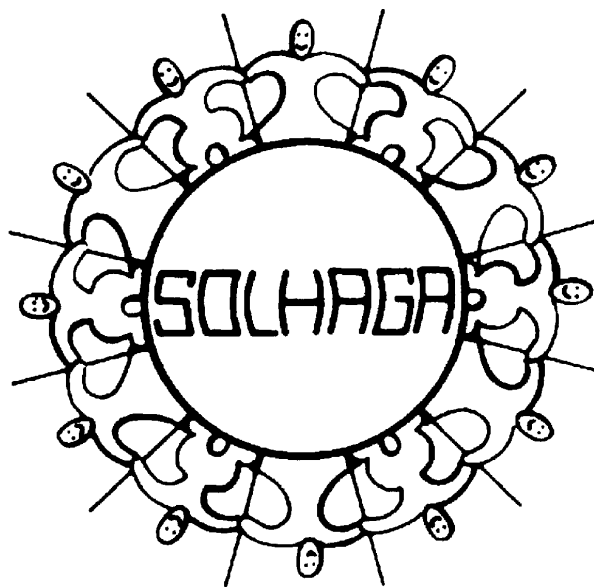


# Bostadsrätt i



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# Brf Solhaga

— Ö R E B R O —

[www.solhaga.org](http://www.solhaga.org)

KÖPARE och SÄLJARE  
av bostadsrätter i Brf Solhaga

*Vi vill i detta informationsblad lämna viktig information till Dig som köper eller säljer en bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Solhaga*



## **Medlemsskap**

En bostadsrättsförening ägs gemensamt av alla som innehar en bostadsrätt/lägenhet i föreningen. Den som innehar en lägenhet har köpt rätten att bo där, inte själva lägenheten vilken tillhör föreningen. Den som innehar en bostadsrätt ska vara medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap ska göras omgående efter att köpeavtal träffats mellan köpare och säljare. Medlemskapet beviljas av föreningens styrelse. Styrelsen har möte en gång per månad, men ett förhandsbesked kan vanligen lämnas inom 1-2 veckor. Har inga uppgifter undanhållits vid denna förprovning kommer överlåtelsen även att antas formellt senare. Det är viktigt att komma ihåg att köpet inte är giltigt förrän medlemskap är beviljat. Skulle medlemskap inte beviljas återgår köpet d v s säljaren kvarstår som ägare till bostadsrätten. Överlåtelsehandlingen skrivs oftast av fastighetsmäklaren. Om försäljningen sker privat rekommenderas att köpare och säljare stämmer tid på HSB Mälardalens kontor, Osmundsgatan ??, Örebro, tel 021 - 370 25 12, för att skriva överlåtelsehandlingarna. Särskilt köparen kan då erhålla viktig information. Överlåtelsehandlingarna kan även skickas per post. Endast medlemsansökning på Brf Solhagas förtryckta blanketter behandlas av föreningen, vilken kan rekvireras från HSB eller från Brf Solhaga.

Det finns i princip tre anledningar som kan göra att föreningen inte beviljar medlemskap för köparen:

- 1 Föreningen bedömer att den blivande medlemmen (p g a betalningsanmärkningar, mycket låg inkomst, mm) inte kommer att klara sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen, d v s månadsavgiften (hyran).
- 2 Den blivande medlemmen har hos tidigare hyresvärd varit "störsam".
- 3 Att bostadsrätten inte avses att användas som egen permanentbostad (man kan inte köpa lägenhet åt någon annan, t ex barn, föräldrar, etc eller skänka bostadsrätten till barn/barnbarn eller någon annan som inte ska bo där).

## **Upplysningsplikt**

Som säljare är Du förpliktigad att tala om för köparen om det är några fel på lägenheten. Det kan vara vattensador, vitvaror som inte fungerar, mm. Det kan även vara avtal du träffat med föreningen.

## **Undersökningsplikt**

Som köpare har Du att noga undersöka lägenhetens skick. Känner Du dig osäker på denna uppgift tycker vi att Du ska kontakta någon som har kunskaper att hjälpa dig med detta. När Du köpt lägenheten kan det vara för sent att påpeka fel och svårt att få rättelse. Föreningen tar normalt inget ansvar för skador inne i lägenheten.

## **Lägenhetens utrustning och skick - städning och besiktning**

Lägenheten säljes i det skick och med den utrustning som den visas för köparen. Ingår t ex inte extra köksutrustning eller tvättmaskin som finns i lägenheten vid visningen bör säljaren upplysa om detta före överlåtelsen. Detta påverkar ju priset.

Fungerande spis, kyl, frys samt WC, tvättställ, badkar/dusch, blandare, badrumskåp, hatthylla och monterat sopsorteringskärl ska alltid ingå. Fråga efter lägenhetspärmen.

Städbesiktning eller besiktning av lägenheten utförs ej av förening. Städningen, vilken utrustning som ingår, etc, är en uppgörelse mellan köpare och säljare. Lägenheten övertas i befintligt skick.

## Nycklar

På tillträdesdagen eller efter överenskommelse ska lägenhetens nycklar överlämnas till köparen. Det är viktigt att alla uttagna nycklar överlämnas. För ordinarie lägenhetsnyckel (Kabasystem) går det att kontrollera hur många nycklar som tillverkats:

- 1 Lägenhetsnycklar, minst 3 st. Säljaren eller någon före denne kan ha tillverkat fler nycklar. Kontrollera med hjälp av HSB hur många nycklar som tillverkats. Får du inte alla nycklar som tillverkats, begär att få låscylindern bytt/omlagd av säljaren. Om du inte gör detta riskerar du att få bekosta cylinderomläggningen till ytterdörr och förråd om du senare säljer lägenheten.
- 2 Tvättstugenyckel (HM), minst 1 st.
- 3 Fråga om det finns ytterligare nycklar som ska följa lägenheten, t ex tillhållarlås, lås till uteplats- eller balkongdörr.

Saknas nycklar bör dessa ersättas av säljaren. Föreningen betalar aldrig saknade nycklar eller cylinderomläggning/byte. Lägenhetsnyckel används även till sophus, portförråd och cykelrum.

## Information

Säljaren ger normalt köparen grundläggande information om olika funktioner i området.

Om information inte kunnat ges av säljaren (ex vid dödsbon) bör via HSB en information ordnas i samband med överlåtelsen. Bästa sättet att få kompletterande information är att kontakta föreningens bovärdinna. Bovärdinnan finns normalt på vår föreningsgård alla vardagar 8-12 (utom juli), tel 27 00 44. Två gånger om året arrangeras en informationsträff för nya medlemmar, en på våren och en på hösten. Mellan två och sju månader efter att du flyttat in får du en inbjudan till en sådan träff.

Information om sophus och tvättstugor kan inhämtas från sophus- och tvättstugevärderna på respektive halvgränd. Telefonnummer till dessa finns anslaget i trapphusen.

Telefonnummer till förtroendevalda, m fl finns anslagna i trapphuset.

Viktigast är att läsa föreningens egen tidning, Gränd-Eko (4-10 nr/år) där all löpande information aviseras. Se även vår hemsida [www.solhaga.org](http://www.solhaga.org).

Det finns även möjlighet att få information genom att ringa ordförandetelefonen, tel 27 00 99.

## Lägenhetspärm och "Solhagas Gula"

Till varje lägenhet skall finnas en lägenhetspärm. I denna finns bl a "Solhagas Gula" med de regler som gäller i föreningen samt föreningens stadgar. Om pärmen saknas, kontakta vår bovärdinna på Solhagagården så får Ni en ny pärm. Senaste utgåva av "Solhagas Gula" är edition 2002 (under revidering).

## Receptionskvällar

Varje måndag mellan 18.00 - 19.00, två representanter för styrelsen, på Solhagagården för att svara på medlemmarnas frågor, dela ut blanketter, mm. Vissa veckor runt jul, vid semestertider och helgdagar är det inte öppet.

## Förvaltning

Brf Solhaga förvaltas gemensamt av två förvaltare: HSB Mälardalen handhar administrativa uppgifter, felanmälan, reparationer på och i byggnader, den yttre miljön, med t ex gräsklippning, rabattrensning, snöröjning och sandning. Städ-Team sköter städning i trapphus, sophus och tvättstugor.

## Försäkringar

Som boende måste du alltid ha en hemförsäkring som du själv tecknar. Du behöver inte själv teckna ett sk bostadsrättstillägg till din hemförsäkring eftersom Brf Solhaga har en gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrätt, vilken täcker vissa skador i lägenheten som inte omfattas av hemförsäkringen eller föreningens fastighetsförsäkring (Trygg Hansa). För skadedjurssanering, ring Nomor, 020-54 55 56.

## Parkeringsstillstånd vid flyttning

Föreningen har parkeringsbevakning i området. Det är generellt inte tillåtet att köra inne i bostadsområdet. För att undvika parkeringsböter rekommenderas att ett körtillstånd införskaffas i samband med flyttningen. Ring vår bovärdinna, tel 27 00 44, vardagar 8-12 eller garage- och parkeringsansvarig, tel 27 29 43, kvällstid.

## Garage, carport, motorvärmare eller p-plats.

Föreningen kan erbjuda samtliga medlemmar bilparkering. Ordna alltid en bilplats i samband med överlåtelsen. Boende i föreningen får inte använda besöksparkering nattetid, 00-06 (en besöksparkering på Solursgränd inte alls). Garage, carport, motorvärmplats och p-plats följer inte lägenheten och kan inte övertas av den nye ägaren. Kostnad för bilplats ingår inte i månadsavgiften. För garage och carport är det kö, ibland även för motorvärmplats. Ring garage- och parkeringsansvarig, tel 27 29 43.

## Månadsavgiften ("hyran") - el, värme och vatten

I en bostadsrättsförening betalar man avgift, inte hyra. Då föreningen har kollektiv mätaravläsning, ingår förutom "kallhyra" även el, vatten och värme i månadsavgiften. Du behöver således inget eget el-, vatten- eller värmeabbonemang. Månadsavgiften betalas i förskott varje månad. Avi kommer i brevlådan.

## Lägenhetens underhållsfond - "inre fonden"

Varje månad avsätts en viss summa pengar till underhåll och reparationer *i lägenheten*. Pengarna finns avsatta i en fond. Ägaren av bostadsrätten har rätt att använda pengarna vid reparationer, men föreningen kräver kvitto på utlägg. Uttagsblankett finns på Solhagagården. Efter att avtal om försäljning av bostadsrätten träffats får inga pengar tas ut ur fonden av säljaren.

## Felanmälan - att tänka på vid renovering

Om Du upptäcker något fel i lägenheten eller i området, ring Felanmälan, tel 27 00 32. Vissa reparationer bekostas av föreningen andra får Du betala själv, exempel finns i Solhagas Gula. Fråga om Du är osäker, samt hur mycket det kostar om Du måste betala själv. Du är fri att, om Du är kunnig, själv åtgärda fel som är den boendes ansvar, eller att anlita valfri hantverkare.

Observera särskilda regler för olika reparationer.

**OBS!** Vid renovering av badrum ska brunn besiktigas innan det gamla ytskiktet rivs, golv i bottenvåning creombehandlas innan nya ytskikt läggs på. Ring felanmälan, 27 00 32.

Spiskåpan (det är ingen köksfläkt) ingår i ventilationssystemet och får inte bytas av den boende.

## Sophus med källsortering och kompostering - grovsopor och byggavfall

Föreningens sophus kan jämföras med kompletta miljöstationer där alla typer av fraktioner för sortering finns. Här finns även komposttrummor för komposterbart hushållsavfall (ej trädgårdsavfall som är en särskild fraktion). Viktigt för alla typer av fraktioner är att bara det sorterade avfallet ska slängas, inte plastpåsen man samlat i. Grovsopor, byggavfall och miljöfarligt avfall får inte slängas i sophuset utan tas emot en gång i veckan (måndagar 19.05-19.20) vid grovsoprummet vid fastighets-skötarexpeditionen. Om du ska renovera och får mycket byggavfall kan du låna en nyckel till grovsoprummet, ring 27 00 44. För information om hur sophus och sortering fungerar, kontakta våra sophus- och tvättstugevärdar.

## Tvättstugor

Det finns sex tvättstugor i området. De är avgiftsfria och bokas i tvättstugan med lägenhetsnummer.

## Kabel-TV och internet

Föreningen erbjuder fn 22 TV-kanaler. Den boende kan beställa anslutning till bredband samt ytterligare TV-kanaler via Comhem, 0771-55 00 00.

*Välkommen till vår förening*

*Styrelsen i Brf Solhaga*

