

BRF Soluret Färjestaden



Information till lägenhetsinnehavare

Kort information om bostadsrättsföreningen

Om det finns avvikelser gentemot stadgarna så är det stadgarna som gäller.

Vad innebär det att bo i en bostadsrätt?

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är Du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Ägarförhållande, nyttjanderätt

Som bostadsrättshavare äger Du inte Din lägenhet, utan det är föreningen som äger hela fastigheten. Du har däremot rätt, att såsom medlem i föreningen och bostadsrättshavare, nyttja lägenheten på obegränsad tid. Du har t ex rätt att göra vissa mindre ändringar i lägenheten. Däremot får Du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, såsom flyttning av dörrar, väggar etc.

Ändringar utanför lägenheten skall alltid i förväg godkännas av styrelsen.

Styrelse, firmatecknare

En bostadsrättsförening är en juridisk person, d v s den kan själv teckna avtal t ex med leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare.

De som sitter i föreningens styrelse är valda av föreningens medlemmar på föreningsstämman (se stadgar). Personerna framgår av årsredovisningen eller i Bolagsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även vem/vilka som är firmatecknare.

Stadgar och ekonomisk plan

Hos Bolagsverket finns också föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade.

Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet.

I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens lägenheter, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser m m.

Varje förening är skyldig att ha en medlems- och en lägenhetsförteckning. I dessa finns angivet föreningens medlemmar, vilka lägenheter som finns och vilka som är bostadsrättshavare, samt om lägenheterna är pantsatta eller uthyrda i andra hand.

Några vanliga frågor

Vem svarar för reparationer och underhåll?

Enligt stadgarna är Du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av Din egen lägenhet. Föreningen svarar för det yttre underhållet t ex trapphus, fasader och yttertak. Viss del av årsavgiften sätts av för framtida underhåll av gemensamma delar - s k yttre underhåll.

Gränsdragningen finns beskrivet i föreningens stadgar under rubriken "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter". Det finns även beskrivet i Bostadsrättslagen (7 kap 12 §)

Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad förorsakade av utströmmande ledningsvatten och brand.

Föreningen har också tecknat en tilläggsförsäkring som motsvarar "bostadsrättstillägg" för samtliga lägenheter.

Varje medlem behöver teckna en vanlig hemförsäkring.

Vad ingår i årsavgiften?

Årsavgiften skall täcka Din del av föreningens gemensamma kostnader t ex räntor, amorteringar, förvaltning, fastighetsförsäkring m m. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker efter lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Allmänt gäller att Du kan hyra ut Din lägenhet i andra hand om skäl föreligger. Du skall alltid ansöka skriftligen till styrelsen. Om styrelsen avslår Din ansökan att hyra ut kan Du vända Dig till Hyresnämnden för prövning.

Ansökan görs till styrelsen på särskild blankett (erhålls av styrelsen) och skall göras minst 1 månad före uthyrningsdatumet.

Föreningens policy är att uthyrning beviljas för högst 1 år och max 4 lägenheter samtidigt uthyrda. Uthyrning skall göras till en och samma person under den tid som tillståndet är sökt och godkänt.

Föreningen tar ut en avgift av lägenhetsinnehavaren för andrahandsuthyrning.

Det är Du som bostadsrättshavare som ansvarar för Din lägenhet, även under uthyrningstiden. Detta innebär att Du skall se till att årsavgiften blir betald, att Din hyresgäst inte missköter sig m.m.

Du måste dessutom se till att Din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan Du få svårt att få tillbaka Din lägenhet efter uthyrningstiden.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja Din lägenhet och till vilket pris Du vill. Försäljningen skall vara skriftlig.

För giltigt köp krävs att köparen godkänns av styrelsen samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelsesumma och vilket objekt som avses. Handlingen skall undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet skall lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift av den nya lägenhetsinnehavaren.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Föreningen skall hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år. Vid detta tillfälle samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom årets verksamhet. Styrelsen skall presentera årsredovisning och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman skall godkänna styrelsens förvaltning - "ge styrelsen ansvarsfrihet".

Varje medlem kan komma med förslag till verksamhet/åtgärder. Förslagen skall vara styrelsen tillhanda i tid som meddelas. Meddelande om när stämman äger rum kommer att skickas ut till medlemmarna. Det är vid stämman som föreningen väljer styrelse och revisorer för det kommande året (se stadgar).

Vid vissa tillfällen kan också extra föreningsstämma förekomma. Detta kan ske om föreningens stadgar skall 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 extra stämma hålls.

Vid föreningsstämmor fattas endast beslut i ärenden som angetts i kallelsen.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämmor skall enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar, men revisorerna kan läsa protokoll för Din räkning.

Har Du fler frågor?

Om det är något Du undrar över kan Du vända Dig till Din styrelse.

Vid inflyttning

Besiktning av lägenhetens inre skick och de delar, som lägenhetsinnehavaren ansvarar för, görs av köparen. Styrelsen besiktigar de delar som brf ansvar för.

Fel i fastigheten

Felanmälan

Felanmälan på gemensamma delar och utrustning görs i första hand till någon i styrelsen. Vid reparationer av utrustning, som lägenhetsinnehavaren svarar för, kan vilken behörig reparatör som helst anlitas.

Akuta fel

Akuta fel på fastigheten anmäls på telefonnummer se anslagstavlan

Felen meddelas även till någon i styrelsen

- Ange varifrån larmet kommer (adressen).
- Uppge Ditt namn och telefonnummer.
- Uppge vid behov portkod.
- Uppge aktuellt fel eller aktuell skada.
- Meddela någon i styrelsen snarast

Hissjour - nödsituationer

Vid akuta hissfel skall anmälan ske till hisservice. Telefonnummer finns anslaget i entrén.

Vid övriga fel anmäls detta till någon i styrelsen.

Vid problem med bredbandet, bredbandstelefonti och digital-TV

Ring Telia 90200.

Kabel-TV

Vid fel på kabel-TV skall anmälan göras till någon i styrelsen.

EI-fel

Vid elfel då elen i hela lägenheten eller fastigheten är utslagen ring någon i styrelsen eller telefon under "Akuta fel" ovan.

Våra gemensamma utrymmen

Våra gemensamma utrymmen omfattas av entréer, trapphus, miljörum och innergård. För allas trevnad är det viktigt att värna om dessa på bästa sätt.

Nycklar och lås, posthantering

Föreningen har avtal med en auktoriserad låssmed. Vid beställning av extra lägenhetsnycklar kontakta styrelsen. Styrelsen måste i förväg meddela låssmeden om nyckelbeställning. OBS! Tag med legitimation. Aktuell låssmed är:

WB Låsservice AB Tfn. 0480-49 09 09
Trångsundsvägen 2
392 39 KALMAR

Nycklar och utrymmen

Lägenhetsnyckel passar till följande utrymmen: Lägenhet, Entréport trapphus, Garage, Miljörum, Lägenhetsförråd.

Till postboxen finns en separat postboxnyckel.

Det finns ingen huvudnyckel till låssystemet.

Posthantering

För boende i flerbostadshuset (norra Hamnplan 7A-C) levereras posten till Din postbox placerad innanför trapphusets entré.

För boende i radhusen (norra Hamnplan 8A-D) levereras posten till Din postlåda placerad utanför resp. radhus.

Tidningshållare

För boende i flerbostadshuset (norra Hamnplan 7A-C) levereras ev. morgontidningar till tidningshållare placerad utanför Din lägenhetsdörr.

För boende i radhusen (norra Hamnplan 8A-D) levereras ev. morgontidningar till Din postlåda placerad utanför resp. radhus.

Porttelefon

Entréerna till flerbostadshuset (norra Hamnplan 7A-C) är försedda med porttelefon anslutet till Ert telefonabonnemang. Vid påringning lyft luren prata med besökaren och tryck 5 för att öppna dörren. Dessa entréer kan även öppnas med en särskild kod eller nyckelbricka. Manualer för lägenhetsinnehavare och besökare finns att hämta på föreningens hemsida.

Sophantering, källsortering

Varje lägenhet är utrustad med kärl placerade i diskbänksskåpet. Dessa är avsedda att användas till källsortering av hushållssopor i olika fraktioner. Miljörum med källsortering finns utanför ingången till innergården.

Följande kärl finns i miljörummet:

- Tidningar
- Pappersförpackningar
- Hårda och Mjuka plastförpackningar
- Metallförpackningar
- Sorterade hushållssopor: brännbart och matavfall. (Matavfallet läggs i gröna plastpåsar som försluts med dubbla knutar. Påsar finns att hämta i miljörummet)
- Färgat glas
- Ofärgat glas
- Batterier
- Småelektronik
- Glödlampor

OBS! Alla i föreningen bör aktivt medverka till att minska mängden osorterade sopor för att minska miljöbelastningen och sänka den gemensamma renhållningskostnaden.

Kartonger och liknande skall vikas innan de kastas i sopkärlet. Detta för att spara plats.

OBS!!

Andra typer av sopor som inte nämnts ovan, skall lämnas till kommunens återvinningscentral t.ex. gamla möbler, inredning, elektronik, wellpappkartonger mm.

Säkerhet och skydd

Ökad barnsäkerhet säkerhet

Fönster och balkongdörrar kan vara riskabla för småbarn. Se först och främst till att befintliga spärrar är kopplade. Du kan ytterligare reducera risken för olycksfall genom att koppla fönsterkedjor eller hakar på fönster och balkongdörrar. Undvik att ställa möbler så att barnen kan klättra upp på dem och falla mot rutan.

Brandsäkerhet

Inget får förvaras i entréer, trappuppgångar eller trapplan, som t.ex. barnvagnar, dörrmattor, skor eller prydnader.

Undantaget är rollator.

Det är inte bara en stor brandrisk utan kan även försvåra framkomligheten för ambulanspersonal och brandmän om olyckan är framme.

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för funktionskontroll av brandvarnarna. Testar att varnaren fungerar och byter batteri när det behövs.

Brandvarnare skall bytas när den beräknade livslängden går ut eller om det konstateras fel på brandvarnaren. Varje lägenhet skall vara utrustad med minst 2 brandvarnare och radhusen med minst 1 st på varje våning. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för detta.

Vid osäkerhet kontakta styrelsen.

Öka säkerheten genom att förse din lägenhet med brandsläckare och brandfilt.

Hemförsäkring

Hemförsäkring tecknas av varje lägenhetsinnehavare.

Lägenheten är utrustad med en s k säkerhetsdörr av fabrikat Swedoor.

Bostadsrättstillägg

Eftersom bostadsrättshavaren enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har ett vidare ansvar för sin lägenhet än en hyresgäst för sin hyreslägenhet, är vissa skadehändelser som en bostadsrättshavare ansvarar för inte ersättningsbara genom normal hemförsäkring, och inte heller genom bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring. För att klara detta tecknas en särskild tilläggsförsäkring, bostadsrättstillägg. Denna tilläggsförsäkring har bostadsrättsföreningen tecknat för samtliga medlemmar. Medlemmar behöver alltså inte teckna denna tilläggsförsäkring utan endast vanlig hemförsäkring. Vill man som medlem ändå ha en egen tilläggsförsäkring går det bra att teckna en egen tilläggsförsäkring. Vid skada väljer man vilken försäkring man vill nyttja.

Tilläggsförsäkringen är en allriskförsäkring som ersätter plötslig och oförutsedd skada på:

- a) den egendom bostadsrättshavaren är underhållsskyldig för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar, exempelvis inredning i kök och badrum, fönster och golv.
- b) fast inredning som ägs av bostadsrättshavaren.

Nödutgång/Snöskottning balkonger och terrasser

I lägenheterna och radhusen är balkongdörrar och terrassdörrar nödutgångar. Det är viktigt att hålla dessa framkomliga från snö, möbler mm. Det är också viktigt att hålla snömängden nere på balkongerna ur belastningssynpunkt. För ovanstående åtgärder ansvarar innehavare av lägenheter och radhus.

Risk för snöoras

På tak mot innergården finns inga snörasskydd monterade. Det är viktigt att iaktta försiktighet när det finns snö på taken. Vid uppenbar risk för snöoras stänger styrelsen av innergården och det är då förbjudet att vistas där.

Disk- och tvättmaskin

När disk- och tvättmaskin inte används skall kranarna för vatten hållas stängda. Det finns annars risk för att läckande vatten orsakar skador.

Laddboxar

För att få en snabb och säker laddning av el- och laddhybridbilar finns laddboxar installerade i samtliga föreningens garage. Ur säkerhetssynpunkt är laddning i vanligt eluttag eller bilvärmaruttag inte tillåtet i föreningens byggnader. För mer information kontakta styrelsen.

Trivsel och hänsyn

Små råd för grannsämjan

Vissa trivselråd behövs i ett bostadsområde, där många ska leva och samsas. Meningen med dem är att vi alla ska trivas tillsammans.

Opera eller hårdrock

Dämpa volymen på radio och TV under tidig morgon och sena kvällar. Tänk också på grannens trivsel om Du spelar piano eller andra instrument.

För "den tysta grannsämjans skull" bör du undvika att tappa upp vatten nattetid och se till att stänga tamburdörrar och entréportar försiktigt.

Levande balkong

För att göra balkongen lite extra trevlig vill man ibland sätta upp ett balkongskydd. Tala med Din styrelse om gemensamma råd och anvisningar.

Vill Du sätta upp blomlådor så skall detta göras på insidan av balkongen. Av säkerhetskäl är det inte tillåtet att sätta blomlådor på utsidan av balkongräcket.

Vädra kläder eller hänga tvätt kan man göra på balkongen men däremot inte piska eller skaka mattor. Det finns en särskild piskställning vid garagen.

Många människor är allergiker eller astmatiker och får kraftiga besvär av rök. Undvik därför att röka eller grilla på Din balkong eller uteplats eftersom röken kan sugas in i ovanförliggande lägenhet.

Om du vill grilla på din balkong eller uteplats så går det bra men visa grannar hänsyn och det är ur säkerhetssynpunkt bara tillåtet med **elgrill**.

Det är tillåtet att sätta skärmtyg i räcket. Det skall ha grå färg med färgkod 2102 och vara högst 90 cm över mark/balkonggolvs. Färgprov kan erhållas från styrelsen.

Yttre ändringar

Yttre förändringar

Innan någon ändring påbörjas utanför lägenheten skall tillstånd sökas skriftligen till styrelsen.

Alla inkommande ärenden skall vara undertecknade och bokförs i protokollet vid nästkommande styrelsemöte.

Alla godkända ändringar registreras per lägenhet i en förteckning.

Lägenhetsinnehavaren står för alla kostnader för förändringen samt även kostnader för återställande ev skador efter nedmontering. Extra kostnader pga av förändringen i samband med drift och underhåll av huset betalas av lägenhetsinnehavaren. Se brf:s stadgar.

Det är inte tillåtet att montera något på fasaden inte ens innanför ev inglasning.

Bostadsrättshavaren svarar för alla yttre ändringar som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Persiennor

Välj vita persiennor som ger gott solskydd och bäst helhetsintryck. Det minskar även risken för värmeskador på fönstren. Anlita alltid fackman för montage av persiennor.

Markiser

Skall ha samma kulör och vara grå färg med färgkod 2102 och ha tillräcklig vinkel för avrinning av dagvatten för att inte orsaka överbelastning på infästningar mm. Sök tillstånd hos styrelsen enl ovan innan uppsättning.

Inglasning av balkonger

Vid balkonginglasning skall bygglov sökas hos kommunen och ansökan om yttre ändring skickas till styrelsen. Inglasningen skall vara enhetlig och uppfylla nedanstående punkter:

1. Glasade partier ska vara skjutbara eller vikbara i vitlackerad aluminium.

3. Bröstning ska ske i linje med husets fasadlinjer.

4. Yta under bröstningslinje kan utföras i vitlackerad aluminium alternativt frostat eller klart glas.

5. Hörnlägenheter kan utföra vägg av inglasning som vindskydd helt i vitlackerad aluminium eller frostat glas.

Kontakta styrelsen för mer information.

Skärmväggar, uteplatser, staket etc

Förändring av uteplats får inte ske utan styrelsens godkännande.

Uppförande av skärmvägg eller staket är inte tillåtet. Häck och buskar får inte vara högre än 90 cm. Se föreningens "Policy för yttre ändringar".

Parabolantenn och TV

Parabolantenn får inte sättas upp.

Föreningen har avtal med bredbandsbolag om digital-TV. Till detta utbud kan varje lägenhetsinnehavare teckna egna tillägg direkt med leverantören.

Gemensamma ytor

Styrelsens tanke är att området är så planerat att det skall ge optimal utnyttjning med bra utsikt för alla och minimera störningar med insyn. Därför tillåter styrelsen inga förändringar av dessa ytor.

Rabatter

Det går bra att plantera blommor i rabatten framför resp altan och fortsatt skötsel av rabatten görs därefter av altaninnehavaren.

Planterade buskar får flyttas inom rabattens område alt avlägsnas. Ändring kan göras efter muntlig överenskommelse med styrelsen.

Staket är inte tillåtet.

Häck och buskar i rabatten får högst vara 90 cm.

Rätt sparat

Genom att hushålla med värme och varmvatten sparar Du många kWh - utan att egentligen anstränga Dig. Uppvärmningen är en av de största kostnaderna. Sänker man rumstemperaturen med 2°C minskar energiförbrukningen för uppvärmning med 10-12 procent! Att värma vatten kostar mycket energi. Håll varmvattenkranarna stängda så mycket som möjligt, det lönar sig.

Vad kan Du göra för att spara energi?

- ❑ Sänk värmen någon grad. För hög temperatur ger också torr luft vilket kan upplevas lite besvärande under kalla torra vinterdagar.
- ❑ Duscha istället för att bada.
- ❑ Diska och skölj inte under rinnande vatten
- ❑ Byt packning i droppande kranar.
- ❑ Vädra snabbt och effektivt. Då byter Du luft utan att kyla ner väggar, golv och tak.
- ❑ Forcera spisfläkten endast vid matlagning. Spisfläkten suger ut stora mängder uppvärmd luft.
- ❑ Hindra inte luftcirkulationen i rummet genom att ställa möbler framför radiatorerna. Ha inte heller gardiner som täcker elementen. Det hindrar värmestrålningen och gör att värmeförbrukningen blir hög trots att rumstemperaturen är +21°C eller lägre.
- ❑ Genom att följa dessa enkla råd sparar Du energi åt samhället och pengar åt föreningen och Dig själv.

Städning och skötselråd

Se lägenhetspärmen med bruks- och skötselanvisningar.

Ventilation

Följande punkter ansvarar lägenhetsinnehavaren för:

- Byte av filter i ventilationen minst var 4:e månad. Det ger en renare luft i lägenheten och lägre kostnad vid rengöring av ventilationsanläggningen. Lägenhetsinnehavaren står för filterkostnaden. I samband med filterbyte städas fläktskåpet.
- Kontroll av att fläktarna fungerar.
- Montering av sommarinsats görs på våren när temperaturen stiger i lägenheten. Tips: tänk på att vrida ner termostaten, som förvärmer den inkommande luften. Reglaget sitter innanför dörren i ventilationsskåpet nederst till höger. Det ger svalare luft samt en lägre elräkning för dig.
- Montering av vinterinsats görs på hösten. Skall göras senast under september månad för att inte få ökad fuktighet i lägenheten och för att minska värmekostnaderna.
- Lägenhetsinnehavaren ansvarar för den yttre och inre rengöringen av fläktskåpet.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för

- Funktionskontroll och inställningar genom OVK.
- Reparationer och underhåll

Föreningens hemsida.

Här finns det mesta av den information som behövs för föreningen. Se hemsidan med adress: www.soluret-fst.bostadsraterna.se

Revideringar

Ändringar från revidering B till C

Information om laddboxar.

Föreningens hemsida.

Sophantering tillkommit småelektronik och glödlampor

Porttelefon information om nya porttelefonsystemet.