

Välkommen till bostadsrättsföreningen Kroken 1

Vi hoppas Du/ni ska trivas och vill med det här brevet hälsa er välkomna och samtidigt ge er en del praktisk information. Vi kommer även att kalla dig/er till en genomgång av detta välkomstbrev för att ge dig/er möjlighet att ställa frågor till oss i styrelsen.

Allmänt om att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening i vilken de boende är medlemmar och tillsammans ansvarar för fastigheterna. Föreningen äger fastigheterna och varje medlem har köpt nyttjanderätt till sin lägenhet och med det följer både rättigheter och skyldigheter. Du som medlem äger samma andel av fastigheten som andelstalet på lägenheten du har upphovsrätt till. Detta är inte att förväxla med att äga sin lägenhet. Det man "äger" är upphovsrätten till att bo i lägenheten i en fastighet som man är delägare i. Vi äger alltså en fastighet tillsammans och därför handlar mycket i en bostadsrättsförening om hur vi tillsammans ska ta hand om vår fastighet på bästa sätt. Mycket av det som är viktigt för trivseln regleras i lagar och i våra stadgar. Men det finns även mycket som inte regleras där. Sådana frågor kan lyftas till styrelsen för beslut eller lämnas in för diskussion och beslut till den årliga föreningsstämman. Styrelsen väljs av föreningens medlemmar vid årsmötet som hålls varje år i maj. I styrelsen arbetar man på föreningens uppdrag med gemensamma frågor. För att få så god inblick i sin egen fastighets skötsel, underhåll och styrning strävar vi efter att inte få en styrelse med ledamöter som sitter där år ut och år in. Tanken är att alla i föreningen kan jobba i styrelsen och bidra till föreningens bästa. Därför är det viktigt att så många som möjligt aktivt bidrar i styrelsearbetet. Är du intresserad hör av dig till valberedningen. Nya styrelsemedlemmar lotsas in i sitt uppdrag av tidigare ledamöter som jobbat ett tag.

När man köper en bostadsrätt är det av största vikt att man gör en ordentlig besiktning innan man köper sin lägenhet så att ev brister kan göras upp med den man köper bostadsrätten av framför allt när det gäller de delar som har med bostadsrättshavarens skyldigheter kring underhåll att göra. Detta finns särskilt poängterat i föreningens stadgar §5:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.



För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme

Det betyder t ex att om din köksfläkt, diskmaskin eller toalettstol går sönder så är det du som står för ev reparation eller bytet av denna.

Stadgar

Föreningens verksamhet styrs, förutom av bostadsrättslagen, av föreningens egna stadgar. I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som gäller och hur bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter regleras. Som medlem åtar du dig att följa stadgarna och det är därför viktigt att du sätter dig in i dessa så fort som möjligt.

Föreningens hemsida

På föreningens hemsida www.brfkroken1.se finns utförlig information om det mesta och allt som beskrivs nedan. Vi rekommenderar er att gå in på hemsidan med jämna mellanrum för att informera er om aktiviteter/ärenden som berör alla i fastigheten även om mycket information skickas ut via e-post till medlemmarna. Det är därför viktigt att du till styrelsen@brfkroken.se så snart som möjligt meddelar oss vilken e-postadress du/ni kan nås på. Det ska vara en e-postadress som du har koll på varje dag. Allt skickas dock inte ut via e-post. Exempelvis årsmötes- och styrelseprotokoll finns bara på hemsidan och du får tillgång till dessa genom att logga in i övre högra hörnet på vår hemsida. Kontakta styrelsen@brfkroken1.se för att få inloggningsuppgifterna. Då får man tillgång till fliken/rubriken **För medlemmar**, som innehåller sådan information som endast berör oss som bor här. Under ”användare” längst ned i högra marginalen kan du sedan ändra lösenordet till något som är lättare för dig att komma ihåg. Kontakta styrelsen om du glömt bort lösenordet eller om du undrar något.

Nycklar, tags och namnskyltar

I samband med överlåtelsen bör ni ha fått minst tre lägenhetsnycklar och tre tags. Lägenhetsnyckeln passar även till källarförrådet, cykelrummet, tvättstugan, takterrassen och gymmet. Dörren i porten mot gatan, trapphusdörrarna, garageporten och dörren till soprummet öppnas endast med tag.

Om ni har frågor kring detta eller behöver fler nycklar eller tags kontaktar ni de som har ansvar för nycklar och tags, se hemsidan under fliken **Styrelse & kontakt**. Meddela även styrelsen vilket namn ni önskar på mässingsskylten vid lägenhetsdörr, vad det ska stå på er postbox och vid porttelefonen.

Gemensamma utrymmen

Bastu finns på plan 8 i uppgång A och bokas via bokningsterminalen som finns i gatuplan (plan 4) i B-huset.

Garage finns på plan 3. Det finns 35 garageplatser till våra 43 lägenheter och därför finns en kölista. Platsen i garaget följer inte med lägenheten vid försäljning.

Avtalet för garageplatsen tecknas separat. Läs igenom kontraktet noga och följ de regler som följer med att ha en p-plats i vårt garage. Om man har kontrakt på en p-plats kan man även kvittera ut en fjärrkontroll för att öppna garageporten. Vid öppning av garagedörren finns alltid en risk att obehöriga tar sig in i vår fastighet varför alla som använder garageporten ska hålla garageporten under uppsikt tills den stängts vid in och utfart. Vid snöigt väder drar alla bilar in mycket snö och modd när man kör in varför alla ombeds att ta bort så mycket modd och snö som möjligt innan infart till garaget så att inte onödigt mycket vatten samlas inne i garaget. Eftersom garaget saknar avlopp finns en våtdammsugare vid B-uppgången att använda för att suga upp om din bil har lämnat mycket vatten på golvet. Det vatten som samlas upp i våtdammsugaren hålls ut i gallret precis utanför garageporten.

Grovtvättstuga finns på plan 6 i uppgång B och bokas via bokningsterminalen som finns i gatuplan (plan 4) i B-huset. Glöm inte att tömma de båda filtren som finns till torktumblaren och följ i övrigt instruktionerna för användning av den gemensamma utrustningen i tvättstugan.

Städtrum finns på plan 5 i uppgång B och innehåller förutom vår fastighetsförvaltares städutrustning även stegar att använda vid ex glödlampsbyten där det är högt till tak, sopkvastar och dammsugare om man dragit in mycket smuts/grus i trapphusen. Om du lånar stegar för längre tid – skicka ett mail till styrelsen.

Gym finns på plan 1 i uppgång B och är gratis att använda för våra medlemmar.

Det finns två *Gästlägenheter* som kan bokas via bokningsterminalen som finns i gatuplan (plan 4) i uppgång B. Gästlägenheterna ligger båda på plan 8 i uppgång A. Husdjur är inte tillåtna i gästlägenheterna.

Gästlägenhet 1 med två bäddar, dusch, toalett och pentry med kylskåp.

Gästlägenhet 2 hänger ihop med dusch och bastu. Den utgör normalt relaxrum för bastubadarna men innehåller en utfällbar dubbelsäng



Hobbyrum finns på plan 2 i uppgång B. Tänk på att städa upp efter dig när du använt hobbyrummet. Soppåsen som står där töms inte av vår fastighetsförvaltare utan måste tömmas av de som använder hobbyrummet. Verktyg som lämnas kvar och som används av annan än ägare återlämnas på samma plats och i samma skick som man fann den i.

Samlingslokal finns under innergården. Ingång från plan 3 i trapphus B samt direkt från innergården. Lokalen är stor och välutrustad. Den bokas via bokningsterminalen som finns i gatuplan (plan 4) i B-huset.

Uppgifter om avgifter, garageplatskö och bokningssystem finns på hemsidan.

Elförbrukning

I samband med att du tar över lägenheten ska du läsa av elmätaren och maila mätarställningen till styrelsen@brfkroken1.se. Elmätaren sitter i säkringslådan som i de flesta av lägenheterna finns i den egna tvättstugan. Därefter ska mätarställningen meddelas till styrelsen minst en gång om året. Elkostnaden debiteras i förskott på månads hyresavi. Efter avläsning i slutet på varje kalenderår korrigeras de avvikelser som uppstått sedan föregående avläsning på sista månadsavgiften. Du behöver INTE teckna eget el-avtal – nätavgiften ingår i månadsavgiften.

Städning av hyrda lokaler

Den som hyr samlingslokalen, bastun eller gästlägenhet har ansvar för att städa ut dessa efter användning innan hyrtidens utgång. Städutrustning finns i samlingslokalen, utanför gästlägenheterna och bastun på plan 8 i ingång A och i städrummet på plan 5 i ingång B. Utrymmena ska städas och lämnas i det skick ni önskar finna dem nästa gång ni vill använda lokalen. Notera på insidan av toalettdörren/lägenhetsdörrarna att du städat och vilket datum du gjorde det. I städningen ingår att tömma alla papperskorgar, tömma diskmaskinen, dammsuga och våttorka golven samt städa toaletten. Om toalettpapper eller hushållspapper är slut finns det att hämta i *Städrummen* på plan 5 i ingång B eller på plan 8 i ingång A. Om det går sönder porslin när du har fest – hör av dig till styrelsen.

Trivselregler

Alla medlemmar har ett gemensamt ansvar att bidra till att skapa trivsel och hålla ordning i fastigheterna. Det innebär t.ex. att visa hänsyn till grannar och respektera de regler som finns. Mellan 22-07 ber vi er undvika bullrande verksamhet såväl inom- som utomhus (t.ex. bormaskin, hög volym på TV och stereo etc.). Rökning är inte tillåten på balkonger, innergården, i entrévalvet, på den gemensamma takterrassen (plan 7 i uppgång B) och balkongen (plan 8 i uppgång A) eller andra gemensamma lokaler i fastigheten.

Källsortering – sophantering

I soprummet finns det kärl för brännbart, komposterbart, pappförpackningar, tidningar, plastförpackningar, metallburkar, färgat och ofärgat glas, batterier och glödlampor. Förpackningarna ska vara synligt rena, väl ihopvikta och komprimerade – då får det plats mer och kärlden blir inte lika snabbt överfulla. Den som har otur och finner kärlden fulla får inte ställa sakerna på golvet utan måste ta hem dem igen eller själv ta dem till Returpunkten. Kärlden för plastförpackningar blir snabbt fulla men om alla hjälps åt med att exempelvis stoppa all mjukplast i plastpåsar och pressa ut luften ur dessa innan man kastar allt i sopkärlden för plastförpackningar blir det inte lika snabbt fullt i dessa. Om du inte orkar gå och panta aluminiumburkar får du gärna ställa dem i en pappkasse bredvid sopkärlet för metallåtervinning så tar en mindre lat granne och pantar dem och tar hand om pantpengen.

I vårt avtal ingår inte hämtning av grovsopor och inte heller kastruller, hushållsapparater, elektronikprylar och annat som inte passar i något av de nämnda sopkärlden. Om du exempelvis vid inflyttning köper mycket nya grejer till din lägenhet och får mycket kartong och plast att återvinna ombeds du att inte fylla upp kärlden för pappkartonger med bara dina kartonger utan köra iväg med dem direkt till Returpunkten.

Hemförsäkring för bostadsrättslägenhet

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar varför ingen medlem behöver teckna detta extra. Det räcker med vanlig hemförsäkring för bostadsrätt.

Detta bör du få från den tidigare bostadsrättsinnehavaren

- Nycklar och tags
- Lägenhetspärm ”KROKEN”. Om denna saknas finns det förmodligen möjlighet att från din granne låna en och kopiera det viktigaste ur den.
- Det kan även finnas särskilda instruktioner som bara gäller för din lägenhet. Kontrollera med den förra ägaren om så är fallet.

Reglering av hantering av huvudnyckel

För att underlätta vid behov av att komma in i din lägenhet för exempelvis olika typer av besiktningar pga närliggande husbyggen och liknande ber vid dig vid inflyttning att ge styrelsen möjlighet att gå in i din lägenhet med huvudnyckel efter särskild rutin och överenskommelse om detta.

Det är därför viktigt att om du bestämmer dig för att byta lås till din lägenhetsdörr att du meddelar styrelsen detta så att annan överenskommelse kan göras kring hur vi kan komma in i din lägenhet om du inte är hemma och behov skulle uppstå kring att komma in hos dig.

Vid dessa tillfällen är det även viktigt att vi i styrelsen har kännedom om lösa hundar, katter eller andra husdjur finns i din lägenhet.

Frågor eller synpunkter

Tveka inte att kontakta någon i styrelsen enligt de kontaktuppgifter som finns på hemsidan eller via mail till styrelsens gemensamma adress styrelsen@brfkroken1.se om du funderar över något.

Felanmälan

På hemsidan finns uppgifter om hur man kommer i kontakt med det företag som vi anlitar för att åtgärda akuta fel. Observera att bostadsrättshavaren i de flesta fall står för kostnaden (se stadgarna §5). Vid borttappad nyckel eller tag gäller särskilda regler – se hemsidan.

Fel som inte är akuta bör anmälas till fel@brfkroken1.se

Behandling av personuppgifter

Föreningen har rätt att föra lägenhetsförteckning och medlemsregister enligt bostadsrättslagen. I dessa förekommer personuppgifter såsom namn, e-postadress, personnummer, lägenhetsnummer mm. Om du har frågor kring detta eller vill veta vilka uppgifter vi lagrar om dig – hör av dig till styrelsen@brfkroken1.se.

Än en gång varmt välkommen till vårt fina hus

Styrelsen