OBSERVERA ATT SPALTVENTILER I FÖNSTRENS ÖVRE KARM ALLTID SKA HÅLLAS ÖPPNA.

10. Brand

Bostadsrättsföreningen är utrustad med ett centralt brandlarm med detektorer i entréer, källare- och vindsutrymmen.

Brandlarmet är installerat 2013. Det är ett brandlarm med en manöverpanel, placerad i Arkitektgatan 8, där det bland annat går att avläsa eventuella fel på detektorer och larmdon.

Larmet testas minst var tredje månad av branschkundig personal. Vid testtillfällena är också brandskyddsansvarige i bostadsrättsföreningen delaktig.

Brandsläckare finns utplacerade i varje trappuppgång, tre stycken i varje höghus, två stycken i låghusdelens mark- eller entréplan och vindsplan.

Minst en fungerande brandvarnare skall finnas i varje bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har bekostat en brandvarnare med batterier till varje bostadsrätt. Byte av brandvarnare sker vart tionde år. Övriga brandvarnare och batterier betalas av bostadsrättsägaren.

Vid brand – ring alltid larmnummer - 112.

Alla entréer, trappor och källargångar med dörrar för att ta sig utomhus är också utrymningsvägar. Därför är det, enligt Brandskyddet, förbjudet att förvara, blockera eller placera föremål i trappor och gångar som kan hindra utrymningsvägen.

Brännbara föremål som barnvagnar, leksaker, dörmattor och stolar får inte placeras i trapphus eftersom sådan förvaring ökar risken för brand.

Styrelsen kan inte nog poängtera vikten av att hålla ordning i trappor och entréer. Det är allas ansvar att se till att inget hindrar en eventuell utrymning.

11. Sophantering

Miljöstationen finns i norra änden av Arkitektgatan (inledningen av gatan) och delas med Brf Aspen. Dörren till miljöstationen låses upp med en så kallad tagg, som medföljer vid försäljning/köp av bostadsrätt. Förekommen tagg ersätts av vicevärden som bedömer om avgift skall tas ut eller ej. Borttappad, eller på annat sätt förstörd tagg kostar 50: -. Tagg som av annan anledning inte fungerar ersätts med en ny utan kostnad.

Brännbart material lämnas i uppställd container mitt emot miljöstationen bakom busskuren. Den delas också med Brf Aspen.

Komposterbart material, ska när det gäller höghusen, läggas i de för ändamålet avsedda papperspåsar (eller påsar av biologiskt nedbrytbart material) och kastas i sopkärl i entréplanet.

Låghusdelen har fortfarande sopnedkast, avsedda endast för komposterbart material, även här inslaget i avsedda papperspåsar eller påsar av biologiskt nedbrytbart material.

I **Miljöstationen** lämnas allt skräp i befintliga och märkta kärl; tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, glas/flaskor, kartonger (HOPVIKTA/PLATTADE), lysrör, metallförpackningar, batterier, **el/datorskrot av mindre storlek**, samt kärl avsett för deponi. **OBS! Frigolit sorteras som plast.** På Messenger finns Affärsverkens sorteringsbot. Där kan du snabbt få veta hur du ska sortera.

Styrelsen vill påpeka att omfångsrika saker som t.ex. tvättmaskiner, golvlampor och tv-apparater absolut inte får placeras i miljörummet. Sådana saker får bostadsrättsägaren själv transportera till återvinningsstationen/soptippen Mältan i Bubbetorp.

Det är viktigt att hålla ordning och reda i sophantering. Först och främst ur miljösynpunkt, men också för att varje sak har sin plats i miljörummet eller containern.

Vid missbruk eller felplacerat gods tar Affärsverken ut en extra avgift, vilket i förlängningen kan leda till högre avgifter för bostadsrättsinnehavarna.

Det är alla bostadsrättsägares skyldighet att hålla ordning i miljöstation och/eller container, såväl som i hantering av komposterbart material.

Varje vår ställer föreningen under en vecka ut en container där bostadsrättsinnehavarna kan lämna skrymmande skräp för vidare transport till återvinningsstationen.

Det gods som lämnats i miljöstationen tillhör Affärsverken och det som hämtas därifrån räknas som stöld.

12. Parkering och garage

Det finns tolv (12) garage och 109 p-platser, alla avgiftsbelagda inom Brf. Av dessa är nio (9) stycken p-platser med elstolpar avsedda för bilens motorvärmare. En motorcykelparkering med plats för tre-fyra motordrivna tvåhjulringar finns också inom Brf.

Garage eller parkeringsplatserna ingår INTE vid anskaffande av bostadsrätt, **utan tilldelas efter kösystem som sköts av Riksbyggen.**

Både garage och p-plats får INTE innehas av bostadsrättsägare. Samma sak gäller för p-platserna utomhus, det är **en** p-plats som gäller. Om det inte finns någon kö till p-platserna kan bostadsrättsägare **tillfälligt** hyra en andra p-plats tills p-platskö har uppstått.

OBS! Bostadsrättsägare måste även vara mantalsskriven på adressen för att få inneha garage/p-plats.

Garageplatserna och/eller p-platserna får inte användas till annan verksamhet än parkering av personbilar/motorcyklar. Uppställning- eller parkering av husbilar, båtar, släp- och husvagnar, etc. är förbjudet på bostadsrättsföreningens tomtmark.

Även uppställning av avregistrerade bilar är förbjuden.

Bostadsrättsägares uppsägningstid för p-plats/garage är tre (3) månader, såvida inget annat är överenskommet. Vid tillfälligt hyresavtal gäller en (1) månads uppsägning.

Föreningen kan säga upp garage/ p-plats som inte används, eller om den används av någon annan än den som hyr garaget/p-platsen. I sådant fall är uppsägningstiden 3 månader.

13. Tvättstugor

Bostadsrättsföreningen har totalt sju (7) tvättstugor, ett i varje höghus och fyra i låghusdelen.

Tvättstugorna består av två (2) tvättmaskiner i varje utrymme, bortsett från tvättstugan Arkitektgatan 2 A-B, som har en (1) tvättmaskin. Torktumlare finns i varje tvättstuga.

Torkrum och mangelrum, med tillhörande strykjärn, finns i tvättstugornas närområde.

Tvättkolv ingår och skall överlämnas i samband med överlåtelse eller övrig nyckelöverlämning. Tvättkolven skall vara märkt med lägenhetsnummer. Om den inte är märkt tas den bort från bokningstavlan.

Trasig tvättkolv ersätts av Brf. Borttappad eller annan åverkan som gör tvättkolven obrukbar ersätts, men betalas av bostadsrättsägaren med 100 kronor.

Tvättråd

Om du vill ha ett bättre tvättresultat och en bättre koll på MILJÖ OCH PLÅNBOK

- Här i Karlskrona har vi mjukt vatten
(källa: karlskrona.se/vatten)
- DOSERING - Följ anvisningarna på tvättmedlets förpackning. Olika dosering för flytande eller pulver. Doseringen påverkas av lätt eller hårt smutsad tvätt.
- Tvätten blir inte renare av för mycket tvättmedel. Det löddrar mer, men blir svårare att skölja ur och riskerar att bli kvar i kläderna, vilket kan ge allergi.

Dosering

FLYTANDE

PULVER

Vattenhårdhet	4 – 5 kg maskin	6 – 8 kg maskin	Vattenhårdhet	4 – 5 kg maskin	6 – 8 kg maskin
Mjukt	40 ml	60 ml	Mjukt	50 ml	75 ml

Lätt smutsad tvätt: minska doseringen med 30 %

Hårt smutsad tvätt: öka doseringen med 30%

UPPGIFTER OM DOSERING HÄMTAD FRÅN grumme.se

14. Nycklar

Varje lägenhet tilldelas tre nycklar i utgångsläget. Bostadsrättshavaren kan beställa ytterligare nyckel(ar) om behov föreligger. Extra nyckel(ar) bekostas av bostadsrättshavaren. Samtliga nycklar skall kvitteras.

Vid förlust av nyckel anmäler bostadsrättshavaren detta till föreningens vicevärd som beställer nyckel eller lås enligt bostadsrättshavarens önskemål. Kostnader för utbyte av lås och nyckel bekostas av bostadsrätthavaren.

Vid överlåtelse av lägenhet skall säljare överlämna samtliga utkvitterade nycklar som inte är förlustanmälda till köparen.

Bostadsrättshavaren får inte byta låset i lägenheten, se § 75 i våra stadgar.

15. Bredband och Internet

Samtliga lägenheter har förutom anslutning via telefonjack och Com Hems uttag möjlighet att ansluta till internet via höghastighetsfiber. Via Karlskronaporten kan man välja mellan ett flertal leverantörer av olika tjänster.

Föreningens hemsida är under ombyggnad. Information kommer ut när den blir klar att använda.

På [Mitt Riksbyggen.se](https://mittriksbyggen.se) kommer du åt information om ditt eget boende samt får tillgång till råd och tips från Riksbyggen som har över sjuttio års erfarenhet av bostadsrätter.

Starta med att verifiera ditt medlemskap i föreningen. Du skapar ett konto med hjälp av Bank ID eller med e-post. Detta behöver du endast göra en gång, sedan når du boendewebben genom en egen flik.

16. Felanmälan

Som bostadsrättsägare har du nyttjanderätt till lägenheten och svarar således för bostadsrätten.

Om det uppstår fel som måste åtgärdas av yrkesfolk, eller om ni vill ha annan yrkeshjälp, har Brf Lärkträdet kontrakt med fastighetsförvaltaren, Riksbyggen. De svarar alltid, dygnet runt, vid akuta ärenden på telefonnummer: 0771 – 860 860.

Det går också bra att kontakta bostadsrättsföreningens vicevärd för bedömning av eventuell skada, telefonnummer: 0455 - 187 01, måndag – fredag mellan kl. 09.00 – 12.00.

Reparationer av privat karaktär, eller som bedöms icke tillhöra föreningens ansvar, betalas av bostadsrättshavaren, se punkt 5.

17. Fixarservice

Till er som är 67+ och/ eller "hemtjänsttagare" eller funktionshindrad, erbjuder **kommunens Fixarservice** hjälp med enklare praktiska åtgärder i bostaden **kostnadsfritt**. Du betalar själv för kostnaden av material.

Exempel på åtgärder: byten av lampor, uppsättning av gardiner, byten av batterier i brandvarnare m.m.

För information ring 0455 - 303031 under kontorstid.

Ytterligare information finns på kommunens hemsida: karlskrona.se/omsorg-och-stod/aldreomsorg-och-senior/stod-i-hemmet/

18. Att tänka på vid försäljning

Om du som säljare vet om att det finns allvarliga fel i bostaden har du allt att vinna på att tala om det för köparen. Annars kan du bli ersättningsskyldig vid senare tillfälle. Du kan aldrig bli ansvarig för fel som du upplyst köparen om vid försäljningen.

Vid försäljning skall du överlämna de nycklar till lägenheten som du har utkvitterade, d v s minst tre (3) stycken iLOQ och till postboxen fyra (4) stycken ASSA, samt två nycklar till tvättstugekolven och taggen till miljöstationen.

19. Tvist

Om du själv eller andra medlemmar i en bostadsrättsförening hamnar i en tvist med föreningen kan hyresnämnden medla. Nämnden kan bara hjälpa till med medling om båda parter är intresserade av medling. Hyresnämnden finns på flera orter i landet, se hyresnämnden.se

Om du som bostadsrättshavare har problem med en företagare kan du vända dig till Allmänna reklamationsnämnden, ARN, för att få ditt ärende prövat där. Det gäller tvister med:

- besiktningsmän
- fastighetsmäklare
- försäkringsbolag
- byggtreprenörer om så kallat tillval med mera i bostadsrättslägenheter
- hantverkare

Innan du vänder dig till ARN måste du börja med att klaga (reklamera) hos den som är din motpart. Därefter bör du alltid rådgöra med konsumentvägledaren i din kommun innan du gör en anmälan till ARN, arn.se

Om två bostadsrättshavare (medlemmar) råkar i tvist med varandra kan saken bara prövas juridiskt i tingsrätten.

20. Hjärtstartare

De två hjärtstartarna är på plats i vår bostadsrätt. De är placerade i Lagmansgatan 26 och Arkitektgatan 4 C och finns tillgängliga i entréerna på



bottenvåningen. Skyltar finns som visar var hjärtstartarna är placerade. Nyckel till porten (om den är låst) finns i den lilla röda boxen vid dörren. Slå sönder glaset då behov finns och återlämna nyckeln till vicevärden efter användning, alternativt lägg den i föreningens brevlåda på Arkitektgatan 8.

Våra hjärtstartare finns inlagda i hjärtstartarregistret.

21. Störningar, hot och trakasserier

Om ni utsätts för störningar skall detta anmälas till styrelsen skriftligt som då vidtar åtgärder enligt § 23.

Om ni känner er personligen hotade eller är utsatta för trakasserier kan styrelsen inte hjälpa er utan detta är ett polisiärt ärende.

Om läget är akut kontakta SOS alarm tfn 112 och i övriga fall polisen på tfn 114 14.

22. Ordning

Som bostadsrättsägare har du tillgång till de allmänna utrymmen som finns i bostadsrätten.

Det innebär också att du har ett ansvar för ordningen i källar- och vindsutrymmen. Allt material som placeras i vinds- och källarutrymmen skall hållas i därför avsedda, helst låsta, utrymmen. I första hand för brandrisken och utrymningsmöjligheter, men också för att minska risken att drabbas av inbrott.

Det gäller även skyddsrummen, som i fredstid används för cykel- och barnvagnsuppställning. Ställ cyklar och barnvagnar i därför avsedda utrymmen.

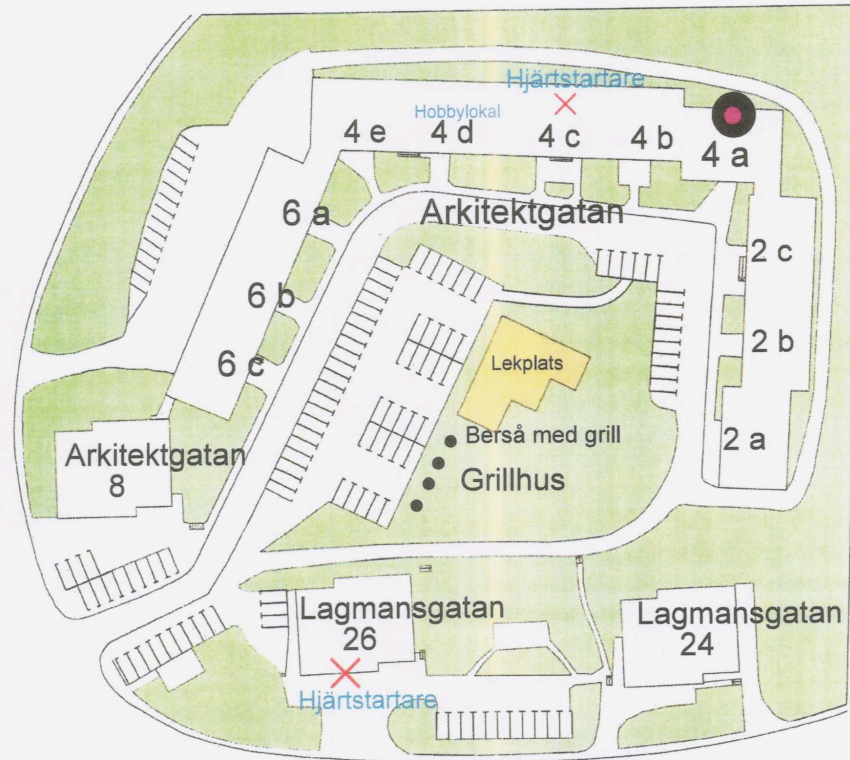
Annat material, som däck, fälgar, leksaker, möbler, kartonger etc. är förbjudet att förvara utanför era låsta utrymmen i källare och på vindar.

Respektera de regler som finns för brandsäkerhet, framkomlighet och trevnad i bostadsrätten.

Du kan läsa mer om ordningsföreskrifter i våra stadgar, § 23.

23. Karta över området

23. Karta över området



● — Gästlägenhet

● — Odlingsslådor

24. Bilder över föreningen

