



Välkommen till **BRF Inspektoren**



I denna folder finner du praktisk information som kan vara bra för dig att känna till.

Spara den – den kan ge dig svar på frågor som kan dyka upp.



Vi är delägare!

Vi medlemmar är ju alla delägare i vår förening. Därför är det viktigt att vi som bor i bostadsrättsföreningen hjälps åt. Tillsammans kan vi skapa en välmående förening med attraktiva lägenheter.

Vi i styrelsen är tacksamma om ni kommer med idéer på hur vi ska öka trivseln i vårt bostadsområde och hur vi ska samarbeta bättre för att få ner kostnaderna. Förslag kan lämnas till vicevärden som lämnar över till styrelsen.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening som vår BRF Inspektoren där vi alla bostadsrättshavare är medlemmar, äger gemensamt föreningens fastigheter inklusive alla lägenheter, gemensamma utrymmen samt vartenda grässtrå och träd på föreningens mark.

Den enskilde bostadsrättsinnehavaren har för sin del en bostadsrätt i föreningen d.v.s. rätten att bo i en viss lägenhet. Denna person äger inte lägenheten utan det gör föreningen.

Vem äger bostadsrättsföreningen?

Alla medlemmar äger gemensamt bostadsrättsföreningen. En missuppfattning som ofta råder är att det är "någon annan" (ofta HSB) som äger föreningen, men så är inte fallet utan det är vi medlemmar i BRF Inspektoren som gemensamt äger föreningen och ansvar för att den fungerar.

BRF Inspektoren är i sin tur medlem i HSB Värmland och på detta sätt drar vi nytta av att tillhöra en stor rikstäckande organisation som arbetar för sina medlemmars intressen i politiska frågor, gemensamma avtal, medlemsrabatter m.m.

Månadsavgift inte "hyra"

I en bostadsrätt betalar du inte "hyra" utan du betalar en månadsavgift. Som skall täcka de gemensamma kostnader föreningen har. Du är inte heller en "hyresgäst" så du ansvarar tillsammans med alla andra i föreningen för föreningens fastigheter och den yttre miljön.

Styrelsen

Styrelsen är en grupp medlemmar som har valts av övriga medlemmar på årsstämman och därmed åtagit sig ansvar att förvalta föreningens skötsel. Den ekonomiska förvaltningen sköts för vår del av HSB Värmland via ett administrativt avtal. I detta ingår t.ex. bokföring, betala fakturor, ta fram budgetunderlag och bokslutsrapporten som delges medlemmarna innan årsmötet.

Årsstämman det högsta beslutande organet

Årligen har bostadsrättsföreningen en årsstämma som föreningens högsta beslutande organ. Till denna stämma har varje lägenhet en röst och där beslutar vi gemensamt om ärenden som rör föreningen, därför är det viktigt att så många som möjligt deltar.

Observera att endast motioner som inkommit till styrelsen innan utgången av januari månad kan tas upp till beslut på årsstämman. Om man tar upp en oanmäld fråga får man förvänta sig att inte få svar eller beslut på denna under årsstämman. Eftersom det är på årsstämman alla viktiga frågor tas upp till beslut är det viktigt att delta, är du inte med att ta besluten får du acceptera de beslut som tas av de deltagande medlemmarna.

Gemensam ekonomi

Som medlem har du inte bara del i föreningens tillgångar utan även utgifter och skulder. Alla i föreningen måste därför ta sitt ansvar. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet, men du har även ett ansvar för fastigheten som sådan och kringmiljön. Du betalar vad det kostar och kan själv påverka kostnaderna genom att spara el, värme, vatten osv. i våra gemensamma utrymmen. Vi har även ett gemensamt ansvar att vårda och sköta området, hålla rent och snyggt samt följa våra gemensamt antagna regler.

Att bo i en bostadsrätt i en bostadsrättsförening kan nästan liknas vid att bo i en villa, ni skulle t.ex. inte dumpa vitvaror eller annat skräp på gräsmattan och förvänta er att "någon annan" tar hand om skräpet. Alla måste hjälpas åt!

Underhåll, vem ansvarar för vad?

En fundamental skillnad mellan en bostadsrätt och alla andra boendeformer är att bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen delar på ansvaret för underhållet av fastigheterna. Nya stadgar från den 1 januari 2023, det i sin tur medförde att bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet utökades. På sista sidorna anges vem som ansvarar för vad.



Bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet

BRH är skyldig att ansvara för allt som finns inom lägenhetens fyra väggar, dvs. han/hon sköter alltså:

- Golv, väggar och tak i lägenheten
- Rensning av golvbrunnar
- Ytterdörrens låsanordning samt ytskiktet på insidan
- Fönsterbehandling på insidan inklusive putsning av utsidan
- Vitvaror
- Inredningssnickeri
- Balkongen
- Med mera

För förråd tillämpas samma regler som för lägenheten, garage däremot hyrs ut av föreningen och där gäller andra förhållningsregler.

Föreningens underhållsskyldighet

BRF ansvara för:

- Ventilation och värme
- Vattenledningar (ej synliga)
- Avloppsledningar (ej rensning av golvbrunnar)
- Elektriska ledningar (fram till standardmonterad kontakt)
- Fastighetsskötsel
- Gräsklippning etc.

För mer detaljerade uppgifter och förteckning över ansvar, se HSB:s informationsbroschyr "Vem skall underhålla bostadsrättslägenheten?"

Den finns på anslagstavlan i tvättstugan, där finns även stadgarna.

BRH = Bostadsrättsinnehavaren

BRF = Bostadsrättsföreningen

FAKTA OM BRF INSPEKTOREN

HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Värmland

Org.nr: 7164113446

Inspektoren består av 112 lägenheter fördelat på 14 tvåvåningshus. Alla lägenheter har egen ingång i markplan.

De 112 lägenheterna fördelas enligt följande:

- 40 st. 2 rum o kök
- 56 st. 3 rum o kök
- 16 st. 4 rum o kök
- Källarförråd finns till varje lägenhet.

Vidare finns:

- 61 garageplatser
- 99 parkeringsplatser varav 18 med motorvärmarruttag och 4 laddplatser för elbilar
- Besöksparkeringar är rödmarkerade
- 2 cykelrum
- 3 sophus
- En fristående byggnad innehållande tvättstuga, vicevärdskontor samt samlingslokal med pentry.

Lägenhetsnyckeln passar till:

Bommar, tvättstuga, källardörr, förråd och cykelrum.

Fastigheterna var inflyttningsbara 1979-80.

Vicevärdskontoret

Öppettider: 1:a och 3:e helgfri måndag i månaden.

Tel. kontor: 054-51 39 19

E-post: brfinspektoreniskoghall@outlook.com

Var vänlig respektera tiderna!

Styrelsen

Vi i Inspektorens styrelse sammanträder ett tiotal ggr per år.

Vår uppgift är att tillgodose medlemmarnas dvs. även dina ekonomiska intressen. Vi ska se till att föreningen sköts enligt de lagar och regler som finns.

Vi planerar underhåll och håller koll på ekonomin. Vi ser till att den dagligskötsel fungera som den ska.

Vi ska också arbeta aktivt för att ni som medlemmar i Inspektoren ska trivas i föreningen.

Styrelsens ledamöter väljs vanligen på två år i taget.

Är Du intresserad av att gå med i styrelsen eller har förslag på annan?

Kontakta valberedningen, vicevärden eller ordföranden.

Vicevärd

Vår vicevärd kontaktar Du om det uppstår frågor som rör ditt boende eller behöver hjälp o råd kring tex:

- Större reparationer eller ombyggnader du behöver tillstånd för att göra
- Tillstånd för 2:a hands uthyrning
- Större fel i lägenheten
- Ev. störningar
- Ordna nycklar till lägenheten
- Lån av redskap
- Lån av samlingslokal

Styrelsen

- Uttag ur inre fonden
- Blankett för överlåtelse ("sälja lägenheten")
- Avtal för parkeringsplats, garage, motorvärmare

Expedition: Mörmovägen 35

Besökstid: 1:a och 3:e helgfri måndag i månaden 18.00-19.00

Mobiltelefon: 072-565 31 75

Tel. kontor: 054-51 39 19

Månadsavgift

Du betalar en månadsavgift som är till för att täcka de gemensamma kostnaderna i föreningen.

Inbetalningskort skickas till dig med post för ett kvartal i taget.

Det går även att betala månadsavgiften via autogiro.

Avgiften ska vara inbetald senast sista vardagen i månaden innan den som inbetalningskortet avser, d.v.s. avgiften betalas i förskott.

Om månadsavgiften betalas för sent får du en påminnelse. Om förseningar sker vid upprepade tillfällen så kan bostadsrätten förverkas.

Inre fond

Inspektoren har en inre fond. Här avsätts varje månad pengar från din månadsavgift till en pott som är öronmärkt att användas för reparationer i just den lägenhet du nyttjar.

Överlåtelse av bostadsrätt

Den dag du ev. vill sälja din lägenhet är du fri att göra det på egen hand.

Du kan också anlita en mäklare eller Inspektorens vicevärd om hjälp.

Kontakta vicevärden i god tid för undertecknande av överlåtelsehandlingar.

Den nya medlemmen måste godkännas av styrelse innan dess är överlåtelsen

inte giltig. Blanketter som skall användas finns hos vicevärden, på HSB:s kontor

Lantvärnsgatan 12 i Karlstad eller så kan du ladda ner från

www.hsb.se/varmland.

Digital-TV och bredband via fiber

Vi har fiber installerat i våra hus och är anslutna till TELIA för digital-TV och bredband. Möjligheten finns att köpa till en mängd olika kanaler till basutbudet.

OBS!

Digitalbox, gateway och kablar tillhör lägenheten.

Vid flytt skall komplett uppsättning lämnas in till vicevärden!

Vid skador eller ej komplett uppsättning kan du debiteras för ev. kostnader.

Nyinflyttad kommer ner till vicevärden för att kvittera ut det i sin tur.

Föreningslokal

Den används vid styrelsemöte, stämmor m.m.

Den går även att låna kostnadsfritt (kontakta vicevärd för bokning).

Defibrillator finns i hallen vid samlingslokalen.

Tvättstugan

En tvättstuga med fyra maskiner så att två kan tvätta samtidigt finns på Mörmovägen 35. Listor för bokning finns i tvättstugan, först när du tvättat färdigt kan du boka ny tid.

Notera ev. problem med utrustning på anslagstavlan. Självklart lämnar du tvättstugan i samma skick som du vill möta den.

Låssystemet

Glöm inte att omedelbart anmäla till vicevärden om din nyckel skulle komma bort. Nycklar till din egen lägenhet ansvarar du själv för. Om du skulle låsa dig ute kontakta vicevärden eller ordförande, i annat fall låssmed.

Nya nycklar beställs via vicevärd.

Ohyra

Kontakta vicevärden för försäkringsnummer och uppgifter.

Elavgift

Betalas av varje bostadsrättsinnehavare på inbetalningskort från elleverantör.

Denna skall kontaktas före in- och utflyttning. All annan el tex. Utebelysning och tvättstugan betalas av föreningen.

Bilparkering och bilkörning

Parkeringsplatserna och garagen inom området är avgiftsbelagda. Det finns några få platser för besökande. Dessa platser får ej användas av de boende i föreningen. Bilkörning samt parkering är ej tillåtet inom området förutom vid i- och urlastning.

Biltvätt är förbjuden inom hela bostadsområdet p.g.a. miljöskäl och för allas trevnad.

Tänk på hastigheten i vårt bostadsområde såväl inne på gården som utanför vid garage och parkeringar.

Cykelrum

Det finns ett cykelrum i varje garagelänga.
Cyklarna ska vara märkta med namn.

Uteplatser

Till varje lägenhet finns en uteplats som helt disponeras och sköts av respektive lägenhetsinnehavare.

Trädgårdsavfall

Slängs utan emballage i traktorkärran. Granar, större buskar/träd skall klippas ner. Överfyll inte kärran då den skall transporteras för tömning.

Sopor och övrigt avfall

Vi har tre sophus för hushållsavfall.

En tidningscontainer, Obs! endast tidningar ej kartong, plast eller kuvert.

En behållare för batterier (sitter uppsatt på väggen vid vicevärdskontor hus 35).

Trivselregler

Boende i flerfamiljshus kräver ömsesidigt hänsynstagande. Någon kan störas och irriteras av det som en annan finner helt riktigt. Gemensamt har vi dock alla en strävan att få vårt bostadsområde så trevligt och trivsamt som möjligt. För att detta skall bli en realitet måste vi hjälpas åt.

Lugnt efter kl. 22.00

Man stör som regel inte grannarna efter kl. 22.00. Om du någon gång misstänker att din planerade fest kan störa framåt natten, förvarna då dina grannar så att de är beredda.

Kom också ihåg att:

- Lägenheten skall användas för avsett ändamål.
- I möjligaste mån spara på vatten – i synnerhet varmvatten.
- Husdjur måste hållas under uppsikt så att andra boende inte vållas obehag.
- Hund- och kattlort inte får lämnas på gångar, gräsmattor och sandlådor till förfång för gående och barn.
- Matning av fåglar är förbjudet p.g.a. sanitära olägenheter som kan dra hit råttor och möss.
- Visa hänsyn till grannar och inte störa dessa genom högljudd musik eller annat, speciellt sena kvällar o nätter.
- Biltrafik är förbjuden inne i bostadsområdet och gällande trafikbestämmelser absolut måste följas – t.ex. parkeringsförbud.

Om vi alla följer dessa trivselregler når vi ett bra och trivsamt förhållande i vår förening – till gagn för oss alla.

Städdagar

Vi i inspektoren hjälps åt att ta ansvar om vårt område genom att ha en gemensam vår- och höststäddag. Vi träffas för att kratta löv, rensa ogräs, sköta om våra gemensamma lokaler eller/och vad som är i behov att göras.

Vi avslutar dagen med en träff runt grillen!

Övriga aktiviteter

Det går att boka lokalen för övriga aktiviteter för den som vill. Då får man själv ansvara för inbjudning och vad det medför.



Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer.

Byggdel	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
---------	------------------	------------------	--------------

Väggar i lägenhet

Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	●		
Icke bärande innervägg		●	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum.

Golv

Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Till exempel träd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
---	--	---	--

Innertak i lägenhet

Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet			Till exempel puts och stuckatur.
--	--	--	----------------------------------

Dörrar

Ytterdörr	●		Om fönsterdörr (balkongdörr), se särskild rubrik. Inklusive karm och foder på utsidan.
Insidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglister, brevinkast, lås inkl låscylinder, låskista, nycklar, ringklocka med mera		●	
Innerdörr inklusive lister, foder, karm och tätninglister		●	

Fönster och fönsterdörrar med mera

Karm och båge	●		
Yttre målning	●		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasett		●	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor med mera.		●	
Inre målning samt målning mellan bågar		●	

VVS-artiklar med mera

Golvbrunn	●		Brh svarar för rensning av golvbrunn.
Klämring		●	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang och WC-stol		●	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		●	
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Avloppsledning		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. Brf svarar för rensning av avloppsledning.

Ventilation och värme

Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon	●		Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en del av husets ventilation.
Utluftsdon och springventil	●		
Köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	●		
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		●	
Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat	●		Målning svarar bostadsrättshavaren för.
Elektrisk golvvärme, elektrisk handdukstork		●	Som bostadsrättshavaren har försatt lägenheten med.

Byggsdel

Brf:s*
ansvar

Brh:s*
ansvar

Anmärkningar

Köksutrustning

Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		●	
---	--	---	--

El-artiklar

Säkringsskåp och eHedningar i lägenheten		●	
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		●	
Byte av säkring		●	I lägenhet och tillhörande utrymmen.

Förråd, gemensamma utrymmen med mera

Gemensamma utrymmen	●		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Garage upplåtet med bostadsrätt		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten.

Mark, uteplats med mera

Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	●		Om brh har nyttjanderättsavtal till viss del av föreningens mark svarar brh för löpande skötsel.
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Ska följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		●	Gäller till exempel balkong, altan eller uteplats.
Avrinning av dagvatten från takterrass		●	

Balkong och altan

Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	●		
Ytbehandling av balkonggolvet samt insidan av balkongfront		●	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner.
Glas på inglasad balkong /altan		●	Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan brh och brf.

Övrigt

Brskamin, eldstad, öppen spis och kakelugn		●	
Rensning av rökgång för öppen spis med mera	●		Föreningen svarar inte för rökgång i kakelugn.
Inredningsnickerier, socklar, foder och lister		●	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		●	
Torkställning i badrum		●	
Invändig trappa i lägenhet		●	Även invändig steg till vind.
Anordning för informationsöverföring		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Brandvarnare		●	

● Brf = bostadsrättsförening ● Brh = bostadsrättshavare

