

Handbok

Tips, regler och bestämmelser

Juni 2017

Bostadsrättsföreningen

Minnet 15

Organisationsnummer 769621-1460

styrelsen.brfminnet@gmail.com

minnet15.bostadsratterna.se

Innehåll

1 En handbok för föreningsmedlemmar	3
2 Om föreningen och huset.....	3
3 Allmänna ordningsregler	4
4 Brandskyddet i vår fastighet	4
5 Förvaltning	5
5.1 Styrelsen	5
5.2 Teknisk förvaltning	5
5.3 Ekonomisk förvaltning	5
5.4 Hisskötsel	5
5.5 Värme	5
5.6 El.....	6
5.7 Bredband.....	6
6 Ansvarslistor.....	6
6.1 Ansvarslistor.....	6
6.2 Redskapsförråd	6
7 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	6
8 Att renovera	7
8.1 När tillstånd behövs	7
8.2 Varför tillstånd behövs	8
8.3 Ansökan.....	8
8.4 Får man göra jobbet själv?	8
9 Grovsopor	8
10 Tvättstuga	8
11 Cykel och barnvagnsrum.....	9
12 Förråd i trapphus.....	9
13 Gemensam lokal	9
14 P-platser.....	9
15 Vår- och höststädning.....	9
16 Att hyra ut i andra hand	9
17 Försäkringar.....	10

1 En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Minnet 15. 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 Minnet 15. Föreningen förvärvade den 25 november 2010 fastigheten Stockholm Minnet 15 av AB Stockholmshem. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset Bergman & Partner.

I huset som byggdes 2004 finns det 26 bostadslägenheter samt 1 lokal.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler 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 högst tre suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast i mars månad och 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 föreningens egendom samt anmäla skador på fastigheten som kräver omedelbar åtgärd till fastighetsskötare och till styrelsen.
- 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 avsnittet nedan om att renovera.
- 3:5 Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till styrelsen.
- 3:6 Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen och inte skaka sängkläder genom fönstren. Ställning för att piska mattor finns på baksidan vid Klintbacken 8.
- 3:7 Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 och 07.00. Gällande borring och liknande ska det inte pågå mellan 20:00 och 08:00.
- 3:8 Att cyklar, mattor, skor, möbler, barnvagnar m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.
- 3:9 Att hålla ytterdörrarna stängda och låsta.
- 3:10 Att upptäckt av istappar från tak ska omgående anmälas till styrelsen.
- 3:11 Att vi hjälps åt med att hålla entréerna snygga, åtgärden kan vara olika beroende på årstid. Under vintertid skottar vi bort snö och is och under hösten tar vi bort nedfallna löv. Se även pkt 6 "Ansvarslistor" nedan.
- 3:12 Att inte fågelfrö mm sprids ut på mark och balkonger i entréplan, vilket lätt kan dra till sig råttor till fastigheten.
- 3:13 Regler gällande grillning. Det är endast tillåtet att grilla vid grillområdet utanför Klintbacken 2 (inhägnat område). All form av grillning är således förbjuden på balkonger och uteplatser. Vid grillplatsen Klintbacken 2 så finns grill att låna samt fina utemöbler.

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 ska det finnas en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar (funktionskontroll och byta batterier) samt köpa en ny om din befintliga inte längre fungerar.

5 Förvaltning

5.1 Styrelsen

Styrelsen har en jourtelefon dit det går bra att ringa eller skicka sms.

Mobilnummer 076-414 53 51

Mailadress styrelsen.brfminnet@gmail.com

5.2 Teknisk förvaltning

Ansvarig för fastighetsförvaltning är **Driftia förvaltning AB**.

Jour - akuta fel under icke ordinarie arbetstid:

Telefonnummer 08-7440950

5.3 Ekonomisk förvaltning

Ansvarig för ekonomisk förvaltning är **Azets Insight AB (f.d. Visma Service AB)**.

5.4 Hisskötsel

Ansvarig för hisskötsel är **Aseka Hiss och Fastighet AB**.

Vid felanmälan ring telefonnummer 08-400 20711.

5.5 Värme

Värme och uppvärmning av vatten regleras individuellt i varje lägenhet vilket gör att varje lägenhet måste ha ett eget avtal med Norrenergi. Se Norrenergis hemsida för kontaktuppgifter, www.norrenergi.se

5.6 El

Ellevio äger elnätet till föreningen och varje lägenhet måste därför betala nätavgift (och ha avtal med) Ellevio.

För leverans av el kan du välja vilken elleverantör som helst. Du behöver alltså inte ha Ellevio för leverans av el om du inte vill.

5.7 Bredband

Bredband levereras av Comhem samt Stokab (stadsnät). För stadsnätet finns ett stort antal olika leverantörer som man kan välja mellan. Se www.stokab.se för ett urval av leverantörer.

6 Ansvarslistor

6.1 Ansvarslistor

För att hålla nere kostnader för skötsel av föreningens tomt, t.ex. snöskottning, rabatter, klippa häckar, klippa gräs mm så har styrelsen beslutat att vi alla hjälps åt med denna typ av sysslor. Därför finns i varje trappuppgång s.k. ansvarslistor där man skriver upp vilken typ av sysslor man är med och tar ansvar för.

6.2 Redskapsförråd

Bredvid ingången till Klintbacken 8 finns ett förråd där det finns bl.a. gräsklippare, snöskyfflar, och andra redskap. Saknar du något redskap som du tycker föreningen borde köpa in vänligen maila förslag till styrelsen.

7 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

I stadgarna regleras Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldighet och där står att läsa;

§ 14

Bostadsrättshavarens skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens 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.

Bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, 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 (gäller endast för trycksatta vattensystem, kallt/varm vatten, dvs. gäller inte för radiatorledningar) svarar bostadsrättshavaren 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. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagits.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförts i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavare ska teckna till sin hemförsäkring sk bostadsrättstillägg.

8 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 servar 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.

8.1 När tillstånd behövs

Vid väsentliga förändringar måste du ha tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Hit räknas ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme samt allt som påverkar så kallade tätskikt, golv och väggar i badrum, t.ex. badrumsmatta kakel och klinkers. Att installera golvvärme är också en väsentlig förändring och kräver skriftligt tillstånd från styrelsen.

Förändringar som påverkar fasades yttre ex parabolantenner, markiser, inglasad balkong kräver tillstånd av styrelsen.

Notera att detta inte bara gäller större ändringar som nämns ovan utan att det över huvud taget inte är tillåtet att göra någon form av åverkan (t.ex. borra, skruva, sätta upp fästen på

fasaden mm) på fasaden utan styrelsen godkännande. Detta då även mycket små skador kan ge upphov till framtida vattenläckage och liknande problem.

Vid förändringar av innerväggar krävs skriftlig information till styrelsen.

8.2 Varför tillstånd behövs

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

8.3 Ansökan

Ansökan/information ska ske skriftligen. 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. Maila styrelsen med information och bilagor styrelsen.brfinnet@gmail.com

8.4 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.

9 Grovsopor

Föreningen har inget grovsoprum utan hänvisar till återvinningsstation vid Adolfsbergsvägen 25. Det finns också större sopstationer i Bromma (Linta gårdsväg 16) samt Rissne (Enköpingsvägen 129).

10 Tvättstuga

I fastigheten, Klintbacken 8, finns en tvättstuga. Öppettider är alla dagar kl. 7.00 – 22.00.

Ordningsregler:

- Efter varje tvättpass ska du städa tvättstugan. Maskiner ska torkas av, dammfilter/luddlåda i torktumlare ska göras rent, golv ska våttorkas.
- Respektera tiden och se till att vara färdig innan nästa ska tvätta.
- Tid som bokats men inte använts under första 30 minuterna får övertas av annan.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till den tekniska förvaltningen.
- Husdjur är inte tillåtna i tvättstugan.

11 Cykel och barnvagnsrum

Barnvagnsrum finns i varje hus och är i första hand avsett för barnvagnar men i de fall barnvagnsrummet står tomt kan det användas till förvaring av exempelvis pulkor men inte cyklar. Då behov uppstår för förvaring av barnvagn ska förrådet omgående upplåtas för ändamålet.

Cykelrum finns i källaren Klintbacken 4 respektive 6. Endast cyklar får finnas i cykelförrådet, t.ex. cykelkärra får man förvara i sitt eget förråd.

12 Förråd i trapphus

I varje trapphus finns ytterligare förråd, som det finns möjlighet att hyra om extra förråd önskas. Dessa förråd kan hyras av medlemmar så väl som hyresgäster. Intresse anmäls till styrelsen. I de fall förråden är uthyrda finns en separat kö-lista. Anmälan sker till styrelsen.brfminnet@gmail.com

13 Gemensam lokal

I Klintbacken 2 finns en gemensam lokal som används till styrelse- och föreningsmöten. Det finns i dagsläget inte möjlighet för medlemmar att låna lokalen då den används för förvar av bokföring mm. Detta kan komma att ändras.

14 P-platser

Föreningen äger även 8 p-platser för uthyrning. Intresse anmäls till styrelsen som upprätthåller en separat kö-lista för p-platserna. Anmälan sker till styrelsen.brfminnet@gmail.com

15 Vår- och höststädning

Varje vår och höst är alla välkomna att hjälpa till med att göra det fint i våra fastigheter och dess kringmiljö. Vad som behövs göras bestäms vid vart tillfälle och styrelsen ansvarar för att komma med inbjudan.

16 Att hyra ut i andra hand

Bostadsrättslagen 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. I annat fall är det ett brott mot Bostadsrättslagen. Kopia på andrahandskontraktet ska också skickas till styrelsen.

Villkoret du måste uppfylla är att 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 till att andrahandsuthyrningen ska tillåtas, t.ex. för att "provbo" med sambo.

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.

17 Försäkringar

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

Stockholm i juni 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Minnet 15