



BOSTADSINFORMATION

Nedan finner du övergripande information om din bostad i föreningen. Utförligare information såsom skötselanvisningar samt trivsel- och säkerhetsregler finns i separata dokument på Boappa för medlemmar i inloggat läge.

Bo med bostadsrätt

Som bostadsrättshavare är du medlem i en ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har till uppgift att upplåta nyttjanderätt av bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar genom bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna samt andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman, bestämmer du och dina grannar över era bostäder. Som bostadsrättshavare har du ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra väsentliga ändringar. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill.

Bostadsrättsföreningens styrelse ska dock godkänna den eller de köpare som kommer att bo i föreningen som medlem, se 5 § i Brf Kajtorget Dalénum stadgar.

Stadgar och ekonomisk plan

Hos bolagsverket finns föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens bostäder, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser och annat av betydelse för föreningens ekonomi. Varje förening är skyldig att ha en medlems- och lägenhetsförteckning. I dessa finns föreningens medlemmar angivna, vilka bostäder som finns, och om dessa är pantsatta. För Brf Kajtorget Dalénums räkning hanteras dessa förteckningar via fullmakt av föreningens ekonomiska förvaltare.

Årsavgift

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens löpande utgifter, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker dels efter bostädernas insatser och dels per lägenhet. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott från och med dagen vid tillträdet. Mätning och debitering av varmvatten sker individuellt för respektive lägenhet efter förbrukning. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäder och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

Får jag upplåta (hyra ut) min bostad i andra hand?

Om du vill upplåta (hyra ut) din lägenhet i andra hand krävs samtycke från styrelsen. Lämnar inte styrelsen sitt samtycke kan du ansöka om tillstånd hos Hyresnämnden. Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för din bostad, även under uthyrningstiden. Detta innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald och att din hyresgäst sköter sig. Du måste dessutom se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din bostad efter uthyrningstiden. Hyresnämnden kan ge mer information.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja din bostad till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För giltigt köp krävs att köparen godkänns som medlem av styrelsen, samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma samt vilken bostad som avses. Handlingarna ska undertecknas av köpare och säljare, samt godkännas av make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan överlåtelse kan ske.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Normalt ska föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år (räkenskapsår finns angivet i stadgarna och på registreringsbeviset). Då samlas föreningens medlemmar för att gå igenom årets verksamhet. Styrelsen ska presentera årsredovisning och därefter ska föreningsstämman ta beslut om styrelsens ansvarsfrihet. Varje medlem kan komma med förslag till verksamheten/åtgärder. Förslagen kan skickas till styrelsen

BRF KAJTORGET DALÉNUM

fortlöpande under året. De förslag som styrelsen inte kan fatta beslut om, hänskjuts till föreningsstämman och bör då ha kommit in i god tid innan denna äger rum. Vilka datum som gäller brukar aviseras i början av året.

Meddelande om datum för stämman skickas ut till medlemmarna. Vid stämman väljer medlemmarna styrelse och revisorer för det kommande året (se stadgarna). En extra föreningsstämma kan också förekomma. Detta kan ske om föreningens stadgar behöver ändras, eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i någon speciell fråga. Även en grupp medlemmar (minst 10 % av alla röstberättigade medlemmar) samt revisorerna kan begära att en extra stämma ska hållas. Vid extra föreningsstämmor fattas endast beslut i de ärenden som ligger bakom att stämman utlysts.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämman ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Det är endast stämmoprotokollet som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om särskilda medlemmar, men revisorerna kan läsa protokollen för din räkning.

Styrelse och firmatecknare

En bostadsrättsförening är en juridisk person, vilket innebär att den själv kan teckna avtal med exempelvis leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare. Vilka som sitter i föreningens styrelse framgår av årsredovisningen eller i Boverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även hur firmateckning sker.

Vem ansvarar för reparationer och underhåll?

Enligt stadgarna är det du som medlem som ansvarar för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar för det "yttre" underhållet av exempelvis fasader, yttertak och trapphus.

En viss del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar.

Företrädare för föreningen ska ges tillträde till lägenheterna när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. För att du lättare ska kunna veta vilket underhåll som du respektive föreningen ansvarar för finns det en förteckning med tolkning av Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) nedan, alternativt föreningens stadgar.

Detalj i bostaden	BRF ansvar	BRH ansvar	Anmärkning
-------------------	------------	------------	------------

BRF KAJTORGET DALÉNUM

Balkong			
Golv och insida av balkongfronter		X	T.ex. rengöring, skottning av snö Det är endast tillåtet att hänga odlingslådor på insidan.
Odlingslådor		X	
Undersida balkong, utsida tak, utsida balkongfront och balkongavskärmning, avskärmning mellan balkong resp. uteplats. Inglasning som Brf har försett balkong med.	X		Skötsel av insida ansvarar BRH för.

Ytterdörr, lägenhetsdörr			
Invändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder.		X	Enligt stadgarna 35§
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag och ringklocka		X	
Namnskylt	X		
Tättningslist		X	
Golv, väggar och tak i bostaden			
Parkett, matta och klinker		X	Enligt stadgarna 35§ fuktisolerande skikt.
Ytskikt, tapeter, väv, målning eller annan ytbeläggning såsom väggmatta eller keramiska plattor med bakomliggande tätskikt i våtrum		X	
Fönster och fönsterdörrar			*Medlemmarna är ansvariga för skador på fönsterglas som uppkommer både från inifrån och utifrån. Fönster som är brandklassat ska alltid ersättas med nytt brandklassat fönster för att behålla funktionen. Om ett fönster brandklassat framgår i föreningens relationshandlingar Ersättningsfönster ska uppnå minst samma energi och ljudprestanda som ursprungsfönstret
Invändig målning samt målning mellan bågarna.		X	
Yttre målning, inkl. karm och bottenstycke	X		
Fönsterglas*		X	
Spanjolett inklusive handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbänk, persienner och markiser		X	
Vädringsfilter och tättningslister		X	

BRF KAJTORGET DALÉNUM

<p>VVS artiklar</p> <p>Badkar och tvättställ</p> <p>Duschdraperistång/duschvägg</p> <p>Blandare, duschanordning, vattenlås, bottenventiler och packningar</p> <p>Porcelain och sits på WC-stol</p> <p>Diskbänk inklusive blandare</p> <p>Kall- och varmvattenledningar inkl. armatur</p> <p>Synliga och åtkomliga avloppsledningar med golvbrunn och sil</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>Inne i bostaden ansvarar medlemmen</p> <p>Inklusive avloppsrensning</p>
<p>Tvättmaskin och torkutrustning</p> <p>Vattenradiatorer med ventiler och termostat</p> <p>Ventilationsdon</p> <p>Ventilationsfilter i lägenheten</p>	<p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>BRH ansvarar för målning av radiatorer.</p> <p>BRH ansvarar för rengöring</p> <p>BRH ansvarar för byte och rengöring av filter.</p>
<p>Köksutrustning</p> <p>Vitvaror</p> <p>Kökssnickerier</p> <p>Spiskåpa</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

BRF KAJTORGET DALÉNUM

Förråd			Beträffande golv, väggar, tak och inredning i förråd gäller samma regler som för bostaden
Förråd tillhörande lägenheten		X	
Nätvägg i förråd inkl. nätdörr	X		Utvändigt underhåll ansvarar föreningen för.
Elinstallationer			
El-centralen och ledningar fram till denna	X		Föreningens matning till elcentral
Övriga ledningar och installationer inkl. uttag/strömställare i bostaden.		X	Installation från El-central/IT skåp till bostadens uttag.
Övrigt*			*enligt stadgarna 35§
Inredningssnickerier såsom trösklar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp, hatthylla och torkställning		X	
Innerdörrar		X	
Beslag		X	
Mätare för el- och värmeförbrukning	X		

Energispartips

JM arbetar aktivt med att minska energianvändningen i de bostäder man bygger. Välisolerade och täta väggar minskar energibehovet och ventilationssystemet håller luften frisk och tillvaratar värmen genom värmeåtervinning. Genom att hushålla med värme, varmvatten och el bidrar du till att spara energi.

Vad kan du göra för att spara energi?

Genom att följa dessa enkla råd sparar du energi och pengar åt dig själv och samhället.

BRF KAJTORGET DALÉNUM

- Sänk värmen någon grad. En sänkning av rumstemperaturen från 22 °C till 20 °C minskar energianvändningen för uppvärmning med cirka 10 %. För hög temperatur ger också torr luft vilket kan upplevas lite besvärande under kalla och torra vinterdagar.
- Att värma vatten är energikrävande. Duscha istället för att bada och diska inte under rinnande vatten.
- Byt packning i droppande kranar.
- Utnyttja tvätt- och diskmaskinens hela kapacitet. Vänta med att starta tills hela maskinen är fylld.
- Släck lamporna när du lämnar ett rum. Byt till energieffektiv belysning där brinntiden är lång. 1 kWh el räcker exempelvis till att få en lågenergilampa med effekten 9 W att lysa i 111 timmar medan en glödlampa med effekten 40 W bara lyser i 25 timmar.
- Tänk på att en mobiltelefonladdare drar lika mycket el när den bara sitter i uttaget som när du laddar din telefon.
- Stäng av TV och radio när dessa inte används, tänk på att många apparater har "stand-by" läge som drar onödig energi. Genom att koppla apparaterna till ett grenuttag kan du stänga av alla på samma gång.
- Vädra snabbt och effektivt. Då byter du luft utan att kyla ner väggar, golv och tak.
- Stäng av termostaten på radiatorn vid längre vädring. Den kalla luften gör annars att termostaten drar upp effekten till maximal nivå och det innebär i sin tur att värmeförbrukningen stiger i onödan.
- Tänk på att inte ställa möbler eller hänga tunga gardiner framför radiatorn eftersom värmen då får svårt att nå ut i rummet. Dessutom försvårar det för radiatorns termostat att känna av rummets temperatur.
- Forcera endast spiskåpan vid matlagning efter som den suger ut stora mängder uppvärmd luft. Öppna ett fönster i ett annat rum så långt bort från köket som möjligt när du forcerar spiskåpan. Mer information om din spiskåpa hittar du i skötselinformationen i Boappa.
- Använd plana kokkärl anpassade efter storleken på hällplattan. Håll plattorna rena och koka med lock.
- Rekommenderad temperatur i kyl är +5 °C och frysfrys -18 °C. Varje grad extra kyla drar cirka 1 kWh mer i veckan. Låt maten svalna innan den sätts in.

Bostadsrättsföreningens markansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för parkeringsytor, gårdsytor, gångvägar och övrig mark inom fastigheten som föreningen äger.

Snöröjning och sandning

Föreningen ansvarar för att gemensamma kör- och gångvägar inom fastighetsgränsen snöröjs i sin helhet. Detta är viktigt för att få jämna tjällyftningar och för att undvika skada betong

och växter. På våren bör sandupptagning genom maskinborstning och manuell sopning av asfalt och plattytor utföras. Snöröjning och sandning ingår i bostadsrättsföreningens ansvar för de allmänna gångytorna, trottoaren och gångväg exempelvis mellan hus och parkering.

Planteringsytor, träd och växter

För det allmänna intrycket av området, är det viktigt att planeringsytorna alltid ser välvårdade ut. Föreningen ansvarar för gödslning och ogräsbekämpning, samt att vissa växtdelar tas bort och att döda och sjuka träd och buskar byts ut. Även ytor täckta med grus måste hållas efter regelbundet, så att gruset inte sprids till angränsande ytor.

Utvändiga vatten- och avloppsanläggningar

Dagvattenledningar och brunnar kontrolleras av föreningen. Vatten- och spillvattenledningar kräver normalt ingen skötsel, men en årlig kontroll av brunnslock är lämpligt.

Gemensamhetsanläggning

Att sköta om sitt bostadsområde är det bästa sättet att trivas och att öka bostadens värde. Vissa delar av området nyttjas av flera fastigheter, varför en gemensamhetsanläggning måste inrättas.

Inrättningen sker vid en lantmäteriförrättning och gemensamhetsanläggningen kan omfatta exempelvis kör- och gångytor, belysning, grönytor, vatten- och avloppsanläggningar, lekplatser, parkeringsplatser och garage. Förvaltningen av dessa anläggningar ske enligt reglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter och kan antingen ske genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Förvaltas anläggningen direkt av fastighetsägarna, dvs genom delägarförvaltning, måste dessa vara eniga om varje beslut som rör anläggningen.

Hemförsäkring

Om du inte redan har tecknat en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, rekommenderas du att göra det. Försäkringen ger dig ersättning för bland annat stöld, skadegörelse, brand och översvämning. Kontakta ditt försäkringsbolag för att ta reda på vilka villkor som gäller för just din försäkring.

I en hemförsäkring ingår en ansvarsdel som träder in om du blir vållande till en skada. Om till exempel en vattenskada uppstår i bostaden eller hos grannen beroende på att din tvätt- eller

BRF KAJTORGET DALÉNUM

diskmaskin inte installerats av en fackman, kan du bli skadeståndsskyldig mot föreningen. Då är det viktigt att ha en hemförsäkring som täcker dessa kostnader.

Eftersom bostadsrättshavaren enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har ett vidare ansvar för sin bostad än en hyresgäst för sin hyreslägenhet, är vissa skadehändelser som en bostadsrättshavare ansvar för inte är ersättningsbara genom normal hemförsäkring och inte heller genom bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

För att erbjuda en bostadsrättshavare ett försäkringsskydd vid sådana skadehändelser har försäkringsbolagen tagit fram en tilläggsförsäkring till hemförsäkringen – ett så kallat bostadsrättstillägg. Tilläggsförsäkringen är en allriskförsäkring som ersätter plötslig och oförutsedd skada på:

- Den egendom bostadsrättshavaren är underhållsskyldig för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar, exempelvis inredning i kök och badrum, fönster och golv.
- Fast inredning som ägs av bostadsrättshavaren.

Din bostad är utrustad med en säkerhetsdörr och säkerhetskarm för att öka tryggheten i ditt boende. Det kan innebära att försäkringspremien blir lägre. Kontakta ditt försäkringsbolag för mer information.

Vid höga lösöresvärden finns krav från försäkringsbolaget på bland annat fönsterlås och fönstergaller. Beloppsgränserna för höga och extra höga lösöresvärden varierar, dels mellan försäkringsbolagen och dels inom landet.

Förvara inte stöldbegärlig egendom i lägenhetsförrådet. Vid inbrott kan det äventyra möjligheten att få ersättning från försäkringsbolaget. Kontakta ditt försäkringsbolag för att höra efter vad som gäller för just din försäkring

Om det är något som du undrar över är du välkommen att kontakta styrelsen. Antingen via Boappa, eller föreningens e-post adress brfkajtorget@gmail.com.