

B5I



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BONDEGATAN 51

ABC

för bostadsrättsföreningen
Bondegatan 51

Innehållsförteckning

| | |
|----------------------------------|-----------|
| A | 4 |
| Andrahandsupplåtelse | 4 |
| Avgifter | 4 |
| B | 5 |
| Barnvagnar | 5 |
| Bostadsrättsföreningen | 5 |
| Brandskydd | 5 |
| Brandvarnare | 5 |
| C | 6 |
| Cyklar | 6 |
| E | 6 |
| Ekonomi | 6 |
| Ekonomisk förvaltning | 6 |
| Bredband | 6 |
| Brevlåda | 6 |
| El | 7 |
| Energi | 7 |
| Entré | 7 |
| E | 7 |
| Fastigheten | 7 |
| Felanmälan och fastighetsskötsel | 7 |
| Fest | 8 |
| Föreningsstämma | 8 |
| Förråd | 8 |
| Försäkring | 8 |
| H | 9 |
| Hiss | 9 |
| I | 9 |
| Innergård | 9 |
| K | 9 |
| Klotter | 9 |
| M | 10 |
| Medlems- och lägenhetsregister | 10 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| N | 10 |
| Nycklar | 10 |
| O | 10 |
| Ombyggnation | 10 |
| P | 11 |
| Parkering | 11 |
| R | 11 |
| Radon | 11 |
| S | 12 |
| Soprum/sophantering | 12 |
| Reparation och underhåll | 12 |
| Rökning | 12 |
| Stadgar | 13 |
| Städdag | 13 |
| Synpunkter och förbättringsförslag | 13 |
| T | 13 |
| Tvättstuga | 13 |
| Tysta tider | 13 |
| V | 14 |
| Ventilation | 14 |
| Värme | 14 |
| Trapphus | 14 |
| TV | 14 |
| Å | 15 |
| Årsstämma | 15 |

A

Andrahandsupplåtelse

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen utan att ta ut någon hyra. För all typ av andrahandsupplåtelse ska du söka tillstånd hos styrelsen. Se mer information och ansökningsblankett på hemsidan.

Om en bostadsrättsinnehavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke kallas det för otillåten andrahandsupplåtelse. Om inte medlemmen följer styrelsens uppmaning till rättelse, det vill säga att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten.

Styrelsen godkänner i normalfallet andrahandsuthyrning under maximalt 3 års tid.

Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att informera dina hyresgäster om föreningens regler och hur fastigheten fungerar. Andrahandshyresgästerna har samma gemensamma ansvar för fastigheten och föreningen som övriga medlemmar.

Avgifter

I månadsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV via ComHem. Obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer. Avgifterna ska täcka fastighetens drifts-, underhålls- och reparationskostnader. Genom att till exempel hushålla med varmvatten, vara rädd om vår fastighet och sortera soporna rätt i soprummet minskar vi utgifterna och håller i förlängningen nere avgifterna.

När en lägenhet säljs tas en överlåtelseavgift ut av säljaren, avgiften är 2,5 procent av ett prisbasbelopp. När någon belånar sin lägenhet ställer banken ut en pant, då tas en pantsättningssavgift ut av pantsättaren vilken är 1 procent av prisbasbeloppet.

B

Barnvagnar

Barnvagnar förvaras i barnvagnsförrådet. Barnvagnar får endast kortvarigt förvaras bakom pelaren i entrén, tex om du är uppe och hämtar något i lägenheten eller har gäster med barnvagn på besök.

Bostadsrättsföreningen

Var aktiv och hjälp till att hålla rent och snyggt i våra gemensamma utrymmen! Vår förening är relativt liten och vi sköter mycket själva för att hålla nere årsavgifterna. Att bo i bostadsrätt har många fördelar – men ställer också vissa krav. Alla medlemmar har ett gemensamt ansvar för att vårda, förvalta och vidareutveckla vår fina fastighet. Att delta på föreningens städdagar vår och höst är ett viktigt sätt att praktiskt göra detta. Du är också alltid välkommen att höra av dig till styrelsen och berätta vad du vill och kan bidra med eller om du har förslag på hur vi kan öka trivseln i fastigheten ytterligare.

Brandskydd

Alla lägenheter ska vara försedda med brandvarnare. Föreningen kommer under 2016 att installera brandsläckare på entréplan och utanför vinden. Ha gärna en egen brandsläckare hemma i lägenheten. Lägenheterna som slutar på 03 som vetter mot gården är försedda med brandbalkonger. Alla dörrar i källare och på vind ska hållas stängda och låsta. Inga föremål får förvaras utanför vindsförråden eller i trapphuset. Släpp inte in obehöriga personer i huset. Gå inte ut i ett rökfyllt trapphus utan stäng lägenhetsdörren och ring 112. Om du måste lämna din lägenhet för att det brinner, kom ihåg att stänga lägenhetsdörren så fördröjer du spridningen. Om det brinner:

RÄDDA - VARNA - LARMA - SLÄCK

Brandvarnare

Samtliga lägenheter skall vara försedda med minst en fungerande brandvarnare. Det är du som lägenhetsinnehavare som måste kontrollera att du har en fungerande brandvarnare i din lägenhet. Kontakta styrelsen omgående om du saknar brandvarnare. Brandvarnaren ska placeras i taket centralt i lägenheten.

Bredband

Föreningen har avtalat bredband med Ownit. Ett obligatoriskt bredbandstillägg tillkommer därför på samtliga hushålls månadsavgift.

Brevlåda

Föreningens brevlåda finns mittemot hissen på entréplan.

C

Cyklar

Cyklar/mopeder förvaras i cykelförrådet. Det är inte tillåtet att förvara cyklar i trapphuset. Styrelsen anordnar med jämna mellanrum cykelrensning i förrådet för att göra sig av med kvarlämnade cyklar. Information om detta kommer alltid ut till medlemmarna i god tid i förväg.

E

Ekonomi

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår överensstämmer med kalenderåret. Bokslut och årsredovisning upprättas av föreningens styrelse och granskas av en auktoriserad revisor. Årsredovisningen och revisorns berättelse presenteras på den ordinarie föreningsstämman som underlag för ett antal viktiga beslut. Se Årsstämma.

Föreningens inkomster består till största delen av de årsavgifter som betalas av föreningens medlemmar. Det är styrelsen som fastställer årsavgifterna. Hur årsavgifterna fördelas mellan lägenheterna följer av andelstalen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av STOR redovisning.

El

Elmätarna är fjärravlästa. Varje lägenhetsinnehavare tecknar eget elabonnemang för sin hushållsström.

Energi

I dagsläget försörjs vår fastighet med fjärrvärme. Värmen regleras via en termostat i fjärrvärmeanläggningen. Den styrs av utomhustemperaturen.

Entré

Se till att ytterdörren går i lås ordentligt efter dig (särskilt vid snö och kyla när låset kan kärva). Släpp inte in okända personer i huset. På så sätt minskar risken för inbrott, anlagda bränder och sabotage.

Rampen uppför trappen vid hissen ska vara uppfälld när den inte används.

F

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Bondegatan 51 är en ekonomisk förening. Föreningen bildades 2003 och äger och förvaltar fastigheten Veken 5 med tillhörande mark. Fastigheten är vår gemensamma egendom att förvalta och vårda! Huset är ett funkishus byggt 1937. Funkis kännetecknas av släta, ljusa och odekorerade fasader och trapphus med strama linjer. Färgsättningen i trapphusen är ljus och neutral, ofta med blankt ytskikt för att reflektera ljuset. Vår gröna kolmårdsmarmor som ligger i trapphuset är original från byggnadstiden.

Felanmälan och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal för fastighetsskötsel. Fastighetsskötaren går rond kontinuerligt i fastigheten och ser till att driften fungerar. Mycket av skötseln gör dock styrelsen själv för att hålla nere kostnaderna, dvs. för att undvika avgiftshöjningar. Därför är det viktigt att alla hjälps åt att ta hand om vår fastighet så att den inte utsätts för onödigt slitage. Om du har en fråga eller vill göra en felanmälan kontaktar du styrelsen.

Vid akuta fel och skador i allmänna utrymmen som måste åtgärdas omedelbart, exempelvis en vattenläcka, kontaktar du i första hand styrelsen och därefter Fastighetsägarna som föreningen har jouravtal med. Journumret är 08 – 617 76 00. Du bör alltid kontakta styrelsen i samband med en eventuell kontakt med Fastighetsägarna.

Vid fel på hissen, se Hiss.

Fest

Informera genom en lapp på anslagstavlan vid hissen i god tid innan festen. Ange gärna en sluttid så att grannarna vet när det blir tyst, då blir acceptansen större. Det kan också vara bra att ge ut ett nummer som det går att nå dig på.

Om dina gäster röker utanför porten ansvarar du för att fimpar och annat skräp plockas bort. Tänk också på att föreningens återvinning är dimensionerad efter vardagliga förhållanden och att om du har större mängder tomglas efter en fest så bör de slängas på miljöstationen på Bondegatan eller Renstiernas gata.

Se även rubrik Tyst i huset.

Föreningsstämma

Se årsstämma.

Förråd

Varje lägenhet disponerar ett förrådsutrymme på vinden. Alla dörrar till vinden ska hållas stängda och låsta. Förvara inte onödigt skräp i ditt vindsförråd. Rensa ut då och då. Tänk på brandrisken! Inga föremål får förvaras i gångarna utanför förråden eller på takbjälkarna ovanför.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad via försäkringsbolaget Brandkontoret. Du har dock ett ansvar som boende för att teckna en bostadsrättsförsäkring hos ditt försäkringsbolag. Om du saknar bostadsrättsförsäkring och bara har en vanlig hemförsäkring kan du bli tvungen att själv betala reparation av skadade delar i din lägenhet som du har underhållsansvar för, och för fast inredning som du eller tidigare ägare bekostat.

H

Hiss

Kom ihåg att stänga både den inre och den yttre hissdörren. Slå inte igen dörrarna, dels stör det boende i huset, framför allt lägenheterna närmast hissen, dels sliter det ut dörrarna i förtid.

Driftstörning på hissen ska anmälas till styrelsen. Vid akuta problem (då någon är inlåst i hissen) tillkallas Otis, telefon 020-21 21 11. Undvik att ringa efter montör under icke arbetstid.

I

Innergård

Föreningens innergård får nyttjas av alla medlemmar i föreningen. Vi har grill och utemöbler. På städdagen vår och höst hjälps vi tillsammans åt att göra fint och bära in/ut möbler. Du har möjlighet att boka innergården till särskilda tillfällen, det gör du i god tid i almanackan utanför tvättstugan.

På sommaren hjälps vi åt att vattna föreningens växter och blommor.

K

Klotter

Föreningen accepterar inte klotter på fastigheten. Klotter ska avlägsnas inom ett eller ett par dygn. Om du noterar klotter som suttit längre tid än så får du gärna underrätta styrelsen.

M

Medlems- och lägenhetsregister

Styrelsen för via vår ekonomiska förvaltare ett medlems- och lägenhetsregister där samtliga relevanta uppgifter om din lägenhet finns med.

N

Nycklar

Styrelsen har en nyckeladministratör. Kontakta styrelsen för att komma i kontakt med administratören, om du till exempel behöver en extra kopia av sörumsnyckeln

O

Ombyggnation

Om du planerar att bygga om i din lägenhet så måste du först inhämta styrelsens tillstånd. I vissa fall krävs även tillstånd från Stadsbyggnadskontoret, det gäller till exempel ändring av bärande väggar, väsentligt ändrad planlösning eller ändring av ventilation och avlopp.

Handlar det om mindre åtgärder (målning, tapetsering etc) så behöver du naturligtvis inte fråga om lov för detta.

Arbeten som berör ventilation, vatten och avlopp (VA) eller el får över huvud taget inte utföras utan tillstånd från styrelsen. Se även under rubrik Reparation och underhåll samt Renovering.

P

Parkering

Natt till måndag är städnatt på Bondegatan och parkering är då förbjuden. Boendeparkeringsstillstånd innebär reducerad parkeringsavgift i området (som omfattar hela Södermalm). Tillståndet erhålls från Stockholms Stad, Trafikkontoret. Läs mer på www.stockholm.se, sök på "Boendeparkering".

R

Radon

Vid den senaste radonmätningen (2014) låg fastighetens radonvärden under gränsvärdena. Mätning bör genomföras ungefär vart tionde år.

Renovering

Mer omfattande ombyggnation/renovering av lägenheten kräver alltid medgivande från styrelsen. Se under rubrik Ombyggnation. Arbeten som berör ventilation, vatten och avlopp (VA) eller el får inte utföras utan särskilt tillstånd från styrelsen som ställer krav på utförandet. Även i de fall reparations- och underhållsarbeten inte kräver styrelsens tillstånd är det en stor fördel om styrelsen informeras om de planerade arbetena.

Åtgärder i våtrum innebär alltid särskilda risker och ska därför utföras fackmannamässigt. Våtrumsarbeten ska därför utföras av en för våtrum auktoriserad hantverkare. Se www.gvk.se. Felaktigt utförda åtgärder kan innebära krav på skadestånd, som kanske inte heller täcks av din försäkring.

Bullriga arbeten ska förläggas under normal arbetstid. Informera dina grannar om vad du gör och när det kommer att väsnas mycket - ju mer du informerar desto större blir acceptansen för bullriga arbeten. Detsamma gäller givetvis om du behöver stänga av vattnet. Det kan vara bra att ge ut ett nummer som det går att nå dig på om en granne upplever att hen störs mycket. Renovering på kvällstid ska endast ske i yttersta nödfall och informeras om i förväg, bullriga arbeten ska dock alltid ske under arbetstid.

Se även rubrik Tyst i huset.

Reparation och underhåll

Medlemmen ansvarar själv för och bekostar reparation/underhåll av sin lägenhet. För reparation/underhåll av fastigheten exteriört och gemensamma utrymmen svarar föreningen. Detta gäller även underhåll och reparation av stammar för värme, vatten och avlopp etc. Dock ansvarar medlemmen för avlopps- och vattenledningar från lägenheten fram till stammen.

Medlemmen måste alltid bekosta reparation av skador på fastigheten som hen själv orsakat även om skadan berör ett område för vilket föreningen har underhållsansvar.

Rökning

Av hälso-, trivsel- och brandsäkerhetsskäl är rökning förbjudet i gemensamma utrymmen (entré, trapphus, hiss, vind, tvättstuga, soprum och cykelförråd etc). Rökning direkt utanför porten samt på föreningens innergård bör helst undvikas eftersom röken tar sig in i lägenheterna på första våningen. Om du har fest och dina gäster röker ute på gatan eller på innergården ansvarar du för att alla fimpas blir bortplockade.

S

Soprum/sophantering

Föreningen har ett rum för hushållssopor och ett rum för källsortering. Hushållssoporna ska vara väl förpackade i en tillsluten soppåse innan de slängs. För källsorteringen gäller att noga följa anvisningarna för vad som får slängas i vilken behållare. Vi betalar extra för felsorterade sopor. Vik/pressa ihop skrymmande avfall så mycket som möjligt. Om ett kärl är fullt får du inte belamra golvytan eller ställa saker på kärlets lock. Då kan inte soporna hämtas alls. Ta tillbaka ditt skräp till lägenheten eller gå till miljöstationen på Bondegatan eller Renstiernas gata. I kärlet för grovsopor får endast sådant som inte kan slängas i någon annan behållare slängas. Endast grovsopor som går ner i avsedd behållare får slängas i vårt soprum.

Det är inte tillåtet att slänga byggavfall (från t.ex. reparation/ombyggnad av lägenhet), bilbatterier, målarfärg och andra miljöfarliga ämnen. Dessa ska lämnas vid en återvinningscentral, tex Östberga. Stockholm stad tillhandahåller även så kallade mobila miljöstationer som stannar i närområdet, gå in på stadens hemsida för att hitta aktuella datum för detta.

Föreningens sophantering är dimensionerad efter normala vardagsförhållanden. Onormalt stora sopmängder vid in- och utflyttning får inte slängas i vårt soprum utan ska tas om hand av bostadsrättsinnehavaren på annat sätt. Detsamma gäller stora mängder tomglas efter en fest.

Stadgar

Bostadsrättsföreningens stadgar är av grundläggande betydelse för alla medlemmar. Där regleras hur föreningen, och därmed en viktig del av din privata ekonomi, ska skötas. Läs därför noga igenom stadgarna. Stadgarna finns på vår hemsida.

Städdag

Föreningen har två städdagar per år. En på våren och en på hösten. Det är viktigt att så många som möjligt är med och hjälper till efter förmåga! På städdagen gör vi iordning innergården och rensar allmänna utrymmen på skräp. Fastigheten är vår gemensamma egendom!

Synpunkter och förbättringsförslag

Styrelsen tar gärna emot synpunkter och nya idéer! Maila styrelsen eller lägg en lapp i föreningens brevlåda mitt emot hissen på entréplan.

T

Tvättstuga

Tvättstugan bokas med särskild nyckel på bokningstavlan. Det är endast tillåtet att tvätta inom tiderna på bokningstavlan. Rakt över tvättstugan ligger en lägenhet som har rätt att få lugnt och tyst efter sista tvättid. Bokad tvättid får övertas om tvättstugan inte tagits i bruk inom 30 minuter. Håll rent och snyggt i tvättstugan, sopa golvet efter ditt pass och ta bort ludd från torktumlaren och filtren i torksåpet. Torka bort tvättmedelsrester i tvättmaskinsfacken. Fel i tvättstugan anmäls till styrelsen.

Tysta tider

Boendemiljön ska vara så trivsamt som möjligt för alla medlemmar. Mellan klockan 21.30 - 07.00 ska särskild hänsyn visas. Under den tiden ska hög musik, onormalt höga samtalstoner, slå i dörrar, hög volym på TVn etc. undvikas. Normala ljud från grannar får boende i flerfamiljshus räkna med, men alla måste hjälpas åt att visa hänsyn så att vi får en trevlig boendemiljö. (Se också hur det fungerar vid Fest respektive Renovering.)

Trapphus

Trapphuset är vår enda utrymningsväg vid brand och räddningstjänstens insatsväg. Inga föremål får därför förvaras i trapphuset eller entrén.

In- och utflyttning liksom transporter av stora och skrymmande föremål kan lätt skada ytskikten i trapphuset - var försiktig!

Vi har städning på entreprenad i trapphuset, men du själv måste självklart städa upp efter renoveringsarbeten i din lägenhet eller om du till exempel spiller/tappar något i trapphuset.

TV

Föreningen har avtalat basutbud för TV genom ComHem. Detta ingår i lägenhetsavgiften. För de lägenhetsinnehavare som önskar finns möjlighet att teckna ett större kanalutbud via ComHem.

V

Ventilation

Vår fastighet har mekanisk frånluft som regleras av fläktar på vinden. Luften sugs ut via frånluftskanaler som finns i kök och badrum. Tilluften kommer in via spaltventiler ovanför fönstren. Dessa ska vara öppna för att ventilationen ska fungera och för att fastigheten och de boende ska må bra. Om ventilerna är stängda fungerar inte ventilationen!

Därför gäller:

- Inga förändringar i ventilationssystemet får utföras av dig
- Håll alltid spaltventilerna helt öppna (utom vid stark kyla då de kan stängas till hälften genom att stänga den ena piggen - kom dock ihåg att öppna den helt igen vid mildare väder).

Under 2015 genomförde föreningen en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som blev godkänd.

Värme

Värmen är vår största kostnadspost. Var därför sparsam med varmvattnet och vädra inte ut värmen i onödan. Droppande kranar, rinnande toaletter etc ska åtgärdas snarast möjligt.



Årsstämma

En bostadsrättsförening är en kooperativ boendeform som bygger på medlemmarnas engagemang och ideella insatser. Alla medlemmar kan göra sitt inflytande gällande genom att delta i föreningens årsstämma. Till stämman kan varje medlem lämna förslag, så kallade motioner.

Det är viktigt att du kommer på stämman. Då tas viktiga beslut om föreningens ekonomi och verksamhet. Då väljs också ledamöter till föreningens styrelse. Styrelsen ansvarar under verksamhetsåret för föreningens organisation och förvaltning. På stämman väljs också valberedning och revisor. Kallelse till stämman sker två till fyra veckor innan.

Inför föreningsstämman varje år publicerar styrelsen en årsredovisning, som distribueras till samtliga medlemmar i föreningen. Den innehåller i första hand en ekonomisk redovisning av det gångna verksamhetsåret men redogör också för styrelsens olika investerings- och åtgärdsplaner, syn på framtiden m.m. Läs gärna årsredovisningen och håll dig uppdaterad!

