

Handbok för medlemmar i Brf Brobyggaren 5

Det du nu läser är handboken för oss som bor i Brf Brobyggaren 5. Handboken innehåller information om vad du kan och får göra i din lägenhet samt vilka rättigheter och skyldigheter du respektive föreningen har för lägenheterna och huset. Den inkluderar även praktisk information om huset samt ordnings- och trivselregler. Tillsammans med stadgarna har du här större delen av den information du behöver.

Är det något du undrar över eller kanske saknar efter att ha läst denna handbok är du välkommen att kontakta styrelsen.

Vi hänvisar även till www.brobyggaren5.se

Allmänt

Brobyggaren 5

Här följer några korta fakta om fastigheten och vår bostadsrättsförening.

Fastigheten ritades av arkitekten F Hedman, som också står angiven som byggmästare och byggherre när fastigheten byggdes 1930-1931.

Fastigheten består av 34 lägenheter, varav för närvarande 33 är bostadsrätter och 1 är hyresrätt, samt tre lokaler som hyrs ut till företag.

Lägenheterna fördelar sig som följer:

- 15 stycken ettor
- 15 stycken tvåor
- 4 stycken treor

Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 bildades år 2000 med syfte att få möjlighet att förvärva fastigheten om den tidigare ägaren Länsförsäkringar (LF) ville sälja. Föreningen förvärvade fastigheten den 2 december 2009.

Vad är en bostadsrättsförening och bostadsrätt?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med uppgift att utan tidsbegränsning till medlemmarna upplåta lägenheter mot ersättning. En sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavare talar ofta om att de äger sin lägenhet, men rent formellt är det fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Du bestämmer i princip över din lägenhet och ansvarar för dess skötsel och underhåll, men väsentliga förändringar kräver styrelsens godkännande. I denna handbok har du en sammanställning över vem som ansvarar för vad vid renovering och underhåll av lägenheten.

Om att bo i bostadsrätt

Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen äger du föreningens bostäder och lokaler och de gemensamma anläggningarna. Det är den stora skillnaden mot att bo i hyresrätt. Bostadsrättsföreningens medlemmar äger tillsammans föreningens tillgångar och lån. Alla har ansvar för sin lägenhet samt eventuell yta, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen, men också för fastigheten som sådan, såväl hus som utemiljö.

Som bostadsrättsinnehavare har du däremot större möjligheter att påverka din boendesituation än vad du har med en hyresrätt. Ta vara på den möjligheten! Genom föreningens styrelse kan du som medlem begära att en viss fråga diskuteras på ett styrelsemöte. Du kan även skriva en motion som tas upp till behandling vid föreningsstämman. Det är angeläget att du som medlem engagerar dig i föreningsmöten, i styrelsearbetet eller i löpande frågor. Aktiva och engagerade medlemmar är en förutsättning för att föreningen och därmed boendet ska fungera på ett för alla bra och trivsamt sätt. Vänd dig till någon i styrelsen eller lämna en lapp i brevlådan vid ytterporten.

Hur styrs en bostadsrättsförening?

Vem som bestämmer i en bostadsrättsförening beror på vad frågan gäller och framgår av föreningens stadgar. Vissa beslut fattar föreningens styrelse och andra frågor måste avgöras av föreningsstämman. Stämman är föreningens högsta beslutande organ och alla medlemmar har rätt att delta samt rösta i de frågor som där behandlas.

Styrelsen, som väljs av medlemmarna, är föreningens verkställande organ och ansvarar för föreningens löpande förvaltning.

Var hittar du regler om bostadsrättsföreningen och dess verksamhet?

Regler om bostadsrättsföreningens verksamhet finns huvudsakligen i:

- Föreningens stadgar
- Bostadsrättslagen (1991:614)
- Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
- Bostadsrättsförordningen (1991:630)
- Förordningen (1987:978) om ekonomiska föreningar
- Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt
- Skattelagstiftningen som innehåller vissa särbestämmelser för bostadsrättsföreningar

Dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare regleras i bostadsrättsföreningens stadgar. Till det kommer de av styrelsen beslutade ordnings- och trivselreglerna. Gör dig bekant med dessa då många svar på frågor som ställs till styrelsen går att finna där.

Praktisk information

Felanmälan och fastighetsskötsel

Vi anlitar Åkerlunds Fastighetsservice för vår fastighetsskötsel. Kontaktuppgifter till Åkerlunds finns på anslagstavlan i entrén. För akuta fel så finns ett journummer på informationstavlan på bottenvåningen. Jouren gör endast uttryckningar i akutfall som t.ex. avloppstopp, vattensador eller då huvudsäkringar går. Ring endast till jouren vid allvarliga fel eftersom en jouruttryckning kostar mycket mer än ett arbete inbokad under ordinarie arbetstider.

Tänk på att alla felanmälningar som rapporteras till fastighetsskötaren och jouren kostar pengar. Föreningen står för kostnaden när det gäller sådant som är föreningens ansvar. Om du däremot anlitar Åkerlunds eller jouren för sådant som föreningen inte står för får du själv stå för kostnaden.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen anlitar Nabo som ekonomisk förvaltare. Dit vänder du dig som medlem eller hyresgäst när du har frågor som rör månadsavgifterna/hyrorna. Nabo kan också hjälpa till om du vill betala med autogiro. Kontaktuppgifter till Nabo:

Mail: boende@nabo.se

Tel: 010-288 00 27

Måndag – fredag, kl 09:00-12:00

Bredband och kabel-tv

Föreningen har ett eget installerat fibernät och Stockholms Stadsnät är bredbandsleverantör. Kostnaden per lägenhet är 113 kronor per månad och tas ut genom månadsavgiften enligt nu gällande gruppavtal. Kontakta kundtjänsten vid fel på bredbandet på 08-5012 20 10. Kundtjänsten har öppet vardagar 08.00-22.00 samt helgdagar 10.00-18.00.

Medlemmar väljer själva TV-leverantör och betalar själva för TV. Många har ComHem som kabel-TV-leverantör sedan tidigare, men man kan givetvis välja en annan leverantör som t.ex. Sappa som Stockholms Stadsnät har avtal med. Om det uppstår något fel vänder man sig direkt till sin leverantör.

Tvättstugan

Tvättstugan finns i källaren. Vi använder bokningslås med lägenhetsnummer för att boka tid. Avboka din tid om du inte tänker använda den och följ de ordningsregler som finns uppsatta utanför tvättstugan. Om du inte börjat tvätta inom 30 minuter från inbokad starttid är det tillåtet för någon annan boende att utnyttja din tvättid. Kontakta Åkerlunds om det uppstår fel på någon utrustning i tvättstugan.

Cyklar

Du kan ställa din cykel i cykelrummet i källaren, utanför porten, eller på baksidan av huset.

Barnvagnar

På bottenvåningen finns ett rum för barnvagnar. Av brandsäkerhetsskäl är det förbjudet att ställa barnvagnar eller annan skrymmande utrustning i trapphuset.

Brandvarnare

Kontrollera brandskyddet i din bostad. I varje lägenhet ska det finnas en brandvarnare som medlemmen själv ansvarar för att skaffa.

Elektricitet

Ändringar av elinstallationen får endast göras av behörig elektriker. Vissa enkla byten av detaljer, t.ex. byte av väggströmbrytare, får du göra själv på eget ansvar. Läs gärna mer information på www.elsakerhetsverket.se eller fråga en behörig elektriker.

Gasspisar

Det är tillåtet att byta ut installerad gasspis mot en elspis, men elledningarna är endast förstärkta fram till respektive lägenhet. Kompletterande ledningsdragnings samt komplettering i elcentral svarar bostadsrätthavaren själv för. Alla eljobb ska utföras av behörig elektriker och att arbetet skett av en behörig elektriker ska kunna intygas. Kontakta styrelsen inför ett byte.

Ventilation

Det är inte tillåtet att koppla fläkt direkt till fastighetens ventilationssystem. Endast lösning med intern kolfilterfläkt som indirekt släpper sin utgående luft i närheten av ventilationsutsug är tillåten. Det får inte finnas någon tät anslutning eller tryckstegring mot befintligt ventilationsrör.

Disk- och tvättmaskin, kyl- och frysskåp

En viktig skadeförebyggande åtgärd är att aldrig lämna lägenheten när en disk- eller tvättmaskin är igång. Kostnader för vattenskador är ofta en förenings största utgiftspost.

Alla som har en golvdiskmaskin måste ha ett så kallat läckageskydd under maskinen. Läckageskydd bör även finnas under kyl- och frysskåp som står på golvet. Läckageskyddet gör att vattnet vid ett läckage rinner ut framåt under maskinen, istället för att rinna rätt ner i golvet under maskinen vilket kan innebära att det dröjer lång tid innan läckaget upptäcks.

Låsinformation

Föreningen har, i samband med stambytet 2010, investerat i ett sofistikerat nyckelsystem. Det kallas för EVVA EPS. Fördelarna är följande:

- Medlem behöver endast en nyckel, som går till både lägenhetsdörren, entréporten samt alla gemensamma utrymmen i byggnaden.
- Styrelsen har huvudnyckel som går till samtliga lägenhetsdörrar. Mycket praktiskt t ex då hantverkare ska in i många lägenheter.
- Vid förlust av nyckel behöver låset i lägenhetsdörren varken bytas ut eller läggas om. Man beställer istället en ny nyckel (måste ske genom styrelsen). När den nya nyckeln sätts in i låset för första gången, anpassar sig låset automatiskt vilket också medför att den gamla nyckeln inte längre fungerar.

Det är alltså mycket viktigt att komma ihåg hur man ska agera vid förlust av nyckel. Ny nyckel beställs genom styrelsen. Befintligt lås ska inte bytas ut. Medlem som av något skäl byter ut sitt lås i lägenhetsdörren får själv bekosta återställning till vårt gemensamma nyckelsystem.

Dörrskyltar

Styrelsen beställer nya dörrskyltar i samband med inflyttning och föreningen står för kostnaden för skylten. Ändringar därefter bekostas av medlemmen.

Sophanteringen

Sopbehållare för vanliga hushållssopor finns i soprummet på bottenvåningen. Behållare för sopsortering (glas, metall, plast, tidningar och kartonger med mera) finns vid Pontonjärparken. Större grovsopor, el- samt miljöfarligt avfall får man själv frakta till någon av återvinningsstationerna i stockholmsområdet. Ett tips är stadens mobila miljöstation.

Städningen i huset

Åkerlunds sköter städning av trappor och gemensamma utrymmen. Städa upp efter dig om du t.ex. renoverar och det blir smutsigt i trappen eller hissen.

Snöröjning

Föreningen ansvarar för snöröjning utanför portarna och för röjning av snö och is på taken så att inga fotgängare kommer till skada. Snöröjningen utförs av fastighetsskötaren på uppdrag av styrelsen men alla frivilliga insatser för att röja utanför porten välkomnas varmt.

Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare måste ha styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd för att hyra ut sin lägenhet i andra hand oavsett hur lång tid uthyrningen avser. Bostadsrättshavaren ska inkomma med skriftlig ansökan till styrelsen med uppgifter om skälet för andrahandsuthyrningen, tidsperioden samt vem som är hyresgäst. Till ansökan ska ett hyreskontrakt bifogas. Rekommenderad mall finns på

http://www.fastighetsagarna.se/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=2bb8be31-ced0-4e5a-9d54-88cf41272ba9&FileName=nr1055_avtalupplattelseandrahan_BRF_2015.pdf.

Styrelsen ska pröva ansökan så snart som möjligt, dock senast inom 3 veckor från det att ansökan inkommit. I det fall styrelsen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden och ansöka om tillstånd.

Samtycke/tillstånd till uthyrning i andra hand lämnas om bostadsrättshavaren har skäl och om styrelsen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Skäl kan exempelvis vara studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, längre sjukhusvistelse eller provsamboende. Samtycke till andrahandsuthyrning ges normalt för upp till ett år i taget och med max 2 förlängningar, dvs max 3 år med undantag för provsamboende som begränsas till max 1 år. Befogad anledning för styrelsen att vägra samtycke kan t.ex. vara om andrahandshyresgästen är känd för att vara störande. Styrelsen kan också samtycka till andrahandsuthyrning med vissa villkor. Korttidsuthyrning via bolag som t.ex. Airbnb betraktas av hyresnämnden som kommersiell hotellverksamhet och styrelsen har därför antagit policyn att inte godkänna sådan uthyrning

Uthyrning utan samtycke/tillstånd är under inga omständigheter tillåtet och kan i vissa fall vara grund för uppsägning av bostadsrättshavaren som då måste flytta från bostadsrätten.

För ytterligare information se
<http://www.fastighetsagarna.se/webbshop/bocker/riktlinjer-for-upplatelse-av-bostadsratt-i-andra-hand>

Se även föreningsstadgarna för ytterligare information.

Överlåtelse av bostadsrätt

Varje form av överlåtelse av bostadsrätt, även överlåtelse i form av arv och gåva, ska godkännas av föreningens styrelse. Särskild överlåtelseanmälan och medlemsansökan för den nya bostadsrättsinnehavaren ska inlämnas till föreningens styrelse för godkännande. Till handlingarna ska bifogas köpeavtal, arvs- eller gåvohandlingar.

Försäljning av bostadsrättslägenhet

Inför en eventuell försäljning och lägenhetsvisning är det bra att informera styrelsen om detta i förväg. Då kan styrelsen förbereda sig på eventuella frågor som uppkommer från spekulanter samt mäklare. Mäklaren kommer inför försäljningen att efterfråga en s.k. Mäklarbild. Hänvisa då till Nabo. När du säljer din lägenhet ska den nya medlemmen först godkännas av styrelsen innan köpet kan fullbordas. Tillsammans med medlemsansökan ska ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas in till styrelsen.

Du som säljare ansvarar sedan för att köparen får:

- Stadgar
- Årsredovisning

- Föreningens handbok
- De nycklar till fastigheten som du förfogar över (lägenhetsnyckeln som även går till entré och källare samt låskolv för tidsbokning av tvättstugan)

Fastighetsägarföreningen

Föreningen är medlem i Fastighetsägarföreningen, vilket bland annat ger våra medlemmar rabatter hos många företag i Stockholm. Gå gärna in på Fastighetsägarnas hemsida och se vilka olika förmåner du får som medlem – www.fastighetsagarna.se.

Allmänna ordnings- och trivselregler

För att vi som bor i fastigheten ska trivas måste alla ta hänsyn till varandra. Vi har alla ett ansvar att hjälpa åt att sköta om vår fastighet på bästa sätt och hålla rent och snyggt. Använd sunt förnuft och följ nedanstående riktlinjer:

Visa hänsyn till grannarna

Undvik hög ljudnivå, störande hushållsarbete och renoveringar mellan kl 22 och 07. Tänk på att ditt golv är din grannes tak, hårda skor låter mycket. Meddela dina grannar i förväg när du ska ha fest så kommer du med all säkerhet att möta större förståelse för en högre ljudnivå. Detta gäller även vid renoveringsarbeten.

Rökförbud

Det är av brandsäkerhetsskäl inte tillåtet att röka i trapphus, på vinden, i källargångarna, vandringsbalkongerna, i cykel- och barnvagnsrummen, i tvättstugan eller i entréerna.

Källare och vind

Dörrarna till källare och vind måste av brandsäkerhetsskäl alltid vara stängda och låsta. Även förrådsdörrarna ska vara låsta, även om de inte utnyttjas. I vinds- och källargångar får av brandsäkerhetsskäl inte heller ställas några föremål.

Tvättstuga

Följ uppsatta ordningsregler i tvättstuga och tänk på att lämna det snyggt efter dig.

Sophantering

Vårt gemensamma soprum är endast till för hushållssopor och matavfall. Övrigt avfall som kartonger, plastförpackningar, glas och metall skall lämnas på återvinningsstationen på Pontonjärgatan.

Portkod och säkerhet

Vi ber alla boende i husen att inte alltför lättvindigt lämna ut koden eller släppa in obehöriga som saknar portkod. Kontrollera att dörren i entrén verkligen går i lås vid in- och utpassering. Stäng porten om den verkar vara uppställd utan anledning.

Hiss

Hissen klarar inte extremt tung last, den är avsedd för max 3 personer eller max 240 kg. Vid överlast stannar hissen. Hantera hissen varsamt, speciellt vid transport av materiel.

Reparation och ombyggnad – en vägledning

Medlemmens underhållsansvar för den egna lägenheten

Du som medlem ansvarar för att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar således för underhåll och reparationer i den egna lägenheten. En detaljerad uppställning över ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen när det gäller underhåll och reparation av den egna lägenheten återfinns längre ned i detta dokument.

Renoveringar

Väsentliga förändringar i den egna lägenheten såsom ombyggnad och större reparationer, rivning av väggar, omdisponering av kök och våtutrymmen, förändring av vatten, gas- och elinstallationer eller arbeten som kan påverka brandsäkerhet eller föreningens energiförbrukning, ska anmälas till styrelsen för att godkännas innan arbetet påbörjas. För vissa ombyggnadsarbeten krävs dessutom bygganmälan eller bygglov från kommunen.

Vid reparations- och underhållsarbeten är det av största vikt att medlemmarna anlitar seriösa hantverkare. För vatten- och avloppsarbeten och våtrumsinredningar krävs omsorg av certifierade hantverkare. För elinstallationer är det uttryckligen förbjudet enligt lag att själv utföra elektriskt montage. Detta måste utföras av behörig fackman. Detsamma gäller för gasinstallationer.

Innan reparations- och underhållsarbeten påbörjas ska du informera dina grannar, t.ex. genom anslag i entrén, när reparations- och underhållsarbete kommer att påbörjas och när de planeras vara avslutade. Underhålls-, reparations- och ombyggnadsarbete som kan medföra olägenhet för grannarna, t.ex. bilning, mejsling, borring, sågning och annat störande ljud, ska helst ske under vardagar. Om underhålls-, reparations- och ombyggnadsarbeten kräver avstängning av vattnet får detta endast ske efter tydlig avisering via anslag i entrén minst 24 timmar i förväg där det tydligt framgår under vilken tid vattnet kommer att vara avstängt. Avstängning av vattnet ska alltid ske i samråd med fastighetsskötaren och under så kort tid som möjligt.

I samband med reparation och ombyggnad används ibland byggsäckar som ofta placeras på trottoaren utanför fastigheten. Dessa byggsäckar får stå kvar som längst fem (5) arbetsdagar och de ska vara uppmärkta med namn på den som har beställt säckarna.

Ansvarsfördelning för reparationer och underhåll

Bygghet	Ansvar		Kommentar
1. LÄGENHETSDÖRR	Brf	Medlem	
Dörrblad, karm, foder – utsida	x		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder – insida		x	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag	x		Grundutrustning
Låscylinder, låskistor, beslag – tillägg		x	Installerat av medlem
Dörrhandtag, gångjärn	x		Dörrens utsida
Ringklocka (Original)		X	Utbytt ringklocka är medlemmens ansvar
Tätninglistor		x	
Säkerhetsdörr		x	Samma färg som befintliga dörrar
Namnskylt	x		
Brevinkast		x	
Extranycklar		x	Beställs av styrelsen
2. GOLV I LÄGENHETEN	Brf	Medlem	
Ytbehandling, ytbeläggning		x	Ex. Parkett, svetsad plastmatta etc.
Tätskikt i våtutrymme		x	
Underliggande beläggning		x	Undergolv Ex. Spackel, sand, papp.
Underarbete		x	Intill bärande konstruktion/stomme
Underliggande konstruktion eller stomme	x		
3. INNERVÄGGAR	Brf	Medlem	
Icke bärande innerväggar		x	Kontakta styrelsen
Ytskikt;			
• Målning, snickerier		x	
• Tapeter		x	
• Underarbete		x	Intill stomme
• Fuktisolerande skikt (badrum/köksvägg)		x	
Underliggande konstruktion/stomme	x		
4. INNERTAK	Brf	Medlem	
Ytbehandling,		x	
Ytbeläggning		x	
Underliggande tätskikt		x	
Underliggande konstruktion/stomme	x		
5. FÖNSTER OCH BALKONGDÖRRAR	Brf	Medlem	
Invändiga karmar/bågar samt mellan bågar		x	
Ytterbågens insida		x	
Utvändiga karmar och bågar	x		
Fönsterglas		x	

Handtag och beslag		x	
Fönster bleck	x		
Tätninglistor		x	
Vädringsfilter		x	
6. VVS	Brf	Medlem	
Tvättställ		x	Porslin, vägg- och/eller golvfäste
Blandare, kranar inkl kranbröst		x	
WC-stol inkl spolordning		x	Porslin sits och flottör
Anordning för vattentillförsel till WC-stol	x		
Badkar, duschkabin, munstycke, slang		x	
Klämring		x	Fixering av matta kring golvbrunn
Diskbänk		x	
Diskbänkbeslag		x	
Vattenlås, bottenventil, golvbrunn, packning	x	(x)	Målning och normal rensning är medlems ansvar
Vattenradiatorer med ventil & Termostat	x		Målning är medlems ansvar
Kall- och varmvattenledningar	x		Målning är medlems ansvar
Ventilationsdon	x	(x)	Rengöring är medlems ansvar
Ev. Tvättmaskin i lägenhet		x	
7. RENSNING AV	Brf	Medlem	
Avloppsledningar	x		
Golvbrunn, sil och vattenlås		x	
Vattenlås		x	
8. KÖKSUTRUSTNING	Brf	Medlem	
Diskmaskin		x	
Kyl-, sval- och frysskåp		x	
Spis och ugn, inklusive mikrovågsugn		x	
Köksfläkt och spiskåpa		x	
Ventilation	x	(x)	Normal rengöring är medlems ansvar
9. BALKONG	Brf	Medlem	
Väggar, front (utsida) och tak	x		
Balkonggolv		x	
Vädringsställ och beslag		x	
Rengöring & Snöröjning		x	
Ev. Balkonginglasning		x	Tillstånd krävs av styrelse
10. FÖRRÅD	Brf	Medlem	
Förråd som tillhör lägenhet		x	Samma regler som för lägenhet, beträffande väggar, dörrar m.m.
Gemensamma soputrymmen	x		
Avskiljande vägg i förråd	x		Om inte skadan

			orsakats av innehavare
11. ELINSTALLATIONER	Brf	Medlem	
Elcentral och stamledning i lägenhet	x		
Huvudcentral (i källaren, mätare)	x		
Stamledningar utom lägenheten	x		
Strömbrytare, eluttag, jordfelsbrytare		x	I vissa fall krävs särskild el- behörighet.
Byte av säkringar		x	
Armatyr i lägenheten		x	
Undercentral, tvättstuga eller andra gemensamma utrymmen	x		
12. ÖVRIGT	Brf	Medlem	
Inredningssnickerier		x	
Badrumskåp		x	
Innerdörrar		x	
Trösklar, socklar, foder och lister		x	
Gardinstänger		x	
Väggfasta garderober		x	
Kolv för bokning av tvättstugan		x	Beställs av fastighetsköparen
Brandvarnare		x	