

Reviderad 25-01-23



Klosterträdgården

ABC för Brf Klostret

Uppdaterad 24-01-18

Allmänt om Brf Klostret

Fastighetens adress: Klostergatan 21 A-C, 753 21 Uppsala

Fastighetsbeteckning: Dragarbrunn 17:6 i Uppsala

Föreningens hus byggdes: 1980

Fastighetens taxeringsvärde: 42 612 000 kr, varav byggnadsvärde 25 212 000 kr

Föreningens organisationsnummer: 716401-2440

Antal bostadsrätter i föreningen: 25 st

Total lägenhetsyta i föreningen: 2 934,8 kvm

Antal garageplatser i källaren: 28 st varav 25 st är knutna till bostadslägenheterna

Lokal i källaren: 1 st

Föreningens försäkringsbolag: Länsförsäkringar

Föreningslokal med övernattningsmöjlighet för 4 gäster: 1 st

Andelstal

I BRF Klostret är andelsstal lika med lägenhetens andel av de ursprungliga totala insatserna och baserat på detta relationstal fördelas avgiftsuttaget i föreningen.

Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare måste inhämta styrelsens samtycke för att hyra ut sin bostad i andra hand. Som andrahandsuthyrning räknas såväl bostadsrättshavarens uthyrning mot ersättning som om denne låter någon annan bo där kostnadsfritt. Särskilda regler gäller för vilken hyra man får ta ut. Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand.

Ansvarsfördelning mellan BRF (bostadsrättsförening) och BRH (bostadsrättshavare)

Föreningen har enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvar för fastighetens s.k. yttre underhåll (tak, fasader, fönster, stamledningar för värme, el., ledningar för vatten (fram till lägenhetens huvudkran) och avlopp (lodräta stamledningar), balkonger, trädgården, staket och dylikt) men även källare med garageplatser, trapphus och hissar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för det s.k. inre underhållet i lägenheten inkl. innerdörrar och ytterdörr till trapphuset (dock ej ytterdörrens utsida mot trapphuset; den ingår i föreningens ansvar) och ledningar för el., ledningar för vatten och avlopp (vågräta ledningar fram till stamledningarna) från lägenheten fram till fastighetens stamledning. I lagen betonas särskilt att bostadsrättshavaren på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter regleras mera ingående föreningens stadgar §§ 35-43. I tabellen nedan ges en praktisk översyn av ansvarsfördelningen mellan BRF och BRH:

	BRF:s ansvar	BRH:s ansvar	Kommentarer
Lägenhetsavskiljande vägg		*	Insidan, t.ex. tapeter och puts, inkl. ev. tätskikt i våtrum, in till byggnadens stomme.
Icke bärande innervägg		*	

Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet målning, puts inkl fuktisolerande skikt (fuktspärr) i våtrum.
Yttervägg och bärande konstruktion	*		

Golv	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.		*	Exempel på underskikt som hör till bostadsrätthavarens ansvar; gipsskiva, spånskiva, sand.
Golv inkl. ev. tätskikt intill byggnadens stomme (t.ex. bärande bjälklag)		*	Med golv avses t.ex. tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande (fuktisolerande) (tät)skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.

Innertak i lägenhet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Innertak upp till byggnadens stomme inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	Ytskikt och underskikt som t ex målning, puts, och stuckatur

Dörrar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Ytterdörr ytbehandling utsida	*		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik
Ytterdörr inklusive; - dörrblad, karm och lister/foder, - ytbehandling insida, - handtag och beslag, - lås inkl låscylinder, låskista, beslag och nycklar, - ringklocka, - brevinkast och namnskylt, - tröskel,		*	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas. Namnskylden ändras/underhålls av BRF

- tätningslist			
Innerdörr, dörr i lgh		*	

Fönster och fönsterdörr/balkongdörr	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Karm, båge och tröskel	*		
Yttre målning	*		Målning utsida
Fönsterglas, spröjs, kitt		*	
Fönsterbänk		*	
Beslag, fönsterfångare, handtag, gångjärn		*	
Tättningslist		*	
Persienn och markis		*	
Invändig målning av karm och båge samt målning mellan bågarna		*	

VVS-artiklar m.m. Bad & Tvätt	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Avloppsledningar (lodräta stamledningar)	*		Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning.
Avloppsledningar (vågräta lägenhetsledningar fram till stamledning)		*	BRH svarar för normal rengöring BRH svarar för rensning av golvbrunn BRH svarar för underhåll av ytskikt.
Klämring		*	(För fixering av golvmatta till golvbrunn)
WC-stol; porslin och sits!		*	Hela WC-stolen inkl flottör
Anordningar för vattentillförsel	*		Gäller ledning fram till lägenhetens huvudkran BRH svarar för ledningar efter huvudkranen
Tvättställ/vask och bidé, etc		*	Porslin, väggfäste
Vattenlås.	*		Avser utrustning BRF monterat. Utbytt utrustning faller på BRH.
Avstängningsventil.		*	

Badkar, dusch, duschkabin och duschslang, blandare, kall- och varmvattenarmaturer.		*	
Tvättmaskin, torktumlare		*	Viktigt att korrekt installation gjorts/görs!
Torkskåp med inredning		*	
Tvättbänk och tvättlåda		*	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur	*		Till de delar som inte är synliga i lägenheten. BRH svarar för underhåll av ytskikt.

Ventilation och värme	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation	*		Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon!	*		Från- och tilluftsventiler. Inställningen får inte ändras. BRH ansvarar för rengöring. OBS! Var noga så att inställning ej rubbas.
Utluftsdon, springventil!	*		
Vädringsfilter samt filter till och spiskåpa och ev. kolfilterfläkt		*	Obs! Kolfilterfläkten får inte anslutas till fastighetens ventilationssystem
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat!	*		BRH ansvarar för målning av radiator
Handdukstork		*	Med undantag för tork, som föreningen försett lägenheten med
Elektrisk golvvärme		*	Som BRH har försett lägenheten med

Köksutrustning	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Diskmaskin		*	Förstärkt fuktskydd krävs
Kyl och frysskåp Spis och mikrovågsugn Annan köksinredning		*	
Diskbänk med beslag		*	

Köksfläkt och spiskåpa		*	Byte och rengöring av filter åligger BRH. BRF ansvarar för fläkten som ingår i husets ventilationssystem.
------------------------	--	---	--

El-artiklar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Elförsörjning till lägenheten	*		
Elcentral/säkringsskåp	*	*	Ansvar ligger normalt på BRH. Lämpligheten i detta kan diskuteras. Ansvar kan tas över av BRF. Allt beror på vilket slags fel som uppstår
Byte av säkring		*	I lägenhet och tillhörande utrymme
Elledningar i lägenhet		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Säkringsskåp och elledningar i lägenhet, jordfelsbrytare, byte av säkring		*	
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare		*	BRH byter lampor och lysrör.
Uttag för motorvärmare	*		Säkringar byts av den som hyr bilplatsen

Förråd, gemensamma utrymmen m.m.	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Gemensamma utrymmen	*		T.ex. soputrymme
Förråd till lägenhet upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten och förhyrt extra förråd		*	Samma regler som för lägenhet avseende golv, väggar, innertak, inredning, etc
Dörr- och låsbeslag till lägenhetsförråd som ingår i upplåtelsen	*		
Garage	*		Samma regler som för underhåll i lägenheten
Nätväggar i förråd och garage	*		

Mark, uteplats m.m.	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt		*	Enligt nyttjanderättsavtal med BRH
Mark som ingår i upplåtelsen		*	BRH är skyldig att följa vad som specificerats i stadgarna om detta.
Uteplats	*		Snickerier, etc. BRH får ej utföra egna installationer.
Staket och grindar	*		Trävirket
Staket och grindar		*	Rengöring och målning. Föreningen håller med färg
Snöskottning och renhållning		*	Gäller t.ex. balkong, altan eller uteplats

Balkong och altan	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Målning av sida och utsida av balkongfront	*		Målning av balkongtak (ej obligatoriskt) är BRH:s ansvar
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront		*	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner
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. Uppsättning av markiser kräver styrelsens medgivande För inglasning gäller att typgodkänd konstruktion krävs och att godkänd entreprenör anlitas för uppsättningen. BRH får själv söka och bekosta byggnadslov. Särskilt avtal mellan BRF och BRH krävs
Invändig trappa i lägenhet		*	
Avrinning av dagvatten från altan		*	

Målning av utsida till tak, sida och skärm	*		
Odlingslåda		*	BRH ansvarar för jord och växter medan BRF svarar för låda av betong
Vädringsställning och beslag		*	

Övrigt	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister!		*	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning!		*	
Kåpor till belysningsarmatur!		*	
Gardinstång		*	
Torkställning i badrum		*	
Anordning av informationsöverföring, t.ex. bredband och kabel-TV		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare		*	
Brand – och vattenskada		*	Då branden uppstått genom BRH:s vårdslöshet eller försummelse faller ansvaret på denne. I övrigt gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen och då kan ansvaret falla på BRF
Ohyra i lägenheten			Grundregeln är att BRH har ansvaret. Men vad är ohyra? I vissa fall kan ansvaret falla på BRF.

Ansvarsfrihet – vad innebär det?

Frågan om ansvarsfrihet är en fråga kopplad till möjligheten för föreningen att kräva ut skadestånd av styrelseledamöterna för ekonomiska skador de kan ha åsamkat föreningen. Vägrad ansvarsfrihet är en allvarlig anklagelse.

Arvoden till styrelsens och revisorer

Föreningsstämman beslutar om ersättning till styrelseledamöter och revisorer. Se senaste stämmoprotokoll.

Avgifter

Varje bostadsrätt ska betala en årsavgift till föreningen, vanligen månadsvis men kan även betalas kvartalsvis beroende på vad som står i stadgarna. Det finns också andra avgifter som kan vara tillåtna.

Autogiro

Bostadsrättshavare erbjuds möjlighet att använda autogiro för säker automatisk inbetalning. Föreningens ekonomiska förvaltare, Upplands Boservice AB administrerar denna betalningsform. Särskild blankett för autogiroanmälan kan beställas hos Upplands Boservice AB.

Avloppsledningar

Huvudregeln är att föreningen svarar för avloppsledningar som betjänar flera lägenheter ("lodräta" stamledningar), medan bostadsrättshavaren svarar för "vågräta" ledningar fram till stamledningarna, dvs. ledningar som enbart tjänar den egna bostadsrätten/lägenheten.

I övrigt, se under rubriken "Ansvarsfördelning mellan BRF (bostadsrättsförening) och BRH (bostadsrättshavare)".

Balkonger

Husets balkonger ingår i föreningens ansvar, vilket innebär att förändringar av balkongens utseende och funktion måste godkännas av styrelsen. Inglasning av balkongen är en sådan åtgärd som dessutom kräver bygglov från kommunens samhällsbyggnadsnämnd. Bostadsrättshavaren står då själv för samtliga kostnader inkl. bygglovskostnaden. Förhållandet mellan BRF och BRH ska regleras i särskilt avtal om inglasning av balkong.

Markiser, som också betalas av bostadsrättshavaren, måste ha enhetlig färg, godkänd av styrelsen.

Betalningsförsening

Bostadsrättshavare som inte betalar debiterad avgift eller betalar den för sent riskerar att bli uppsagd och tvingas flytta från föreningen.

Bokföring, bokslut

BRF Klostret anlitar HSB Boservice i Uppland AB som ekonomisk förvaltare.

Bostadsanpassning

Den som har någon form av funktionshinder kan söka bidrag hos kommunen för anpassning av sin permanentbostad. I vissa fall måste föreningens styrelse då ta ställning till om det är acceptabelt.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte, som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

BRF Klostret äger fastigheten Dragarbrunn 17:6 i Uppsala. Som bostadsrättshavare (BRH) äger du en andel i bostadsrättsföreningen. Du äger inte lägenheten – det gör föreningen – men du har köpt rätten att utnyttja den lägenhet du bor i. I praktiken handlar det om ett stort ägandeskap, betydligt större än när bostadsrättsföreningen bildades 1980.

Som bostadsrättshavare är du skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick medan föreningen har ansvar för fastighetens s.k. yttre underhåll. Om detta kan du läsa mera i avsnittet ”Ansvarsfördelning mellan BRF (bostadsrättsförening) och BRH (bostadsrättshavare)”.

Bostadsrättsförsäkring

BRF Klostrets fastighet är försäkrad hos Länsförsäkringar. Härutöver har föreningen träffat ett särskilt avtal med Länsförsäkringar om ett s.k. bostadsrättstillägg som gäller skador i lägenheten som varken täcks av hemförsäkring eller föreningens fastighetsförsäkring. Tillägget befriar inte lämpligheten att bostadsrättshavaren skaffar sig en grundförsäkring, s.k. hemförsäkring.

Bostadsrättsnämnden

Bostadsrättsnämnden erbjuder bostadsrättsföreningar och enskilda bostadsrättshavare möjlighet till en opartisk bedömning i svåra eller kontroversiella frågor inom bostadsrättslagens område.

Brandsäkerhet

Kommunens brandförsvaret utövar med jämna mellanrum tillsyn över brandsäkerheten i föreningens fastighet.

Brännbart i trapphus

Trapphus i bostadshus betraktas som en utrymningsväg för de boende och angreppsväg för brandförsvaret. Om utrymningsvägar/trapphus används för förvaring av tidningar, cyklar, barnvagnar och liknande så kommer trapphuset snabbt att rökfyllas vid brand. Trapphus, som används som förvaringsutrymme av här exemplifierat slag, kan vara avgörande för liv eller död eftersom de hindrar såväl bostadsrättshavarens utrymningsväg som brandförsvarets angreppsväg. Således – ingen förvaring i trapphus!

Budget

Föreningen har kostnader för drift och skötsel, underhåll, reparation, skatter och räntor. Föreningen har intäkter från medlemmar, räntor, från uthyrda garageplatser och uthyrd lokal.

Styrelsen upprättar varje höst en budget för nästkommande år. Budgeten är en beräkning av föreningens inkomster och utgifter inkl. fastighetsunderhåll och ev. investeringar. Räcker inte de beräknade inkomsterna för att täcka utgifterna måste avgiftsuttaget från medlemmarna höjas. Uppstår det överskott kan å andra sidan avgiften sänkas.

Detta är en av poängerna med bostadsrätt. Man bor till självkostnad. Varje sparad krona innebär också mindre kostnader för medlemmarna.

Cyklar

Cyklar ska parkeras i källaren där särskilda cykelställ finns.

Elektricitet

Bostadsrättshavaren träffar själv avtal om elleverans till lägenheten. Beträffande elledningar, se under rubriken "Ansvarsfördelning mellan BRF (bostadsrättsförening) och BRH (bostadsrättshavare)".

Fastighetsförsäkring

Bostadsrättsföreningens fastighet är försäkrad hos Länsförsäkringar. Häri ingår även försäkring mot skadedjur och sådan tilläggsförsäkring – bostadsrättsförsäkring – som avser skador som inte täcks av bostadsrättshavarens hemförsäkring eller föreningens fastighetsförsäkring.

Fastighetsskötsel

BRF Klostret har avtal med **Bredablick Förvaltning** (tidigare UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB), Stångjärnsgatan 13, 75323 Uppsala, som åt oss utför traditionell fastighetsskötsel som t.ex. renhållning, snöröjning, sandning, bortforsling av snö, gräsklippning, trädbeskärning och rensning av rabatter, grusgångar, planteringar, etc.

Andra tjänster som Bredablick Förvaltning kan utföra åt oss är att mot särskild ersättning utföra mindre reparationer, åtgärda enklare nyinstallationer samt åtgärda fel och brister som dessvärre då och då uppstår i lägenheten.

Fönster och dörrar

Utvändigt underhåll av dörrar och fönster är föreningens ansvar. Vad som gäller för ytterdörr gäller inte balkongdörr. Ansvar för invändigt underhåll faller på bostadsrättshavaren. Se även under rubriken "Ansvarsfördelning mellan BRF (bostadsrättsförening) och BRH (bostadsrättshavare)".

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i bostadsrättsföreningen. Stämman visar att bostadsrättsföreningen präglas av demokrati och att alla medlemmar ska få vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Att sköta den löpande förvaltningen av föreningen genom föreningsstämma skulle bli alltför ineffektivt och det är därför stämman väljer en styrelse som får i uppgift att sköta det löpande arbetet. Kallelse skickas ut tidigast 6 veckor innan och senast 4 veckor innan stämman.

Det är stämмоordförandens ansvar att se till att det förs protokoll vid stämman. Ordföranden kan själv föra protokollet men det vanliga är att han/hon utser någon annan till protokollförare.

Föreningslokal (vindlokal)

Föreningslokalen belägen på plan 6 är utrustad med ett mindre kök samt möjligheter till övernattnig för 4 personer. Bokning får göras en månad i förväg för högst 3 dygn i följd och görs i pärmen som ligger bredvid dörren till trädgården ing 21 C. I samband med övernattnig ska lokalen vara tillgänglig för styrelsen under vardagar mellan kl 10-18. Kostnaden för övernattnig är 200:-/dygn. Hyran lämnas till Anders Ihr ing 21 C. Hyresgästen städar efter sig.

Förråd

Till varje lägenhet finns ett förråd. Härutöver finns ett antal extraförråd, som styrelsen fördelar efter särskild kölista.

Garage och P-plats

Föreningen har 28 P-platser i källaren (garaget) varav 25 stycken är knutna till lägenheterna. Bostadsrättshavare, som ingen bil har, äger rätt att hyra ut "sin" P-plats till annan person. Sådant hyresavtal ska vara så utformat att hyresrätten upphör när bostadsrätten byter ägare.

Grillning

Oset från grillning kan vara besvärande och sprider sig lätt bland kringboende. Grillning är därför i första hand en ordningsfråga men kan också vara en säkerhetsfråga på grund av gnistbildning vid torr och blåsig väderlek. Styrelsen avråder därför från kol- och gasolgrillning på balkongen. Bostadsrättshavare, som vill grilla på balkongen, rekommenderas att använda el.-grill (bordsgrill), som varken osar eller sprider gnistor men ger samma goda resultat.

Gästparkering

Utanför ing. C finns två gästparkeringsplatser som är till för gäster och hantverkare som besöker lägenhetsägaren. Bostadsrättshavare i föreningen har försetts med P- kort som placeras tydligt på instrumentbrädan i den parkerade bilen. Pärm för bokning av gästparkeringen finns i C-uppgången. Bokning får göras för högst 3 dygn i följd.

Hemsida

Föreningens hemsida finns på brf-klostret.se och kommer under år 2025 bytas till klostret.bostadsraterna.se

Hissarna

Föreningen har tre personhissar, som renoverats och nyinstallerats 2013, Avtal om skötsel och tillsyn av hissarna har ingåtts med Kone AB. Uppstår **det fel på våra hissar skall felanmälan göras till någon i styrelsen. I akutfall ringer Du 077-150 00 00.**

Hyresnämnd

Finns på flera orter i Sverige och prövar främst hyrestvister. För bostadsrätter prövar nämnden främst medlemskap, rätten för föreningen att göra förändringar i lägenheten och andrahandsuthyrning.

Information till medlemmarna

En av styrelsens viktigare uppgifter är att regelbundet informera medlemmarna om vad som händer i föreningen. Bra och tydlig information ökar trivseln i föreningen. Bra och tydlig ekonomisk information gör det också enklare för mäklare när de värderar lägenheter och spekulanter får en positiv bild av föreningen. Det finns ingen lagreglerad informationskyldighet annat än årsredovisningen. I den finns all viktig information om föreningen och fastigheten samlad.

"ABC för BRF Klostret" ger vid sidan av föreningens stadgar en grundläggande information om det regelverk som styr föreningen.

Internet, bredband, Kabel-TV

Föreningen har ett gruppavtal om kabel-TV (basutbudet) med Tele2. Medlem bestämmer själv och betalar det TV, internet- och bredbandsanslutning som önskas härutöver. Fiber finns fn draget till huset men inte in i själva lägenheterna.

Julgran

Till Första Advent varje år placeras en julgran i "Klosterträdgården". Den är belyst till mitten av januari. Då granen tänds har vi som tradition att träffas ute i trädgården och bjuda på glögg och pepparkakor.

"Klosterträdgården"

Gemensamt utrymme för rekreation, solning, kaffestunder etc. Alla bidrar till att hålla utrymmet snyggt och välvårdat.

Laddning av bilar

Föreningen installerade i slutet av 2022 tjugofem stycken väggplacerade laddboxar för laddning av el/hybridbilar. Dessa är inte av typen sk snabbladdare.

För att ladda ett elfordon via laddboxen skall innehavaren av berörd parkeringsplats inlösa laddboxen från föreningen enligt särskilt avtal där en ökad hyra av garageplats med 67Kr/mån uttages under en 10 års avskrivningsperiod. Intill dess att avtalet träffats förblir laddboxen spärrad. Vid lägenhetsbyte tas denna avskrivning över av den nya lägenhetsinnehavaren.

Laddboxen får inte begagnas för annat ändamål än laddning av elfordon och laddning får av säkerhetsskäl endast ske via godkänd kabel.

Laddning får enbart ske via den laddbox som är knuten till den egna parkeringsplatsen. "Tjuvladdning" ur annan box är inte tillåten.

Den som tar ut elektrisk ström för laddning av sitt el-fordon är skyldig att erlagga kostnaden för förbrukning enligt de regler som styrelsen vid varje tillfälle utfärdar. Avläsning och debitering sker genom styrelsens försorg.

Kostnaden för förbrukad el tas ut av styrelsen av lägenhetsinnehavaren även om den hyr ut garageplatsen och där den som hyr utnyttjar laddboxen. Den som i andra hand hyr ut sin till lägenheten hörande parkeringsplats är skyldig att träffa ett sådant avtal med sin hyresgäst som förpliktigar vederbörande att följa dessa ordningsregler. Det är lägenhetsinnehavaren/uthyraren som i sista hand svarar mot föreningen för att reglerna följs och ev förbrukning betalas.

Det fortsätter att vara förbjudet att ladda el-fordon ur vanliga eluttag.

För åtgärd i strid med dessa regler svarar den enskilde innehavaren av parkeringsplats/laddbox mot föreningen för de skador som kan uppkomma.

Lås

Föreningen har ett låssystem från AB Byggbeslag Lås & Säkerhet till vilket entrédörrarna till trapphusen (gatuplanet), soprummen och garageinfarten är anslutna. De flesta lägenheternas ytterdörrar använder även detta system. Ansvarig för nyckelhantering är Anders Ihr.

Lägenhetsförteckning

Styrelsen i bostadsrättsföreningen måste föra lägenhetsförteckning. Förteckningen ska innehålla uppgift om varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, antal rum samt övriga utrymmen. Datum för registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen ska också anges liksom insats och bostadsrättshavarens namn. Dessa uppgifter ska föras in då en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Medlemsförteckning

Styrelsen i bostadsrättsföreningen måste föra medlemsförteckning. Förteckningen ska innehålla uppgift om varje medlems namn och postadress samt bostadsrätt. Förteckningen över föreningens medlemmar hålls ajour av styrelsen.

Medlemsprovning

Att bli medlem i en bostadsrättsförening har de allra flesta människor rätt till. Det är bara undantagsvis som en förening kan vägra medlemskap. Principen om "öppenhet" gäller generellt för bostadsrättsföreningar. Det finns dock föreningar med särskilda klausuler i sina stadgar som kan leda till begränsningar av medlemskretsen. Exempel på sådana klausuler kan vara krav på att förvärvaren ska ha uppnått viss lägsta ålder för att bli medlem, till exempel minst 55 år för medlemskap i seniorförening, eller att förvärvaren ska tillhöra en viss yrkesgrupp. Några sådana regler finns inte i Brf Klostret. Här blir alla, som förvärvat en bostadsrätt i föreningen, efter styrelsens godkännande, automatiskt medlem i föreningen.

Skiftet mellan "gammal" och "ny" medlem sker alltid på tillträdesdagen.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet i Brf Klostret får vägras medlemskap.

Ohyra

Enligt gällande lagstiftning är det fastighetsägarens ansvar att vidta åtgärder för sanering av ohyra och skadedjur i bostadslägenhet i sin fastighet. Därför bör medlem omedelbart kontakta förening om hans/hennes lägenhet drabbas. Men det är inte helt klart vad som menas med ohyra.

Ordningsregler

Trivselreglerna i föreningen är till för att göra samvaron grannar emellan så trivsam som möjligt i bostadsrättsföreningen. Reglerna syftar till att undvika störningar och onödiga irritationsmoment i boendet. Med stöd av bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen antagit följande trivselregler.

1. Bostadsrättshavaren skall vara aktsam om och vårda egen lägenhet och föreningens gemensamma egendom i övrigt.
2. Om det i lägenheten uppstår sådan skada, att dess avhjälpande ej kan uppskjutas, skall styrelsen omedelbart underrättas härom. Anmälan skall även göras om vattenkranar visar sig otäta eller om avlopp blivit tilltäppta.
3. I lägenheter får inte utföras sådant arbete som kan störa övriga lägenhetsinnehavare eller bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.
4. Sophantering skall ske enligt anvisningar.
5. Ingen förvaring får ske i trapphusen.
6. Vintertid skall tillses att frysskada på vattenledning ej uppstår på grund att fönster eller dörr lämnats öppen. Vattenkran får ej lämnas öppen, detta gäller även om vattnet är avstängt.
7. Om djur bor i lägenheten skall dessa tillses så att de inte förorenar, gör ofog eller för oljud.
8. De särskilda föreskrifter som gäller TV-anläggningen skall följas. Utomhusantenn eller parabol får ej uppsättas utan styrelsens medgivande.
9. Markiser, altaner, plank och staket, samt övriga anordningar, får uppsättas endast om de beträffande färg, form och utförande i övrigt godkänts av styrelsen.
10. Skyltning genom anslag utanför lägenheten får ej ske utan styrelsens medgivande.
11. Vid utförande av musik eller användande av TV, radio och liknande i lägenheten efter kl 23.00 och före kl 07.00 skall utföras att andra inte störs av det.
12. Grillning på balkonger och terrasser är förbjudet helt i enlighet med Räddningsverkets rekommendationer. Grillning med el-grill tillåts.
13. Dessa trivselregler skall likaså iaktas av bostadsrättshavarens familj och gäster eller dem som av honom inryms i lägenheten.

Parabolantenn

Bostadsrättshavare som önskar sätta upp en parabolantenn måste först inhämta styrelsens tillstånd.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri radioaktiv gas som finns naturligt i markgrunden och i vissa byggnadsmaterial. Gasen anses kunna frambringa lungcancer. Radonmätning genomfördes senast i fastigheten 2020. Radongashalten var då klart under gällande gränsvärden.

Registrering av bostadsrättsföreningar

Bolagsverket i Sundsvall är registreringsmyndighet för bostadsrättsföreningar. Där förs ett register för varje län. Bostadsrättsföreningen registreras för det län där föreningen enligt stadgarna har sitt säte. Bostadsrättsföreningar registreras i en särskild avdelning av föreningsregistret för ekonomiska föreningar.

Förändringar av betydelse såsom t.ex. förändringar i styrelsens sammansättning, stadgeändringar och liknande skall fortlöpande anmälas till Bolagsverket.

Revisorns roll

En bostadsrättsförening ska ha minst en revisor, men det kan vara en fördel att ha flera. Det är lämpligt att också välja en eller flera revisorssuppleanter. Annars måste man sammankalla en extra föreningsstämma om den ordinarie revisorn av någon anledning inte kan fullfölja sitt uppdrag.

Rökning

Rökning kan vara en källa till konflikter men rättspraxis visar att grannars rökning är något man merendels måste acceptera. Får styrelsen in klagomål på rökning är styrelsen skyldig att reagera på något sätt, men är det inget fel på ventilationen kan föreningen inte göra så mycket bara för att en granne ogillar cigarettök, inte ens om den klagande är allergisk. Flera beslut i hyresnämnd och hovrätt visar detta.

Rösträtt

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Medlem är den som har/äger en bostadsrätt i föreningen. Skulle medlem äga två bostadsrätter i föreningen har han/hon likväl bara en röst.

Medlem, som inte kan närvara på föreningsstämman, kan företrädas av annan. Men då krävs fullmakt.

Sammanlagning av lägenheter

Det förekommer på sina håll att medlemmar köper intilliggande lägenhet (bredvid, ovan eller under) och önskar öppna upp vägg, tak eller golv för att få en större lägenhet. Sådan åtgärd kräver alltid a) styrelsens medgivande och b) oftast bygglov från kommunen.

Skyddsrum

Källarlokalerna som i fredstid används som förrådsutrymmen ska under krigstid kunna användas som skyddsrum. Utrymmena som är utmärkta med skyltar ska kunna ställas i ordning inom 48 timmar vid händelse av höjd beredskap eller krig och inte bara kunna nyttjas av bostadsrättsägarna utan även av allmänheten. Lokalerna inspekteras regelbundet av personer från Myndigheten för samhällskydd och beredskap (MSB).



Snöskottning och sandning på trottoar och garagedfart

I avtal med Bredablick Förvaltning ingår detta.

Soprum och sophantering

Brf Klostret har två välutrustade soprum med effektiv källsortering. Där kan i för ändamålet särskilda kärl lämnas 1) brännbart hushållsavfall i ordentligt hopknutna plastpåsar, 2) hushållskompost, 3) färgat resp. ofärgat glas, 4) tidningspapper, 5) kartong/wellpapp och pappersförpackningar, 6) metallförpackningar, 7) glödlampor och 8) småbatterier. Sorteringen är viktig och någonting vi inte får slarva med. En viktig detalj i sammanhanget är att vi alla ser till att soporna inte placeras på golvet.

Avfall, som inte ingår i detta, ska föras till kommunens återvinningsstation.

Stadgeändring

Beslut om ändring av stadgar fattas av medlemmarna på föreningsstämmor. Föreningens stadgar kan vid en enda stämma ändras om samtliga i föreningen röstberättigade är överens om det. Beslut om stadgeändring är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Vid stämma nummer två krävs två tredjedels majoritet.

Stambyte

Om det endast är fråga om att byta ut gamla stammar mot nya kan stambytet ses som underhåll av huset. Formellt sett kan en styrelse besluta om sådant. Då stambyte är både en ingripande och kostsam åtgärd är det mer än lämpligt att frågan behandlas på en föreningsstämma.

Stambyte är ett dyrt och omständligt arbete med omfattande ingrepp i fastigheten. Efter många år har det runnit mycket vatten och avlopp genom ledningarna och de drabbas förr eller senare av rost, kalk och igensättning. Vanligtvis väljer man att byta huvudstammarna i huset, dvs. rören där allt tillvatten och avlopp möts upp i huset. Men ingreppen kan bli mer omfattande än så.

Brf Klostret har ännu inte genomfört stambyte i sin fastighet.

Stopp i/akuta problem med

Stopp i / akuta problem med	Till vem vänder man sig för att få hjälp
• Avloppsledningar	Bredablick förvaltning 010-177 59 00
• Brand	Tel. 112
• El.-ledningar	Bredablick förvaltning 010-177 59 00
• Låssystem	Styrelsen
• Ohyra	Styrelsen
• Sophantering	Bredablick förvaltning 010-177 59 00
• Vattenledningar	Bredablick förvaltning 010-177 59 00
• Ventilationskanaler/-system	Thorszelius 018-102120
• Värmeledningar	Bredablick förvaltning 010-177 59 00

I övrigt, se även under rubriken "Ansvarsfördelning mellan BRF (bostadsrättsförening) och BRH (bostadsrättshavare)".

Styrelse

Det är mycket att tänka på för en ny styrelse. Allt från adressändringar till att tillvarata de tidigare styrelsemedlemmarnas kunskaper och erfarenheter.

Det kan vara svårt att dra klara gränser mellan vad styrelsen respektive föreningsstämman kan besluta om. Bostadsrättslagen och föreningens stadgar ger vägledning.

Ordföranden har huvudansvaret inom styrelsen och ansvarar för kontakter med och anmälningar till myndigheter av skilda slag. Ordföranden är föreningens officiella ansikte utåt och ska noga följa föreningens verksamhet och se till att övriga ledamöter får tillräcklig information så att de kan sköta sina uppdrag på ett riktigt sätt. Ordföranden ska se till att stadgarna följs och att sammanträden hålls regelbundet och när det behövs.

Styrelseordförandens uppgift är att så objektivt som möjligt leda styrelsearbetet och se till att detta löper smidigt. Protokollet förs på ordförandens ansvar.

Störningar

En bostadsrättsförening speglar ofta ett tvärsnitt av samhället. Det är viktigt att acceptera människors olikheter och egenheter. Även det udda och excentriska måste få plats. Ibland blir dock det avvikande en belastning för de andra boende i föreningen och det kan då bli fråga om en störning, även i formell juridisk mening. Då måste styrelsen gripa in!

Begreppet störning fick en delvis ny innebörd vid 2003 års ändring i bostadsrättslagen. Styrelsen har det övergripande ansvaret för boendemiljön och är skyldig att se till att medlemmarna inte utsätts för störningar som de skäligen inte ska behöva tåla (7 kap 9 § bostadsrättslagen).

Se även under rubriken "Ordningsregler "

Tillträde till lägenhet för styrelsen

Enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen har en bostadsrättsförening rätt att i vissa fall få tillträde till en lägenhet. De flesta föreningar har en sådan bestämmelse i sina stadgar. Så även Brf Klostret, § 48 i stadgarna.

Trappstädning

För trappstädning har föreningen köpt tjänst av företaget MIAB..

Tvångsförsäljning av bostadsrätt

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen kan föreningen låta tvångsförsälja lägenheten sedan bostadsrättshavaren sagts upp och fått flytta från lägenheten. En sådan tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

Underhållsplan och underhållsfond

BRF Klostret har en underhållsplan som omfattar "allt" yttre underhåll i fastigheten. I planen anges när olika underhållsarbeten senast genomfördes och när det kan vara dags igen. Här anges också uppskattat intervall och på ett ungefär vad utgiften då kan komma att bli. Underhållsplanen styr därmed också storleken på den årliga avsättningen till föreningens underhållsfond.

Underhållsplanen revideras varje år.

Upplåtelse av bostadsrätt

Upplåtelsen är det ursprungliga avtalet mellan föreningen och den som ska ha bostadsrätten. När bostadsrätten senare överläts vidare till någon annan är det inte en upplåtelse. Det är enbart en nyproducerad lägenhet (eller en hyreslägenhet i samband med ombildning till bostadsrätt) som kan upplåtas.

Valberedning

Många bostadsrättsföreningar arbetar med en valberedning. Det finns inga bestämmelser i bostadsrättslagen om att bostadsrättsföreningen måste utse en valberedning. Däremot kan det, som hos BRF Klostret, stå i föreningens stadgar.

Vattenskador

De i särklass vanligaste och dyraste skadorna i fastigheter är vattenskador. De orsakar enorma kostnader, ca 100 miljoner kronor i veckan året runt i alla svenska bostäder.

När en vattenskada inträffar som drabbar både lägenhet och andra delar av en fastighet, t ex trossbottnar, tar var och en sin kostnad, föreningen torkar ur trossbotten, väggar och/eller tak. Medlemmen tar vid från och med ytskiktet inkl. fuktspärr. Observera att i våtrummen börjar ytskiktet vid fuktspärren. Enligt bostadsrättslagen ska en bostadsrättshavare på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick. Förutom löpande underhåll ska medlemmen också ta hand om det periodiska underhållet, dvs. bekosta skador som plötsligt och oförutsett uppstår i lägenheten oavsett orsak till skadan.

Skador som drabbar fastighetens övriga delar svarar föreningen för. Föreningen svarar också så gott som alltid för reparationer i lägenheterna på grund av vattenledningsskada och brandskada samt även för reparationer av så kallade stamledningar, dvs. sådana ledningar som tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Normalt ingår i lägenhetsunderhållet såväl väggar, golv och tak som inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen såsom till exempel köksutrustning, handfat, toalett, badkar, garderobs- och skåpsinredning, öppen spis och kakelugn.

Gränsdragningen mellan vad föreningen svarar för och vad medlemmen svarar för framgår av föreningens stadgar. Se även under rubriken "Ansvarsfördelning mellan BRF och BRH". Det är alltså de som styr ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare och därmed hur mycket var och en ska betala efter en skada. Om föreningen har klara och tydliga stadgar underlättas betalningsfördelningen väsentligt för alla inblandade parter.

Vattenskador kan uppstå på andra sätt än att ledningar går sönder. Ett vanligt fall är läckande yttertak som kan ge upphov till skador i bostadsrättslägenheterna. De flesta fastighetsförsäkringar täcker inte skador uppkomna på grund av utifrån inströmmande vatten. Det innebär att det kan bli stora kostnader för föreningen. Ett läckande yttertak beror i de flesta fall på dåligt underhåll och besiktning, något som ligger på föreningens ansvar. Det medför att föreningen blir ersättningsskyldig till skadorna i bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningen kan dock undkomma betalningsansvaret om man kan visa att man nyligen besiktigt taket och det befanns vara i gott skick.

Ventilation

Ventilation är ett sammanfattande begrepp för luftdistribution, luftspridning och luftväxling. God luftkvalitet är viktig för välbefinnandet hos dem som vistas i bostaden. Ventilation är nödvändig för att transportera bort fukt och upprätthålla en bra komfort.

För att uppnå bra ventilation behövs en viss storlek på luftväxlingen men det är också viktigt att den luft som tillförs i ett rum, tilluft, är ren och att den tillförs de delar av lokalerna där personer vistas och på ett sådant sätt att inte besvärande drag uppstår. Genom att byta ut den förorenade luften mot luft utifrån, luftväxling, kan halten av föroreningar minskas.

Obligatorisk ventilationskontroll - även kallad **OVK** - är en funktionskontroll som utförs i svenska byggnader enligt bestämmelser i plan- och bygglagen. Enligt dessa bestämmelser ska alla byggnader - med varierande intervaller - besiktigas för OVK. Kontrollen av en fastighet utförs mot de byggregler som gällde då fastigheten eller ventilationssystemet beviljats bygglov. För flerbostadshus av vårt slag med till- och frånluft är intervallet vart tredje år.

Målet med funktionskontrollen är att utreda om ventilationssystemet fungerar tillfredsställande och uppfyller de krav som ställdes vid den tid anläggningen byggdes.

OVK innebär i korta drag att ägaren till byggnaden ansvarar för att den obligatoriska ventilationskontrollen sker inom den bestämda tidsintervallen som finns bestämt.

Brf Klostret har avtal med Thorszelius Ventilation & Service AB om tillsyn av fastighetens ventilationssystem.

Värme

Föreningen har avtal med Vattenfall AB om leverans av fjärrvärme. Föreningen tillämpar kollektiv energimätning på värme och vatten på lägenhetsnivå. Kostnaden för dessa tjänster ingår i den årsavgift bostadsrättshaven betalar till föreningen.

Överlåtelse av bostadsrätt

Då och då sker överlåtelser av bostadsrätter, varvid gamla medlemmar lämnar föreningen och nya medlemmar tillkommer. Medlemmen sköter själv, oftast med hjälp av mäklare, försäljningen. Ofta begär mäklaren uppgifter om föreningens tekniska och ekonomiska status. Det händer också att spekulanter hör av sig till styrelsen för att få information om föreningen.

Under och särskilt efter försäljningen uppkommer administrativt arbete för föreningen. Information skall lämnas till mäklaren och spekulanter, den nya medlemmen ska godkännas av styrelsen, material ska sändas till UBS för anteckning om förändringen, lägenhets- och medlems- och rösträtsregister ska justeras, kontrolluppgifter ska lämnas till skattemyndigheten, information behöver lämnas till den nya medlemmen och nya namnskyltar ska sättas upp.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar tar föreningen ut en s.k. överlåtelseavgift, som debiteras köparen.

