

HANDBOK



Tips, Regler och Bestämmelser
för Bostadsrättsföreningen
Högalidsgatan 33

Innehåll

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

1 En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Högalidsgatan 33. Om du som läser detta och 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 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 Högalidsgatan 33. Föreningen köpte i maj 2008 fastigheten på Högalidsgatan 33 i Stockholm av den tidigare ägaren Stockholmshem. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset Alviksvägen 1 i Bromma.

I fastigheten, som byggdes år 1929, finns det 28 lägenheter samt 1 lokal.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till 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 minst tre och högst sju ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman.

3 Allmänna ordningsregler

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 nedan avsnittet om att renovera.
- Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsskötare samt styrelsen.
- Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen och inte skaka sängkläder genom fönstren.
- Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 23.00 och 07.00.
- Att cyklar, mattor, skor m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.
- Att förrådsrum ska hållas låsta och skräp som lämnas i allmänna utrymmen kommer att avlägsnas.
- Att bidra till att hålla nere rörliga kostnader vilket i förlängningen ger lägre månadsavgifter för medlemmarna.

4 Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Deloitte och den tekniska förvaltningen av Klara förvaltning. Telefonnummer till ansvarig på den tekniska förvaltningen finns i entrén.

Vid eventuella ärenden till bostadsrättsföreningen så kommer det att finnas en brevlåda i entrén.

5 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.

Du ansvarar även för att allmänna utrymmen städas under och efter renoveringen.

6 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.

7 Varför tillstånd behövs

- Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar att riva och sedan ska 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.

8 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.

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 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.

10 Läs i stadgarna om vad som gäller Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5§

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 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, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar 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.

12 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. 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, 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.

En ansökan om att hyra ut i andra hand ska innehålla:

- Skäl för att hyra ut sin bostad i andra hand.
- Vilken period som avses.
- Namn och personnummer på tänkt andrahandshyresgäst.
- Kontraktskopia mellan bostadsrättsinnehavare och andrahandshyresgäst.
- Kontaktuppgifter till bostadsrättsinnehavaren.

Ansökan sker skriftligen och skall vara styrelsen tillhanda senast 1 månad innan avsedd hyresperiods början.

Normalt godkänns uthyrning med ett år i taget under högst en tre års period.

Ansökan kan avslås om styrelsen finner lämpligt skäl.

Eventuell tvist om detta avgörs i hyresnämnden.

13 Tvättstuga

I fastigheten finns en tvättstuga innehållande: två tvättmaskiner, 1 torktumlare, samt ett torkskåp. Ordningsregler:

- Städning ska alltid ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan. Maskiner ska torkas av, dammfilter i torkskåp ska göras rent, golv ska våttorkas.
- Ta bort nyckelkolven när du har tvättat färdigt, inte tidigare.
- Respektera tiden och se till att vara färdig innan nästa ska tvätta.
- Tid som bokats men inte använts under första timmen får övertas av annan.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till den tekniska förvaltningen.

14 Försäkringar

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

Stockholm i juni 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högalidsgatan 33