

# BRF Rönne 11

## Allmän Föreningsinformation

Detta dokument omfattar allmän föreningsinformation som är till nytta för nya såväl som gamla medlemmar. Har du frågor eller har förslag till tillägg/ändringar hör gärna av dig till styrelsen.

### Kontakt med styrelsen och övrig information om föreningen

- Önskar du kontakt med styrelsen skicka ett email till föreningens mailbox– [mail.brfronnen11@gmail.com](mailto:mail.brfronnen11@gmail.com)
- I föreningens Dropbox hittar du diverse information om föreningen, som tex stadgar, medlemsinfo. Du får en inbjudan till Dropbox via det email som du angivit till föreningen. Önskar du bli kontaktad på annan mailadress skicka ett email till föreningens mailbox.
- Medlemsinformation skickas ut av styrelsen vid behov och finns i att tillgå i föreningens Dropbox.
- Föreningens stadgar, ekonomiska plan, med mera, finns att tillgå i föreningens Dropbox.
- För att komma åt föreningens information måste du ha ett Dropbox-konto. Hur du sätter upp ett Dropbox konto finner du på Dropbox hemsida ([www.dropbox.com](http://www.dropbox.com))

## Allmän Föreningsinformation

### 1. Årsavgift

- Årsavgiften debiteras månadsvis via föreningens ekonomiske förvaltare, Fastighetsägarna Service AB.
- I årsavgiften ingår vatten och värme.
- Avgiftsavierna kan du erhålla på tre sätt via post, e-faktura eller autogiro. Information om detta har du fått från Fastighetsägarna Service AB
- 

### 2. El – kollektivt avtal

- Föreningen har ett kollektivt elavtal med nätägaren Ellevio.
- För eldistribution omförhandlar föreningen årligen avtalet, vilket medför att företaget som distribuerar el till föreningen kan variera från år till år.
- Kostnaden för el aviseras kvartalsvis på avgiftsavin och är delvis baserat på förbrukningsvärden (kWh) för respektive lägenheten. Elkostnaden är baserat på ett genomsnittspris på 2,5 SEK/kWh, vilket inkluderar energiskatt, rörligt elnätsavgift, moms samt den faktiska förbrukningen.
- Det faktiska elpris och kostnaden kan i realiteten variera med marknaden och över säsongen, dvs 2,5 SEK/kWh är en schablonpris, som ska täcka föreningen elkostnader. Vissa år kan det därför bli ett underskott respektive överskott till föreningen. Schablonpriset kan ändras efter beslut från styrelsen.
- Lägenhetens enskilda förbrukning går att avläsa via via webapplikationen Panorama Home ([Infometric - Start](#)). Du har fått ett mail med användarnamn per lägenhet som du använder för att logga in.

### 3. Gas

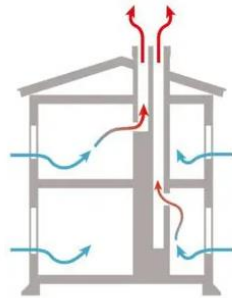
- Gas finns tillgänglig i fastigheten, men används idag endast av en lägenhet. Om intresse finns för gas till din lägenhet kontakta styrelsen och läs gärna om förutsättningar på [Stockholm Gas](#)

### 4. Försäkring – Bostadsrättsförsäkring

- Föreningen har inget så kallat gemensamt tillägg för bostadsrätterna. Därför skall du ha en försäkring med så kallat Bostadsrättstillägg inklusive tilläggsförsäkring. Normalt tecknas detta som ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen.
- I din lägenhet skall du ha en eller flera fungerande brandvarnare.
- I föreningens Dropbox under försäkring hittar du "Information till Bostadsrättsägare".

## 5. Ventilation – självdrag

- Fastigheten byggdes då självdragssystem var grunden för luftflödet i fastigheten. Det har sina nackdelar och fördelar,
  - Nackdel - självdrag är inte klassat som energieffektivt, eftersom mycket av varmluften går förlorad genom att det går i kanalerna utan att fullt utnyttjas.
  - Fördel - ofta är luftkvaliteten i lägenheterna bättre än i moderna lägenheter, där isoleringen av fönster är tätare och luftcirkulationen är forcerad, som kräver dyr teknik som behöver servas och bytas med jämna mellanrum.
- Självdrag bygger på termik det vill säga att varm luft stiger. Luften stiger i bostaden och går ut via luftkanaler i vägg, genom tak eller i murstocken. När luften stiger och går ut skapas ett undertryck (sker och luft kommer in genom via fönster och andra otätheter). Bästa komfort blir det när tilluften tas in via fönster där luften sedan värms upp av elementet under fönstret.



Självdragsventilation

- För att ventilationen i badrum skall fungera behövs en ordentlig springa under dörren (normalt för samtliga ventilationssystem) för att kunna få ett tillräckligt flöde.
- Ju större temperaturskillnad mellan utom- och inomhusluft desto bättre blir ventilationen, dvs utomhustemperaturen påverkar luftflödet.
  - Under kalla perioder kan så kallat kallras uppstå vid fönster. Det som händer är att värmen från elementen inte är tillräcklig för att orka värma upp luften när fönstren och det blir därmed väldigt kallt vid fönsterna, som även bidrar till att kondens utvecklas på fönstren. Ett sätt att åtgärda detta är att under kalla perioder ställa ett fristående element när fönstret så att ytan värms upp, vilket kan göra stor skillnad.
  - En naturlig reaktion när det drar kallt från fönstren är att stänga ventilerna eller på annat sätt stoppa inflödet av kall luft. Dock kan detta skapa motsatt effekt genom undertryck, eftersom luften måste ta sig in någonstans. Detta kan bidra till att frånluftventilerna istället för att släppa ut luft istället dra in kall luft.
  - Under varma sommarmånader kan luftväxlingen bli låg när temperaturen inne och ute är lika.
- För att självdraget skall fungera får frånluftventilerna inte täppas till eller stängas, eftersom det stör luftflödet i fastigheten. Om ventilerna stängs eller byggs för kan det orsaka att matos annan lukt tar andra vägar och in grannarnas lägenheter.

- Endast kolfilterfläktar får användas i köken och enligt byggnormer skall detta finnas en frånluft ca 1-2 meter från fläkten. Om detta inte uppfylls kommer lägenheten få en anmärkning när OVK utförs. Ansvaret för åtgärdandet ligger på medlemmen.

#### 6. Bredband och TV

- Fastigheten har ett eget så kallat öppet fibernät. Tjänster för bredband, IPTV och IP telefon kan köpas via [Open Universe portal](#)
- Alla lägenheter har en mediaomvandlare monterad på en plats ovanför ytterdörren. Mediaomvandlaren kräver strömförsörjning för att fungera. Till mediaomvandlaren kopplas vanligen en router som möjliggör trådlös kommunikation i lägenhet.



- Önskar du extra uttag i lägenheten skall du kontakta ett lämpligt serviceföretag, eventuellt finns rekommendation hos den tjänsteoperatör du valt.

#### 7. Lägenhetsdörrar – uppfyller ej fullt säkerhetsskydd

- Lägenhetsdörrarna bytes ut 2015. Trots leverantörens försäkran (ett företag som ej finns mer), visade det sig vid installationen att dörrarna inte uppfyller försäkringsbolagens krav på säkerhet och för fullgott försäkringsskydd krävs gallergrind. För mer information kontakta ditt försäkringsbolag. Information om dörrarna finns dörrkarmens insida.

#### 8. Andrahandsuthyrning

- Enligt §9 i föreningens stadgar tas en avgift tas ut för andrahandsupplåtelse.
- Den medlem som vill hyra ut sin bostad i andra hand skall ansöka till styrelsen om godkännande. Ett formulär för andrahandsuthyrningar ligger nu i Dropbox. Formuläret är nedladdat från HSB och är ett standardformulär för andrahandsuthyrningar. Godkännande kommer att ges högst på ett år i taget, och vid eventuell förlängning skall en ny ansökan lämnas in. Om en ny hyresgäst flyttar in i lägenheten under den godkända uthyrningsperioden, skall en ny ansökan skickas in till styrelsen.
- Ansökan är en intern handling och kommer inte delas utanför föreningen, förutom till den ekonomiske förvaltaren.
- Avgiften för andrahandsuthyrning är 10 % av prisbasbeloppet (ca 500 kr/mån) för innevarande år och kommer att läggas på avgiftsavin, som administreras av föreningens ekonomiske förvaltare.

- Om en godkänd uthyrning upphör i förtid är det lämpligt att höra av sig till styrelsen, så att vi kan meddela den ekonomiske förvaltaren att inte längre debitera avgiften.

#### 9. Renovering av lägenheten

- Vid renovering av din lägenhet är du skyldigt enligt föreningens stadgar att söka godkännande av styrelsen om renovering omfattar rivning av väggar, kök och badrum eller annan väsentlig förändring. Ansökan skickar du som ett email till föreningen.

#### 10. Bedrivande av verksamhet i fastigheten

- Fastigheten består endast av bostadsrätter. Endast lokalen i gatuplanet är avsedd för verksamhet. Den medlem som avser att bedriva kommersiell verksamhet i sin bostadsrätt måste ha tillstånd från styrelsen som kopplas till ett avtal med villkor för verksamheten.
- Idag bedrivs en av styrelsen godkänd läkarpraktik i en bostadsrätt på våning 3.

#### 11. Underhållsplan

- Den senaste underhållsplanen togs fram för mer än 10 år sedan och är ej längre aktuell.
- Föreningens underhållsplan kommer att förnyas under 2021.

#### 12. Fastighetsförvaltning

- Fastighetsförvaltningen sköts Gravity. Vill du anmäla några brister i fastigheten skicka ett email till föreningens mailbox.

#### 13. Försäljning av lägenheten

- Vid en försäljning av lägenheten får styrelsen ofta frågor från mäklare om vad som ingår i avgiften, planerat underhåll, juridisk person och andrahandsuthyrning. Det mesta av svaren finns i detta dokument eller i föreningens Dropbox, vilket det är fritt att använda i samtal med mäklare.
- Föreningen är allmänt restriktiv till försäljning till juridisk person. I fall det fall det skulle godkännas är ett krav att lägenheten skall användas som primär bostad för personen/familjen bakom den juridiska personen.
- Mäklare ska använda följande websida för att hantera försäljningen och överlåtelsen. "För att hämta mäklarbild, registrera en överlåtelse eller ansöka om medlemskap, gå till [www.ny-medlem.se](http://www.ny-medlem.se). Där hanterar vår bostadsrättsförening alla överlåtelser."

