

Handbok för BRF Jordgubben 18



Innehåll

1.	Om föreningen och huset	2
2.	Allmänna ordningsregler	3
3.	Brandskyddet i vår fastighet	3
4.	Förvaltning	4
5.	Att renovera	4
6.	För vilka förändringar måste man ha tillstånd?	5
7.	Varför behövs tillstånd?	6
8.	Ansökan om tillstånd	6
9.	Får man göra jobbet själv?	6
10.	Att hyra ut i andra hand	6
11.	Överlåtelser och pantsättningsmeddelanden	7
12.	Grovsopor	7
13.	Balkonger	7
14.	Parkering	7
15.	Tvättstuga	8
16.	Gården	8
17.	Försäkringar	8

En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18. Om du som läser detta är nyinflyttad vill vi till att börja med hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Att bo i bostadsrätt medför både frihet, skyldigheter och ansvar. Vi vill här beskriva en del regler, rutiner och ge en del tips och råd för att det ska fungera så bra som möjligt i vårt gemensamma hus.

1. Om föreningen och huset

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18.

Fastigheten byggdes 1937 och är ett flerfamiljshus om 5 våningar innehållande 31 lägenheter samt 2 hyreslokaler, tvättstuga och förråd. Den totala boytan uppgår till 1571 m².

Fasaden är putsad och yttertak består av målad plåt. Uppvärmning sker via fjärrvärme och ventilationssystem består av mekanisk frånluftsventilation.

Föreningen har enligt sina stadgar till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlems rätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Som bostadsrättshavare och medlem äger man genom upplåtelseavtal rätten att bo i lägenheten. Lägenheten ägs dock juridiskt av föreningen och medlemmarna gemensamt.

Föreningen ägs av medlemmarna. Varje medlem har en röst på föreningsstämma/årsmöte. Om två eller flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Föreningen har att följa Bostadsrättslagen. Föreningen har upprättat stadgar, som enligt lagen är registrerade och godkända av Bolagsverket.

Föreningen har en styrelse som ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen väljs på årsmötet. En valberedning förbereder valet genom att upprätta ett förslag på valbara kandidater. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på högst 2 år. Se vidare föreningens stadgar.

Föreningsarbetet är organiserat med styrelsen som ytterst ansvarig för ledning, förvaltning och prioritering av föreningen. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman. Eller genom att komma med förslag till styrelsen eller genom att själv engagera dig i styrelsen och de gemensamma aktiviteter och angelägenheter. Samtliga medlemmar förväntas delta på årlig vår-/höststäding

2. Allmänna ordningsregler

För allas trivsel, tänk på följande:

3:1 Att ta väl hand om vår gemensamma egendom.

3:2 Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än vad de är avsedda för.

3:3 Att medverka till att föreningens stadgar och regler följs.

3:4 Att inte starta renovering utan att först veta vad som kräver särskilt tillstånd. Renoveringar som medför buller ska alltid anmälas till styrelsen och aviseras i respektive trapphus. Se även nedan.

3:5 Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsskötare samt styrelsen.

3:6 Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen.

3:7 Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan klockan 22.00 och 07.00.

3:9 Att du inte lämnar efter dig sopor eller annat i trapphus eller på vinden i samband med flytt

3:10 Att cyklar, barnvagnar, mattor, skor, möbler etc. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphus eller vindsgångar. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.

Se vidare trivsel- och umgängesrutiner nedan.

3. Brandskyddet i vår fastighet

Barnvagnar och cyklar i ett trapphus är bland de största hindren för Räddningstjänsten när akut hjälp behövs. Ett trapphus kan snabbt rökfyllas vid brand och då kan en barnvagn eller en cykel innebära livsfara för dig och dina grannar.

STÄNG IN BRANDEN

Om det brinner i din lägenhet, ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt, stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda.

RING 112 i händelse av brand!

DIN VÄG UT ÄR RÄDDNINGSTJÄNSTENS VÄG IN

I en akut situation är det ibland avgörande för dig att snabbt kunna komma ut ur fastigheten, oavsett var du befinner dig. Detta innebär att även vinden och trapphuset blir en utrymningsväg för dig eller dina grannar. I dessa akuta situationer är det viktigt att brandkåren eller räddningspersonalen snabbt kan ta sig in.

DÖRRMATTAN PÅ INSIDAN

Med dörrmattan på insidan av lägenhetsdörren kan vi enklare hålla trapphuset rent och snyggt. Samtidigt minskar du risken för brand i trapphuset! En dörrmatta tar lätt eld och branden sprider sig via ytterdörren till din lägenhet på mycket kort tid.

BRANDVARNARE

I din lägenhet ska finnas en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och att rengöra den. Det är ditt ansvar att kontrollera att t ex batteriet i brandvarnaren fungerar.

4. Förvaltning

Fastighetsförvaltning sköts av Fastighetsägarna. Vår fastighetsskötare är i huset under måndagar udda veckor. Fastighetsägarnas kundtjänst nås på 08-617 76 00 och felanmalan@fastighetsagarna.se och kundservice@fastighetsagarna.se

Ekonomisk förvaltning sköts av MBF Online, info@mbfonline.se.

På anslagstavlan i entrén finns information om jouranmälan.

5. Att renovera

Du ska på egen bekostnad hålla det inre i lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls och reparationskyldighet.

För specifikation om vad som räknas som lägenhetens inre, se stadgarna paragraf 11.

Vid arbeten i din lägenhet är det ditt ansvar att trapphus och hiss skyddas från skador och nedsmutsning. Vid uppkommen skada skall du återställa till ursprungligt skick alternativt – om föreningen nödgas hantera skadan – kan du komma att bli debiterad för merkostnader som uppkommer för föreningen.

Det är inte tillåtet att använda föreningens soprum för byggavfall eller andra grovsopor.

6. För vilka förändringar måste man ha tillstånd?

Du får inte göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten utan styrelsens tillstånd.

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via Tekniska nämndhuset. Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.

För att du ska få göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse för godkännande (formulär för detta finns på föreningens hemsida). Anmälan ska göras senast 1 månad innan planerat startdatum.

Vissa ändringar innebär att du måste ansöka om bygglov/göra en anmälan. Du är själv skyldig att undersöka om detta behövs. Detta går att kolla upp hos Tekniska nämndhuset, Stockholms Stadsbyggnadskontor.

Inför renovering skall du

- Sätt upp en lapp med information om att du renoverar och kontaktuppgifter i portuppgången innan du sätter igång med renoveringen.
- Kontrollera din hemförsäkring innan renovering.
- Tänk på hålla rent i gemensamma utrymmen. Renovering innebär att byggdamm och annan smuts lätt sprids ut i trapphuset.
- Sopor i och utanför fastigheten i samband med renoveringen ska snarast tas omhand och får ej kvarlämnas över lördag, söndag eller andra helgdagar.
- Tänk på att inte störa dina grannar mer än nödvändigt.
- Ombyggnadsarbetet får inte utföras efter kl. 20 eller starta före kl. 07:30 på vardagar. Helgdagar kan renovering ske från kl. 09 och fram till kl. 18.

Viktig information

För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum se till att det är fackmannamässigt utfört och följer gällande branschregler (Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK)). Extrem försiktighet måste vidtagas vid arbeten i anslutning till gasstigare.

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.

Ombyggnad av fastighetens gas- och VVS-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.

7. Varför behövs tillstånd?

7:1 Föreningen har möjlighet att bedöma omfattningen av renoveringen i enlighet med p.6 ovan.

7:2 Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden, ex. VVS och elarbeten.

7:3 Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bär ansvaret för att arbetet blir utfört på ett yrkesmässigt sätt

7:4 Föreningen vill ha möjlighet att informera övriga boende och lokalhyresgäster om störningar genom buller eller vattenavstängningar, mm. Fastighetens betongkonstruktion gör att stomljud fortplantar sig i stora delar av fastigheten.

8. Ansökan om tillstånd

Ansökan ska ske skriftligt. Skicka med en beskrivning av det arbete du vill göra inklusive en ritning. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och om den personen är behörig att utföra det eller inte. Speciell blankett kan rekvireras från föreningens hemsida

9. Får man göra jobbet själv?

Arbete skall alltid göras på ett yrkesmässigt sätt vilket innebär att det inte alltid behöver vara en behörig yrkesman eller firma som gör arbetet, men att arbetet skall göras som om en yrkesman hade utfört det. Ansvarig för arbetet är den som har beställt arbetet.

Föreningen tillåter dock inte någon annan än ett behörigt företag när det gäller arbete med fastighetens ledningar, vatten och elsystem, vilket i efterhand alltid skall kunna verifieras.

Läs mer i stadgarna om vad som gäller bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10. Att hyra ut i andra hand

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand krävs alltid att styrelsen godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. I annat fall är det ett brott mot Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Om du under en viss tid inte kan använda lägenheten, exempelvis på grund av arbete eller studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har beaktansvärda skäl, t.ex. för att "provbo" med sambo, kan andrahandsuthyrning tillåtas. Ett s.k. andrahandsuthyrningsavtal skall upprättas mellan lägenhetsinnehavaren och andrahandshyresgästen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att en andrahandshyresgäst följer föreningens ordningsregler och stadgar. Om det uppstår större störningar kan din bostadsrätt bedömas som förverkad och du blir av med din bostadsrätt.

Att tänka på vid andra hands uthyrning...

Innan du hyr ut i andrahand är det några frågor som är viktiga att få svar på. Hur får jag tillstånd att hyra ut? Kan jag bli återbetalningsskyldig? Hur skriver jag ett giltigt kontrakt? Vad händer om det inte går som jag tänkt det?

Ny lag om uthyrning av egen bostad började gälla 1 februari 2013. Lagen gör att det blir skillnad på att hyra ut en hyresrätt och en bostadsrätt i andrahand.

Föreningen har sammanställt information baserad på denna lag - hämtad från Hyresnämndens informationssida. Det är viktigt att du beaktar denna då du önskar hyra ut din lägenhet i BRF Jordgubben 18. Läs vidare på hyresnämndens hemsida eller vår sammanfattning på vår hemsida.

11. Överlåtelser och pantsättningsmeddelanden

En pantsättning av en bostadsrätt blir giltig när bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen, så kallad denuntiation. Föreningen ska då enligt lag registrera underrättelsen i den lägenhetsförteckning som föreningen är skyldig att föra. Vid överlåtelser och pantsättningar kontaktar du styrelsen.

12. Grovsopor

Föreningen tillhandahåller inget grovsoprum. För återvinningsbart material såsom papper, plast, metall etc. så hänvisas till återvinningstationer på Polhemsgatan 37 (framför polishuset) eller Polhemsgatan 23 (vid sankt Eriks Ögonsjukhus). Övriga grovsopor hänvisas medlemmar till kommunens återvinningscentraler eller returbehållare för inlämning av glas och tidningar.

Tänk på att inte slänga större pappkartonger (typ pizzakartonger eller likn) eller andra skrymmande saker i föreningens soprum. Detta för att inte riskera onödigt underhåll då vår sopvinda inte klarar detta.

13. Balkonger

Under vår, sommar och höst är balkongerna en källa till ett extra andningshål och förhoppningsvis solig glädje. Tänk dock på att din njutning inte blir din grannes vånda. Rök med hänsyn, vattna dina blommor med omsorg och tänk på att ljud blir extra påträngande när du inte har dörrar eller fönster stängda.

Vintertid är det viktigt att du ser till att balkongerna hålls fria från större mängder snö. Detta bl. a för att förhindra vattenskadorna på fastigheten vid snösmältning men även för att säkra att vi inte får förskjutningar av balkongerna vid för hög belastning.

14. Parkering

Föreningen har inga parkeringsplatser för uthyrning. All parkering och besök till fastigheten är hänvisade till gatuparkeringen.

15. Tvättstuga

I fastigheten finns en gemensam tvättstuga i källaren. Bokning gör du på bokningslistan utanför tvättstugan. Du har rätt att boka upp maximalt två (2) enskilda tvättpass åt gången

Tvättiden kan du starta senast en (1) timme efter ordinarie starttid. Därefter kan annan medlem använda tvättiden.

Efter ordinarie tvättid har du rätt att färdigställa torkningen i upp till 30 min efter ditt tvättpass

- Tvättpass att välja på: 07.00-10.00, 10.00 -13.00, 13.00-16.00, 16.00-19.00, 19:00-22.00

Trivselregler i tvättstugan:

Håll överenskomna tider och bokningsregler samt ledigställ tider du inte tänker använda!

Gör rent efter dig! Samtliga filter på torktumlare och torkskåp ska rengöras efter användning. Torka av maskinerna och sopa/torka av golv efter behov. Det ska vara lika trevlig för alla att komma till tvättstugan.

Vid fel på maskinerna ska felanmälan göras till Stortvätten AB på 0372-665 21. I samband med felanmälan skall du ange produktnummer och serienummer på den skadade maskinen. Detta hittar du på insidan av aktuell maskin. Du skall även ange föreningens fakturaadress.

16. Gården

Du är varmt välkommen att använda gården, det finns grill och sittmöbler för gemensam trevnad. Önskar du anordna en större tillställning på innegården som kan begränsa övriga medlemmars möjlighet att använda gården bör du vidtala styrelsen minst 14 dagar i förväg och även sätta upp en avisering om detta i vårt trapphus.

Kom ihåg att vi delar innegården med våra grannföreningar.

17. Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmar är skyldiga att teckna så kallat "bostadsrättstillägg" till sin hemförsäkring. Om en brist eller skada upptäcks i fastighetens mark eller byggnad ska det omgående meddelas till styrelsen och vår tekniska förvaltare. Fastighetsägarna Akuta skador eller faror såsom brand ska anmälas till brandmyndigheten via 112 och till vår tekniska förvaltare.

Stockholm maj 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18