

HANDBOK

Tips, rutiner och bestämmelser

Bostadsrättsföreningen
GJUTAREN 24

Stockholm 080917

Innehåll

1. En handbok för föreningsmedlemmar.....
2. Om föreningen och huset.....
3. Förvaltning.....
4. Bostadsrättshavarens ansvar och föreningens ansvar.....
5. Andrahands uthyrning.....
6. Försäljning.....
7. Allmänna ordningsregler.....
8. Sophantering.....
9. Tvättstugan.....
10. Tekniska funktioner i lägenheten.....
11. Försäkring.....

1. En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Gjutaren 24. 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.

Det speciella med bostadsrätten är att du inte äger din lägenhet utan rätten att bo i denna. Lägenheterna och hela huset ägs av föreningen, vars medlemmar är alla bostadsrättshavare.

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 Brf Gjutaren 24. Föreningen köpte fastigheten på St Eriksgatan 79 den 22 december 2004. Huset byggdes 1913-15 och ägare och säljare vid förvärvstillfället var Nordea Livförsäkringar 1 Sverige AB.

Ombildningen genomfördes med hjälp av konsultföretaget Rosengren & Co fastighetsmäklare AB.

I huset finns 12 lägenheter och 5 lokaler, varav 1 lägenhet och 5 lokaler är hyresrätter.

Föreningen har enligt sina stadgar ”till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning”. Medlemsrätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Varje medlem har en röst på föreningsstämman/årsmötet. 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 minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årsvis tidigast i 1 mars och senast 30 juni. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet genom att ge förslag till styrelsen eller motionera till föreningsstämman.

3. Förvaltning

Föreningens styrelse ansvarar för förvaltning av huset. Den tekniska förvaltningen sköts av Orwab Förvaltnings AB och den ekonomiska förvaltningen handhas av SBC Stockholm.

4. Bostadsrättshavarens ansvar och föreningens ansvar

Av föreningens Stadgarna framkommer bl. a. Att:

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

- Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:
- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målningar av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, eldragningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral: ventilationsanordning: dörrar: glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd från styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov eller bygganmälan t.ex. ändring av bärande konstruktioner, ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

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

Förändringar av innerväggar kräver också tillstånd av styrelsen.

Tillstånd behövs för att

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

Ansökan 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 behörigt att utföra det eller inte.

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, gas- och elsystem vilket i efterhand alltid skall kunna verifieras.

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, men inte eldstäder.

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

5. Andrahands uthyrning

VILLKOR FÖR ANDRAHANDS UTHYRNING

1. Bostadsrättshavaren skall ha styrelsens tillstånd och i god tid, minst en månad innan uthyrningen, ansökan om att få hyra ut sin lägenhet i andra hand.
 - * Ansökan om att hyra ut lägenheten skall innehålla:
 - * Vilken period som avses för andrahandsuthyrningen.
 - * En bilaga att besittningsskyddet har avtalats bort och godkänt av Hyresnämnden.
 - * Referenser från tidigare hyresvärd.
 - * Adress och telefonnummer till bostadsrättsinnehavaren, så att styrelsen kan kontakta denne vid behov under uthyrningstiden.
 - * En godkänd och högst en månad gammal kreditupplysning på den tänkta andrahands hyresgästen.
2. Andrahands hyresgästen får inte flytta in, innan styrelsen gett sitt tillstånd.
3. Under hyresperioden kvarstår samtliga bostadsrättshavarens skyldigheter gentemot föreningen, som att månadsavgiften till föreningen blir betald. Om t ex hyresgästen stör andra boende är det alltid bostadsrättshavaren som ställs till svars för att vidta åtgärder omgående. Därmed inte sagt att föreningen vid behov kontaktar andrahands hyresgästen också.
4. Tredjehands uthyrning är inte tillåtet.

Följer inte bostadsrätthavaren dessa villkor, kan detta vara skäl för förverkande av bostadsrätten.

6. Försäljning av bostadsrätt

Vid försäljning av bostadsrätten betalar köparen överlåtelseavgift enligt stadgarna. Innan köparen får flytta in i lägenheten, skall denna av styrelsen godkännas som medlem i föreningen.

7. Allmänna trivselregler

För allas trivsel, tänk på följande:

- Att ta väl hand om vår förenings egendom.
- Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än de är avsedda.
- Att medverka till att föreningens stadgar och regler följs.
- Att inte starta renovering utan att först veta vad som kräver särskilt tillstånd. Se ovan avsnitt om renovering.
- Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsskötare samt styrelsen.
- Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 och 07.00.
- Att om man skall ha fest eller en sen tillställning, informera sina grannar genom att lägga en lapp i brevlådorna, då kan alla välja om de vill stanna hemma eller fly.
- Att verka för grannsamverkan mot brott.
- Att cyklar, möbler, skor m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.

8. Sophantering

- Hushållssopor samlar var och en i plastpåsar i lägenheten. Dessa kastas i behållarna på gården.
- På gården finns också kärl för insamling av returpapper och tidningar. I detta kärl ska du **inte** kasta plastpåsar eller papperskassar, wellpapp eller kuvert med klister på.
- Det finns ett gemensamt förråd för grovsopor på gården. Enbart för brännbara produkter. Slå ihop kartonger så de inte tar så stor plats. Ej tillåtet att ställa dit elapparater, färgburkar mm. (de skall lämnas på återvinningscentral, se punkt nedan)
- Behållare för insamling av glas finns på Rörstrandsgatan framför Filadelfia kyrkan.
- Batterier ska lämnas i behållare som bl a finns på samma adress som ovan.
- Metallavfall och wellpapp kan också lämnas på ovanstående adress.
- Stockholms stad tillhandahåller fem återvinningscentraler. De närmaste ligger i Vanadisberget och vid kanten av Bromma flygplats. Där kan man gratis lämna elektronik, vitvaror, möbler, kläder, trädgårdsavfall, miljöavfall mm.

9. Tvättstuga

I fastigheten finns en tvättstuga. Ordningsregler:

Städning ska alltid ske efter avslutat tvättpass av den som använt tvättstugan. Maskiner ska torkas av med fuktig trasa, dammfilter i torktumlare ska rengöras. Luckor för påfyllning av tvättmedel samt sköljmedel ska lämnas öppna för ventilation.

Om ni ej kommit innan 19.00 på inbokad dag får bokningen övertas av annan.

Rör ej tvättmaskinernas eller torktumlarens huvudströmbrytare.

Tvättvagn får ej nyttjas utanför tvättstugan.

Efter avslutad tvättning ska du släcka belysningen och se till att dörren låses.

10. Tekniska funktioner i lägenheten

Ventilation

Frånluft

Vindsvåning samt entré wc (där sådan finns) är utrustade med mekanisk frånluftsventilation. Övrig ventilation består av s.k. självdrag.

Tilluft

I vissa sovrum finns springventil ovanför fönster och i kök finns självdragskanaler.

Avlopp

Befintliga installationer

I princip husets alla avloppsstammar är utbytta de senaste åren och en spolning av vitala delar av avloppssystemet utfördes i september 2008. Det bör göras vart 7–8 år.

Tätskikt

Tätskikt i badrum och väggar

Tätskikten i badrumsväggarna är utförda med plastmatta eller kakel och klinkers på golv.

Värme

Värmeproduktion

Fjärrvärme med värmeväxlare från 1977 (livslängd ca 30 år). Övrig utrustning som pumpar, ventiler, styr- och reglerutrustning mm är i huvudsak utbytt senare.

Radiatorventiler

Varje vattenradiator är utrustad med en termostatventil. Det ger möjlighet till individuell värmereglering.

El-installationer

Befintliga el-installationer

Elservice, servicentral samt fastighetscentraler är utbytta för några år sedan. Installationerna i lägenheterna är av varierat skick och ålder.

Rapportering

Det är alltid en fördel att rapportera brister till styrelsen. Det är dock inte självklart att styrelsen vidtar åtgärder omgående eller framgent, men informationen är alltid av vikt för att bedömningar av åtgärder i byggnaden.

11. Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna skall teckna ”bostadsrättstillägg” till sin hemförsäkring. Kopia på försäkringsbrevet lämnas till styrelsen.

Stockholm september 2008-09-17

Styrelsen för Brf Gjutaren 24