**Välkommen till Bostadsrättsföreningen Jägartorpet!**



Vi är en trivsam förening som består av 36 lägenheter i 7 hus. Vi i styrelsen hälsar dig välkommen och hoppas att du ska trivas här. Vi vill börja med att lämna information som varje medlem behöver känna till.

En bostadsrättsförening, förkortat brf, är en ekonomisk förening. Den har till huvuduppgift att, till medlemmarna, upplåta bra bostäder till en så låg kostnad som möjligt.

Följande regelverk gäller för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar:

Bostadsrättslagen (1991:614)

Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)

Föreningens egna stadgar

Föreningens lokala regler

Att flytta till en ny bostad innebär alltid en viss omställning och att bo i en bostadsrätt innebär möjligheter att vara med och påverka och utveckla sitt boende. Medlemmarna i en bostadsrättsförening äger tillsammans föreningens hus. Föreningen kan därmed skräddarsy förvaltning, service m.m. i området så att boendet motsvarar medlemmarnas önskemål. Ju fler av föreningens medlemmar som är villiga att ta ansvar för alla de små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening, desto bättre blir boendemiljö och grannsämja.

**Bostadsrättsinnehavarens ansvar**

bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ansvara för allt som finns inom husets fyra väggar (med några undantag, se bostadsrättsföreningens ansvar). Bostadsrättsinnehavaren sköter alltså golv, väggar och tak i lägenheten, ytterdörrens låsanordningar och ytbehandling på insidan (däremot ej utsidan), fönsterbehandling på insidan (även tvätt på utsidan), vitvaror, inredningssnickerier och uteplatsen. Dessutom byte av packningar till vattenkranar och byte av spolblandare i WC-stolar. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för synliga rör- och elledningar och sådana som han installerat själv. Det gäller även den värmepump som finns i varje lägenhet, bostadsrättsinnehavaren ansvarar för service och reparationer och anskaffning av ny vid behov.

**Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen ansvarar för reparationer och underhåll av ledningar för avlopp, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar även för målning av husen, vilket senast skedde år 2012.

**Brandskydd**

Brandskyddet är av gemensamt intresse. Tänk på regler och riskerna exempelvis vid förvaring av brandfarlig vara i lägenhetsförråd. Alla lägenheter ska ha en fungerande brandvarnare.

Det finns en pulverbrandsläckare i varje trapphus.

**Biltrafik**

Bilkörning och parkering är inte tillåten inne på gårdarna förutom vid i- och urlastning. Biltvätt är inte tillåtet på området.

**Cyklar**

Utanför varje lägenhet finns ett cykelställ som ska användas. Trapphuset är inte till för cyklar.

**El och värme**

Uppvärmningen sker med vattenburen el med frånluftsvärmepump. Varje bostadsrättslägenhet har individuell mätning av värme och hushållsel. Till månadsavgiften tillkommer en preliminär debitering för el. Avstämning sker en gång per år, sista mars, och avgiften regleras under sommaren. Vill ni ändra er månatliga avgift för el kontaktar ni styrelsen.

Om ni säljer er lägenhet är det viktigt att ni även gör en reglering av elen. Kontakta styrelsen när ni ska sälja för att få blankett att fylla i och lämna till elansvarig.

**Flyttning**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din

lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga

rum. Du som säljer lägenheten är skyldig att läsa av elen och meddela till styrelsen. Det gör du genom att ta en bild på mätarställning, maila den med datum till brf@jagartorpet.com

**Föreningsstämma**

Föreningsstämman är det tyngsta beslutande organet i en bostadsrättsförening. Vill du ha inflytande över föreningens utveckling är det alltså en bra idé att gå på stämman. Varje hushåll har en röst, i de fall omröstning blir aktuellt. På stämman utser medlemmarna vilka personer som ska ingå i styrelsen. Stämman fastställer även resultat- och balansräkningen. Du kan själv anmäla frågor som du vill ta upp till stämman. Alla frågor som tas upp behöver anmälas i förväg till föreningsstämman. Styrelsen påminner om, i god tid, när det är dags att lämna in förslag. Kallelse till stämman går ut 2-4 veckor före stämman.

**Försäkringar**

Bostadsrättsföreningen har försäkringar via Bostadsrätterna som tillsammans med Söderberg &

Partners, skapat en specialanpassad försäkring för fastigheter i bostadsrättsform.

En fastighetsförsäkring och ett kollektivt bostadsrättstillägg, det innebär att du som medlem inte behöver teckna något eget bostadsrättstillägg. Information om både fastighetsförsäkringen och bostadsrättstillägget finns på hemsidan. Försäkringsgivare är Folksam.

**Grillning**

Utomhusgrillar får användas med hänsyn till de kringboende. Placera grillen på en säker plats. Bostadsrättshavaren är ansvarig för orsakad skada på grund av slarv eller oaktsamhet.

El-grill är endas det som är tillåtet på balkongerna.

**Gräsklippning**

Vi har ett avtal med Bredablick som klipper gräset och trimmar ett antal gånger under året. De rensar inte ogräs.

**Hemsidan**

Vi har en hemsida tillsammans med Samfälligheten [www.jagartorpet.com](http://www.jagartorpet.com) fliken BRF

**Husdjur**

Den som har husdjur ska tillse att förorening eller skada inte uppstår på föreningens eller enskild medlems egendom. Husdjur ska rastas utanför innergården och utanför våra gemensamma gräsytor. Husdjur ska alltså rastas på platser som inte vållar någon medlems obehag.

**Huvudnyckel**

Vi har ett avtal med Bredablick gällande en huvudnyckel till respektive bostadsrätt.

För att de skall kunna öppna med Huvudnyckel så har de några krav:

* Det skall vara den som står på lägenheten eller sambo för att de skall öppna.
* Personen skall kunna legitimera sig och acceptera debiteringen.
* Upplåsningen debiteras som en jourutryckning om det är utanför arbetstid (Mån-Fre 07.00-16.00). På arbetstid debiteras normal pris.
* De fyller i en checklista vid öppnande.

**Hänsyn**

Visa hänsyn till dina grannar. Efter kl. 23:00 och före kl. 07:00 ska det vara lugnt på området. Tänk på att det är mycket lyhört mellan lägenheterna. Gå tyst i trapporna, prata tyst i trapphuset och stäng dörren försiktigt. Att visa hänsyn innebär också att var och en håller ordning på sina saker, tex. leksaker och grillar.

**Internet**

Varje lägenhet har uttag för Internetanslutning via Karlstads stadsnät. För anslutning och abonnemang kontaktar du Karlstads stadsnät och väljer vilken leverantör du vill teckna abonnemang med.

**TV**

Du har tillgång till marksänd TV via antenn. Vi har en antenn på gårdshuset.

Helt utan kostnad ingår de fria kanalerna SVT1, SVT2, SVT24, SVTB, Kunskapskanalen, TV4, TV6 och TV Finland ). Dessa fria kanaler kräver inget programkort och kan därför tas in med hjälp av enbart en TV-antenn och en antennkabel som du kopplar direkt i din TV.

Vill man ha ytterligare kanaler går det även att få in ett 40-tal betalkanaler genom att teckna abonnemang via Boxer. Det finns även andra alternativ via bredband som olika “Play-tjänster” Satellit-TV kabel-TV m.m

**Nycklar**

Det ingår tre nycklar till varje lägenhet. Om någon nyckel tappas bort kontaktar ni styrelsen, som ansvarar för att beställa nycklar, bostadsrättsinnehavaren står för kostnaden. Bredablick har en huvudnyckel.

**Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten pga att fågelfrön m.m riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

**Redskapsbod**

Bredvid soprummet finns en redskapsbod med diverse trädgårdsredskap som alla boende på området är välkomna att låna vid behov. Alla i styrelsen har nyckel.

**Rengöring av vattenlåset vid värmepumpen**

Rengöring av vattenlåset måste göras 1-2 gånger per år, se särskild instruktion på hemsidan.

**Rökning**

Rökning är inte tillåtet i trapphusen. Ni som röker slänger inte fimpar på området. Gäller även snuspåsar.

**Vatten och avlopp**

Föreningen har en gemensam vattenmätare tillsammans med Samfälligheten. Avgiften för vatten fördelas lika mellan samtliga lägenheter och ingår i månadsavgiften.

Vid gårdshuset och vid ingången till hus 1 och 2 finns vattenutkastare som får användas för vattning, rengöring av plattor, uteplatser cyklar och liknande. OBS! Inte tillåtet att tvätta bilar på området.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att hålla golvbrunnar och synliga rör till handfat och diskho rena. Om det blir stopp i avloppet kontaktar bostadsrättsinnehavaren lämpligt företag som kommer och åtgärdar. När vi vet vad som orsakat stoppet och vart det sitter avgörs vem som står för kostnaden. Föreningen brukar kontakta Rörinspektion i Karlstad.

**Ventilation**

För att ventilationen skall fungera optimalt, måste luftventilerna i badrum och kök hållas fria från smuts och damm.

**Parkeringar**

På området finns 3 parkeringsplatser med numrerade platser till medlemmarna, en plats till varje lägenhet och några extra till medlemmar som vill ha två platser. Vänd dig till styrelsen för information om tillgång och hyra av extra parkeringsplatser.

Det finns 5 st. Besöksparkeringar för tillfälliga besökare, ej för boende. Max 24 timmars parkering.

**Piskställ**

Bakom soprummet finns ett piskställ till mattor.

**Samfälligheten**

Brf Jägartorpet är genom ett anläggningsbeslut delägare i samfällighetsföreningen Jägartorpet, villorna norrut. Brf:s andel är 44 % vi har en ledamot och suppleant i samfällighetsföreningens styrelse.

**Skadedjur**

Fastighetsförsäkring som bostadsrättsföreningen har omfattar skadedjur och insekter. Kontakta styrelsen om du har problem med detta eller misstänker att det kan bli ett problem.

**Sopsortering**

Det finns ett soprum på området. Soporna sorteras i hushållsavfall, wellpapp/kartong, papper/tidningar, metallförpackningar och plastförpackningar. Stora kartonger måste tas isär innan de läggs i soptunnan.

I soprummet finns även sortering av glas, småbatterier, lysrör, glödlampor och lågenergilampor. Grovsopor, kemikalier och större kartonger får var och en ansvara för att köra till Återvinningscentral.

Alla medlemmar hjälps åt att hålla snyggt och rent i soprummet.

**Snöskottning och sandning**

Vi har avtal med Bredablick som skottar och sandar ett antal gånger under vintern. Medlemmarna ansvarar för att skotta och sanda vid sin egen ingång och sin parkeringsplats. Snöskyfflar och hinkar med sand finns i redskapsboden och ställs ut på vintern så att det finns vid varje ingång. OBS! Besöksparkeringarna måste vi hjälpas åt att skotta.

**Städdagar**

Vi har två städdagar per år, sista lördagen i april och sista lördagen i september. Som medlem förväntas det att du deltar på städdagarna. Under städdagarna utförs arbetet gemensamt. Arbetet som utförs under städdagarna sparar mycket pengar och håller därmed föreningens kostnader för löpande underhåll nere.

Den som har förhinder att delta ska kontakta styrelsen för tilldelning av arbetsuppgift att utföra vid annan tidpunkt.

**Styrelsen**

Styrelsen består av 5 ledamöter. Styrelsen arbetar bl.a med ekonomiska ärenden tillsammans med Vänerförvaltning. Sköter kontakten med NCC, Finndomo/Hjältevads hus, Försäkringsbolag, besiktningsmän från GVK, Anticimex, Sita, Karlstads Energi och Bredablick. Styrelsen beslutar om ombyggnad i och utanför fastigheten. Styrelsen administrerar uthyrning av parkeringsplatser, sammanställer underhållsplan, beställer namnskyltar, uppdaterar hemsidan, samt diverse mer eller mindre akuta ärenden som dyker upp. Styrelsen utses på föreningsstämman. Du kommer lättast i kontakt med styrelsen via e-post: brf@jagartorpet.com

**Tillbyggnader och utnyttjande ar gemensam mark inom bostadsrättsföreningen**

Vad som gäller för alla typer av till- och ombyggnader finns i ett särskilt dokument på hemsidan.

“Policy för tillbyggnader och utnyttjande av gemensam mark inom bostadsrättsföreningen”

**Underhåll av altan och balkonggolv**

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla altan och balkong golv, tvätta rent och olja, bör göras varje år. Viktigt att även se till att den ränna som är längst fram nertill på balkongerna hålls ren.

Hälsningar

Styrelsen

Dokumentet senast ändrat 2023-07-31