

Vi på Skeppargatan 20

Husregler Brf Valfisken 2

2012-08-27

Vi har inte så många regler. Men de är bindande för samtliga medlemmar och de boende dessa svarar för.

Fakta

Firma	Brf Valfisken 2
Org nr	702002-4589
Adress	Skeppargatan 20, 114 52 Stockholm
Bankgiro	480-3680

Nuvarande styrelse valdes den 13 juni 2012

Gustaf Backemar, Ordförande	070 817 5284
Lotta Lennaárd, Ledamot/kassör	070 998 9000
Ulla Sandborgh, Ledamot	072 520 6761
Clas Ekström, Ledamot	070 759 0910
Anna Duvander, Ledamot	073 856 7215
My Bolin, Suppleant	070 824 9904
Diana Madunic, Suppleant	076 766 5111

Vill du vara med i styrelsen? Det är en utmärkt sätt att lär känna huset och alla som bor här samt att kunna påverka utvecklingen. Ta kontakt direkt med styrelsen eller med valberedningen som består av Robbin Battison och Lars Salomon. Endast medlemmar som bor i huset får vara styrelsemedlemmar.

Brf Valfisker 2 består av 24 lägenheter.

En medlemsförteckning ges ut till alla medlemmar.

Andelsfördelning framgick tidigare av stadgarna, men har justerats efter senaste vindsombyggnad, då två lägenheter fick utökad boyta, enligt följande tabell:

Lägenhet	Andelstal %
1-2	3,48
3	5,75
4,6,8,10	7,09
5,7,9	4,05
11	3,95
12	1,79
13,14,15,16	1,96
17	2,96
18	2,19
19	3,65
20	2,75
21	3,66
22	2,76
23	5,32
24	4,24
25	9,14
Totalt	100,0 %

Observera att lägenheten 1-2 är en enda lägenhet som bildades av att slå samman två olika lägenheter. Således har vi 24 lägenheter, även om en av dem bär nummer 25.

Att bo i bostadsrätt

Det är många som flyttar till en bostadsrätt utan att förstå skillnaden mellan olika bostadsformer. Det kan summeras med en enda mening:

Hyresvärden – det är du!

Att bo i en **hyresrätt** innebär att man betalar hyran och sedan litar på att hyresvärden skall fixa de mesta. När man flyttar, har man varken ackumulerat skulder eller vinster.

Att bo i ett **hus** innebär att man äger allt och har friheten att fixa allt själv. Huset kan också betraktas som ett investeringsobjekt.

Att bo i en **bostadsrätt** är lite mitt i mellan. Som ägare har man kollektivt ansvar för en del. Man har förpliktelser och rättigheter. Lägenheten och huset har ett värde som måste säkras.

Vi på Skeppargatan 20, delägare i Bostadsrättsförening Valfisken 2, har satsat mycket på att vårt boende skall kännetecknas av trygghet, ansvar och trivsel. Denna bok är vår programförklaring.

Vi börjar med det finstilla

Vår bostadsform är reglerad på flera nivåer.

Stadgarna som vi har åtagit – och som du har tagit del av – har skrivits tillsammans med SBC, Sveriges Bostadsrättsföreningens Centralorganisation, och överensstämmer med Bostadsrättslagen, som är den högsta instans när det gäller regler för bostadsrättsföreningar.

Huset byggdes 1897 (gårdshuset) och 1907 (gathuset). Det blev en **bostadsförening** först 1920. Vi blev en **bostadsrättsförening** när vi åtog våra moderna stadgar 1994. Det är ytterst sällan att stadgarna ändras. Vi ändrade våra stadgar en enda gång, och dessa blev registrerade 2003-05-21.

Både stadgarna och bostadsrättslagen ställer krav på hur en bostadsrättsförening fungerar, vad medlemmar har för ansvar och hur en styrelse skall fungera. Det tillkommer även andra krav från föreningens försäkringsbolag.

Finansiella förpliktelser

Den största förpliktelse är naturligtvis finansiell. **Det är oerhört viktigt för föreningens ekonomi att varje medlem betalar sin kvartalsavgift i tid.** Förfallodatomet är normalt den sista dagen i kvartalet, om inte annat meddelas. Betalningsförpliktelsen gäller oavsett om man har fått en hyresavi eller inte.

Sunt förnuft säger att, om kvartalsavgifter inte betalas i tid, så kan inte heller föreningen betala sina räkningar i tid. Och då försämras de ekonomiska villkoren för oss alla.

Enligt våra stadgar, måste styrelsen agera för att främja föreningens bästa. Detta innebär, bland annat, att varje utebliven betalning måste följas upp korrekt. Vid utebliven betalning skickar styrelsen en påminnelse. **Vid fortsatt utebliven betalning kan man faktiskt förlora rätten till lägenheten.** Allt detta förtydligas i 19 § och 21 § i stadgarna.

Finansiellt sunt förnuft

Som medlem i en bostadsrättsförening har vi alla gemensamt ansvar för allt som rör huset och dess miljö. Service, reparation och underhåll kan ha stora finansiella konsekvenser om de inte sköts skickligt och med stort ansvar från alla.

Medlemmar och styrelsen tar hand om enklare delar av service, reparation och underhåll. Föreningen har också en fastighetsskötare som gör regelbundet besök, utför viss reparation och underhåll, och håller kontakt med andra hantverkare för mer komplexa reparationer eller kvalificerad underhåll.

Allt som kostar föreningen, kostar oss boende. Ett vattenläckage i en lägenhet som sprider sig och förstör del av andras lägenheter kan kosta uppemot 50 000 – 150 000 kr. Vi har en bra försäkring, men självkostnaden för föreningen vid ett vattenläckage kan uppgå till 60 000 eller mer.

Säkerhet och finansiellt sunt förnuft handlar inte bara om just DIN lägenhet. Alla måste behandla husets alla delar som sina egna.

Håller något på att gå sönder?
Har regn kommit in genom ett trapphusfönster som är svårstängt?
Har en stuprör börjat luta?
Finns det sprickor i fasaden?

Anmäl skador – eller felaktigheter – omedelbart till en styrelsemedlem; antingen personligen, per telefon eller e-post, beroende på sakens natur. Vänta inte till årsmötet!

Vardagens ABC

Vi har inte så många regler. Men de är bindande för samtliga medlemmar och de boende dessa svarar för.

Balkong – Du ansvarar för att skotta snö från din balkong.

Brandvarnare – Det är numera obligatoriskt med brandvarnare i alla hem i Stockholms stad. Bostadsrättsföreningen ansvarar för inköp och installation av brandvarnare. Den enskilde lägenhetsinnehavaren svarar därefter för underhåll och skötsel. Testa din brandvarnare minst en gång om året år och byt ut batterier vid behov.

Cyklar skall ställas i cykelställ, inte vid husväggar, och absolut inte i gångarna eller i entrén. Cyklar som inte används skall förvaras i cykelavdelningen i källaren.

Flytt – Flyttningar eller transporter av alla slag i entré, hiss och uppgångar måste ske på ett sådant ansvarsfullt sätt att dörrar, fönster, golv och tak inte smutsas, repas eller skadas.

Försäkring – Varje medlem är enligt stadgarna skyldiga att inneha en hemförsäkring med s.k. Brf-tilläggsförsäkring.

Grill – En grill finns för alla att använda. Tänk på vind och väder, eftersom grill- och matos inte är trevligt för de som har öppna fönster. Ett tips: Var snål med tändväska – mindre os!

Grovsopor – Kasta inte grovsopor i soptunnorna. Alla grovsopor, ex. vid

reparation av lägenhet, ansvarar du själv för att bortföra. Se till att er hantverkare ta hand om grovsoporna. Detta gäller även stora varukartonger, etc. Material kan förvaras på gården i upp till tre dagar, men sedan måste det bort. Grovsopor får absolut inte förvaras i källaren.

Gård – Vi har en liten och en stor gård som är till stor glädje för oss alla året runt. Utemöblerna tas upp från källaren i maj och finns framme till sen höst. Vi planterar blommor och fräschar upp gården under vår och höst. Under sommaren är det frivilliga som står för bevattning och skötsel. Det kan även du göra, eller hur? Kratta löv och skotta snö bör alla göra. Utrustning finns i det lilla gårdsförrådet.

Hantverkare – Se till att dina hantverkare inte skräpa ner i trapphus, gården eller på gatan. Du är ansvarig för att byggnadsskräp fraktas bort. Bäst att se till att hantverkarna inkluderar bortforsling i reparationspriset.

Hushållssopor hämtas f.n. tre gånger per vecka. Observera att hushållssopor inte innehåller glas, flaskor, eller tidningar.

Julgran – Förbrukade julgranar samlas på Östermalmstorg, ej på gatan. Glöm inte att städa upp ev. barr eller kvistar i trappan.

Kakelugnar – Kakelugnar och andra eldstäder kontrolleras rutinmässigt av sotaren (f.n. vart tredje år). Om en eldstad är igenmurad, visar detta att rökkanalen f.n. inte är godkänd. Den kan repareras på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Kartonger och annat skräp får du frakta bort själv. Den passar inte in i vår sophämningsrutin.

Källarförråd – Varje lägenhet har ett låsbart källarförråd. Inget får förvaras i korridorerna, p.g.a. brand- och arbetsmiljöregler. Med andra ord, kasta inte skräp i källaren.

Ljud och buller – Vi försöker respektera andras rätt till en ostörd miljö. Många lägenheter är lyhörda, och dessutom har

samtal i trappuppgångar och på gården en tendens att eka och höras överallt.

- Håll en låg ljudnivå mellan kl. 22.00 och 7.00 vardagar (kl. 22.00 och 9.00 helger). Det gäller såväl musik, TV, bormaskiner, etc.
- Kommer du hem efter en "klubbbrunda på stan" på små timmarna, kom ihåg att allt du säger på gatan, i porten, i entrén, på gården och i trapporna hörs väldigt tydligt – och väcker oss som sover!
- Alla har fest ibland. Sätt en lapp på tavlan i entrén i förväg så alla grannarna vet vilka tider som gäller.

Nycklar – Det är väldigt viktigt att – i nödfall – kunna komma in i din lägenhet. Det kan bero på vatten- eller gasläckage, brand eller andra faror som snabbt måste åtgärdas, även om du är borta. Se till att en granne har nycklar till din lägenhet, och meddela styrelsen vem som har tillgång till dessa.

Ohyra – Föreningen har ett avtal med Anticimex genom vårt försäkringsbolag. Har du upptäckt småkryp i lägenheten, ta omedelbart kontakt med ordföranden, som ordnar ett besök från proffsen.

Papper – se tidningar.

Porten – Vi håller porten stängd. Om vi lastar av bilar, osv., stänger vi porten igen omedelbart efter lastning. Vi släpper inte in okända människor om de inte kan identifiera sig eller förklara sina ärenden. Misstänkta personer anmäls till styrelsen. Eftersom porten ibland kan hänga upp sig och inte öppna vid kodtryckning, **är det bra att alltid har portnyckeln med sig.**

Rökning – Rökning i din egen lägenhet är upp till dig själv. Enligt lagen är rökning förbjuden i trappuppgångar och i korridorer. Kasta inte fimpar utanför porten. Använd askkoppen på gården och fimpa inte på marken. Kasta inte fimpar från balkonger, tack. Har du en fest hemma, se till att dina gäster följer dessa regler, eller plocka upp fimparna själv dagen därpå.

Skorsten – se Kakelugnar

Städning – Trappstädning sker f.n. varje vecka, tidigt på onsdag morgon.

Städdagar – Vi har en tradition att beställa en container 1-2 ggr om året då vi har gemensamma städdagar.

Styrelseprotokoll – Enligt SBC:s material *Att bo med bostadsrätt*: "Styrelsen skall föra protokoll över sina sammanträden. Dessa protokoll är inte offentliga för medlemmarna." För övrigt följer styrelsen de regler för styrelsearbete och hantering av styrelseprotokoll som ingår i vårt försäkringsvillkor från Svenska Brand (den delen som berör ansvarsförsäkring). Styrelseprotokoll betraktas alltså som arbetsmaterial för styrelsen. Motivering för detta är bl.a. att öppna diskussioner och resulterande ställningstaganden måste kunna dokumenteras på ett rakt och ärligt sätt, och att enskilda medlemmars ärenden och integritet kan skyddas från allmänt intrång. Om en medlem har starka skäl att få ta del av information från ett styrelseprotokoll, kan det naturligtvis tillåtas i enskilda fall och under ordnade former. För att skydda alla medlemmars integritet, skall sådana beslut göras från fall till fall och skall vara skriftligt dokumenterade.

Teknik för alla

Fråga: Vem byter glödlampan i min trappuppgång?

Svar: Helst gör du det själv.

Är något trasigt, byt ut det. Låna en stege från en granne (du finner en också i trädgårdsboden). Har du utlägg, be om ersättning från styrelsen. Kan du inte fixa själv, meddela styrelsen omgående. För övriga reparationer, har vi hantverkare som vi regelbundet anlitar. *Hyresvärden, det är du.*

Tidningar och annat papper skall kastas i den gröna pappersbehållaren på gården. Kartong eller andra sopor får inte kastas i den. Behållaren töms varje onsdag morgon.

Trapphus – Det är förbjudet i lag att förvara cyklar, barnvagnar, tidningar, ved, och

andra artiklar – brännbara eller ej – i trapphus, entrén eller källarkorridoren. Föreningen riskerar böter vid ev. inspektion. Entrén och trapphus måste hållas så fria som möjligt pga brandrisk och evakuering.

Tvättstugan. Regler finns i tvättstugan. Det viktigaste är att se till att ni skriver upp namn vid varje tvättpass. Om ni bara kommer in och utnyttjar en "håltime" utan att anteckna namn, kan det äventyra hela schemat. Och se till att ni lämnar tvättstugan i bättre skick än när ni började använda den. Förstagångsanvändare? Be någon visa dig rutinen.

Uthyrning i andra hand kräver tillstånd av styrelsen efter skriftlig ansökan. Tillståndet ges i högst två år, eftersom det stadgenligt syfte med förening är att bereda bostäder åt medlemmar, inte andra. Uthyrning kan motiveras med utlandsvistelser, studieår, o.s.v. Dina ev. hyresgäster lyder under samma regler som du. Det är ditt ansvar att informera dina hyresgäster om vad som gäller.

Verkstad – ibland måste man snickra till eller laga något ute i gården, eller nere i källaren. Gör det gärna, men städa upp efteråt.

Värme – Vi har ett utmärkt fjärrvärmesystem, som vi brukar sätta på kring 15 september och brukar stänga av kring 15 maj, beroende på vädret. Dessutom regleras varmtvatten i detta system. Endast styrelsemedlemmar och utvalda hantverkare får ändra inställningar i systemet.

~~~~~ SLUT ~~~~~