

Handbok

Tips, regler och bestämmelser

Oktober 2020



Bostadsrättsföreningen

Spikbrädan 1

Organisationsnummer 769617-2621

Innehåll

| | |
|--|-------|
| 1. En handbok för föreningsmedlemmar..... | sid 3 |
| 2. Om föreningen och huset..... | sid 3 |
| 3. Allmänna ordningsregler..... | sid 4 |
| 4. Brandskyddet i vår fastighet..... | sid 4 |
| 5. Förvaltning..... | sid 5 |
| 6. Att renovera..... | sid 5 |
| 7. För vilka förändringar måste man ha tillstånd..... | sid 5 |
| 8. Varför tillstånd behövs..... | sid 5 |
| 9. Ansökan..... | sid 5 |
| 10. Får man göra jobbet själv?..... | sid 5 |
| 11. Läs i stadgarna om vad som gäller bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter..... | sid 6 |
| 12. Grovsoppor..... | sid 6 |
| 13. Att hyra ut i andra hand..... | sid 6 |
| 14. Tvättstuga..... | sid 7 |
| 15. Försäkring..... | sid 7 |

1 En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Brf Spikbrädan 1. Om du som läser detta och är nyinflyttad vill vi till att börja med att hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

Det speciella med bostadsrätten är att man inte äger sin lägenhet utan rätten att bo i den, medan huset gemensamt ägs av medlemmarna i föreningen.

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

2 Om föreningen och huset

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Spikbrädan 1. Föreningen köpte 19 maj 2010 fastigheten på Bastuhagsvägen 4,6,8,10,12 och 14 i Stockholm av den tidigare ägaren AB Familjebostäder. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset Bergman & Partner.

I huset som byggdes 1952 finns det 41 bostadslägenheter och 3 lokaler.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden". Medlems rätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen ägs av medlemmarna. Varje medlem har en röst på föreningsstämma/årsmöte. Om 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 fem ledamöter och lägst en och högst två suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast under juni månad varje år. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman.

3 Allmänna ordningsregler

För allas trivsel, tänk på följande:

- 3:1 Att ta väl hand om vår förenings egendom.
- 3:2 Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än de är avsedda.
- 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. Se nedan avsnittet om att renovera.
- 3:5 Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med den firma som anges på anslagstavlan i varje port för ohyresanering samt anmäla detta till fastighetsskötare samt styrelsen.
- 3:6 Att inte spela musik så att störningar uppkommer för de kringboende.
- 3:7 Att inte spika eller borra i väggarna under kvällar och nätter.
- 3:8 Att nattetid undvika störande vattenspolning.
- 3:9 Att undvika att använda hushållsmaskiner (dammsugare, tvätt- och diskmaskiner) under sena kvällar och nätter.
- 3:10 Att inte ställa föremål i entré, trapphus eller källargångar. Gäller även barnvagnar enligt brandskyddsbestämmelserna.
- 3:11 Att ha tillsyn över sina husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar lekplatser, trädgårdsytor eller utrymmen i huset. Husdjur får inte heller springa lösa eller orsaka störande ljud.
- 3:12 Att inte utan särskilt tillstånd sätta upp parabolantennor, utomhusantennor, skyltar, markiser eller dylikt.
- 3:13 Att inte grilla på balkong eller i närheten av huset utan endast på där för avsedd plats.
- 3:14 Att inte röka i fastighetens allmänna utrymmen.
- 3:15 Att inte placera blomlådor eller dylikt på utsidan av balkongräcket där det kan innebära risk för skador för andra personer eller deras egendom.
- 3:16 Att inte skaka eller piska mattor, sängkläder eller kläder på balkonger, i fönster eller i trapphus.
- 3:17 Det skall vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 – 07.00 Störningar anmäls skriftligen till styrelsen. Vid störningar där man misstänker skada på individ bör man ringa 112.
- 3:18 Att inte lägga ut mat till vilda djur. Fåglar kan man mata men då skall maten läggas på ett sådant sätt att det inte faller på marken då detta lockar till sig råttor och andra skadedjur.

4 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 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, källaren 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. Det är därför viktigt att du aldrig blockerar dessa utrymmen ens för en kortare tid.

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 OCH SLÄCKUTRUSTNING

I din lägenhet finns en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och att rengöra den. Skulle den inte larma kontakta styrelsen.

5 Förvaltning

Teknisk förvaltning sköts av DriftAB

Ekonomisk förvaltning sköts av Alin&Hedenlund AB

6 Att renovera

Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svara för underhållet av lägenheten.

Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som serverar fler än en lägenhet. Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens elmätare men ej el-centralen. Värme och radiatorer ansvarar föreningen för.

Du ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledningen.

7 För vilka förändringar måste man ha tillstånd?

Vid väsentliga förändringar måste man ha tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Hit räknas allt som påverkar så kallade tätskikt, golv och väggar i badrum, t.ex. badrumsmatta kakel och klinkers. Att installera värmegolv är också en väsentlig förändring och kräver skriftligt tillstånd från styrelsen.

Förändringar av innerväggar kräver också tillstånd av styrelsen.

8 Varför tillstånd behövs

- 8:1 Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar riva och sedan ska återställa.
- 8:2 Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden.
- 8:3 Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bär ansvaret för att arbetet blir utfört på ett yrkesmässigt sätt.

9 Ansökan

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.

10 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 utan 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 värmeanläggning och el-system vilket i efterhand alltid skall kunna verifieras.

11 Läs i stadgarna om vad som gäller bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

§ 14

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrätthavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

Rummens väggar, golv och tak

Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten

Glas i fönster och dörrar

Lägenhetens ytter- och innerdörrar.
Ev. tillhörande balkong/terrass.

Bostadsrätthavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Balkong och terrass ska hållas snö- och isfri och medlemmen är skyldig att på ett säkert sätt skotta och hålla istappar borta.

Bostadsrätthavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för vatten, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

12 Grovsopor

Separat grovsoprum finns i fastigheten entré. Tänk på att för elektriska apparater och kylskåp eller andra vitvaror finns särskilda regler för återvinning.

För ovanstående sopor finns det särskilda kommunala återvinningscentraler.

Tänk på att slarv med att sortera soporna kostar extra pengar för föreningen och denna kostnad hamnar i slutändan på din månadsavgift.

13 Att hyra ut i andra hand

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är ganska tillåtande när det gäller rätten att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand.

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand krävs dock att styrelsen alltid godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. Så kallade AirBnB är inte tillåten. I annat fall är det ett brott mot Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Kopia på andrahandskontraktet ska också skickas till styrelsen.

Villkoret du måste uppfylla är att du under en viss tid inte kan använda lägenheten, på grund av arbete eller studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har beaktansvärda skäl till att andrahandsuthyrningen ska tillåtas, t.ex. för att ”provbo” med sambo.

Bostadsrätthavaren 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.

14 Tvättstuga

I fastigheten finns en tvättstuga.

Ordningsregler:

- Städning ska alltid ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan. Maskiner ska torkas av, dammfilter i torktumlare ska göras rent, golv ska våttorkas.
- Ta inte bort nyckelkolven förrän du har tvättat färdigt.
- Respektera tiden och se till att vara färdig innan nästa ska tvätta.
- Tid som bokats men inte använts under första 30 minuterarna på tvättpasset får övertas av annan.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till den tekniska förvaltningen.
- Bokningscylindern skall omgående tas bort från den bokade använda tiden efter färdigt tvättat pass eller sättas i cylinderparkeringen på tavlan.

15 Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna skall teckna "bostadsrättstillägg" till sin hemförsäkring. Kopia på försäkringsbrevet lämnas till styrelsen. Om en brist eller skada upptäcks i fastighetens mark eller byggnad ska det omgående meddelas till styrelsen.

Stockholm i oktober 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spikbrädan 1