
BRF PENNTECKNINGEN 3

Handbok

Tips, regler och bestämmelser



Juni 2015

1. En handbok för föreningsmedlemmar och hyresgäster

Följande handbok riktar sig till alla boende i bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3. Om du som läser detta och är nyinflyttad vill vi till att börja med att 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 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 Pennteckningen 3 och har org.nr 769611-4128. Föreningen köpte fastigheten på Gullmarsvägen 12 av den tidigare ägaren Wallenstam Fastighets AB i april 2009.

I huset som byggdes 1946 och renoverades 2007 finns det 54 lägenheter och 1 lokal (Pizzerian). Den totala bostadsytan är ca 2 723 kvadratmeter.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden". Medlems rätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Endast innehavare (ägare) av bostadsrätt kan vara medlem i föreningen.

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. Om samma ägare är innehavare av flera bostadsrätter i föreningen, har den medlemmen ändå totalt bara 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 och högst två suppleanter.

Föreningens valberedning har till uppgift att kontrollera om sittande ledamöter vill fortsätta sitt styrelsearbete, ge förslag till nya ledamöter till styrelsen, samt ledamöter till årsmötet. Det är därför bra om de som sitter i valberedningen är aktiva i föreningen och dessa aktiviteter, så de känner till vilka personer och kompetenser som finns.

Föreningens revisor och revisorssuppleant är externa, kvalificerade, revisorer.

3. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls i normala fall tidigast i mars månad och senast under juni månad varje år. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman.

Som medlem i en bostadsrättsförening har man ofta åsikter om hur föreningen sköts och kanske konstruktiva idéer som man önskar att föreningen tog i beaktande.

Om man som medlem vill vara med och påverka skötseln av föreningen trots att man inte är med i styrelsen ska du se till att gå på föreningens stämma. På stämman kan man bland annat påverka genom att delta i röstningen. Självklart kan man på stämman också göra sin röst hörd och framföra argument i de olika frågor som behandlas. Ett tips är att läsa igenom kallelsen till stämman och tänka efter om det är någon punkt som kanske är extra viktig för just dig och förbereda några övertygande argument att presentera när det väl är dags för stämman.

Det ska påpekas att stämman bara får besluta i frågor som finns angivna i kallelsen. För att få en viss fråga behandlad på stämman kan man som medlem skicka in en motion till styrelsen. En motion ska innehålla ett tydligt krav eller förslag som stämman kan ta ställning till men i övrigt finns inga bestämmelser om hur motionen ska se ut. I stadgarna framgår när en motion senast ska ha kommit styrelsen tillhanda.

På stämman kan också den nyfikne utnyttja sin frågerätt. Frågerätten innebär att varje medlem har rätt att ställa frågor och få svar på desamma av styrelsen.

4. Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av MFS Fastighetsservice. Kontaktuppgifter finns i entrén.

5. Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Länsförsäkringar. Medlemmarna skall teckna "bostadsrättstillägg" till sin hemförsäkring.

6. Städning och trädgårdsskötsel

Städning och trädgårdsskötsel sköts kontinuerligt av entreprenörer. Utöver det ordnas gemensamma städdagar två gånger per år, vår samt höst. Syftet med dessa dagar är dels att hålla efter vår gemensamma fastighet men också att få tillfälle att träffas och veta vilka grannar man har.

Det ligger i allas intressen att hålla vår fastighet i gott skick och att det ser trevligt ut när vi och våra besökare kommer hit. Därför är det viktigt att vi alla hjälps åt att hålla koll i tvättstugan, trapphuset och utsidan på vår fastighet. Upptäcks något som är trasigt eller förstört ska man meddela någon i styrelsen snarast. Större fel anmäls direkt till MFS via deras hemsida eller per telefon.

7. Nycklar, Aptusbrickor och portkod

Föreningens låssystem för nycklar finns hos Kungsholms lås. Om man behöver beställa nya nycklar måste man gå via styrelsen då låssystemet är registrerat på några personer i styrelsen. Av säkerhetsskäl är det bara ett fåtal personer som har rätt att beställa nycklar. Om du har behov av flera nycklar får du åka och hämta ut nycklarna samt stå för kostnaden själv.

Systemet för våra låsbrickor till entré och tvättstuga heter Aptus. Aptussystemet sköts och administreras av MFS Fastighetservice, se kontaktuppgifter i entrén. Du vänder dig till MFS Fastighetservice direkt om du har problem med dina brickor.

Din lägenhetsnyckel och din Aptusbricka kan du använda för att komma in genom ytterporten dygnet om. Portkoden fungerar mellan kl 08.00 fram till 21.00 och byts ut då och då.

8. 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 fastighetsförvaltaren.
- 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 21.00 och 07.00 vardagar.
- Störande renoveringsjobb och liknande får endast utföras mellan 08.00 och 19.00 på vardagar. På helger mellan 10.00 och 18.00.
- Att cyklar, mattor, skor m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset eller i källargångar. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.
- Att boende och era besökare som röker fimpar i askkopp och inte slänger fimpar vid entrén, i rabatter eller ut från balkonger.

9. Grovsopor, miljöfarligt material och återvinning

Vi har i dagens läge avtal för hämtning av hushållsavfall, matavfall, elavfall samt grovsopor. Det är viktigt att vi slänger rätt sak på rätt plats i vårt soprum. Inget avfall får ställas direkt på marken, utan måste slängas i angivet kärl/bur.

Vid lägenhetsrenoveringar ansvarar bostadsrättsinnehavaren för att själv forsla bort byggskrot, målarfärg, gammal inredning, emballage m.m.

Glas-, pappers- och kartong-, metall- och plastförpackningar samt tidningar lämnas närmast vid Gullmarsvägen 7.

En del sopor innehåller giftiga ämnen och måste tas om hand separat så att de inte skadar människa och miljö. Därför hör farligt avfall och elavfall inte hemma i soppåsen. Grovavfall ska inte heller läggas i soppåsen, eftersom det ofta är för stort, tungt eller inte är brännbart.

Avfall som inte får slängas i soppåsen sorterar du ut och lämnar på bland annat återvinningscentraler, miljöstationer och återvinningsstationer. Utförlig information hur man sopsorterar och var man slänger vad finns på Stockholms Stads websida

www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning.

Återvinningscentralerna tar emot grovavfall, större elavfall och farligt avfall. Den närmsta är ÅVC Östberga på Bussens Väg 2 vid Huddingevägen/Sockenvägen vid Årstafältet, Telefon 08-508 465 40. Öppettiderna är (röda dagar kan andra tider gälla): Måndag-torsdag kl 10.00-20.00, Fredag-söndag kl 9.00-16.00

Om du vill åka buss till ÅVC Östberga ta busslinje 144, kliv sedan av vid Sockengränd och gå cirka 300 meter.

10. Tvättstuga

I fastigheten finns två tvättstugor som bokas i förväg.

Ordningsregler:

- Städning ska alltid ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan. Maskiner ska torkas av, dammfilter i torktumlare ska göras rent, golv ska sopas, vid behov även våttorkas.
- Respektera tiden och se till att ha tömt maskinerna innan nästa ska tvätta.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till den tekniska förvaltningen.
- Kvarglömda kläder slängs med jämna mellanrum.
- Bokning görs i bokningssystemet utanför tvättstugorna. Manual om bokning av tvättstuga hänger vid sidan om bokningssystemet.
- När man har bokat en tvättid har man möjlighet att komma in i den bokade tvättstugan upp till 30 minuter efter bokat pass. Om din tvätt blivit inlåst kan styrelsens medlemmar öppna dörren.
- Om du tvättar textilier som använts av djur (hundar, hästar, katter etc.) tänk på att rengöra filtren ordentligt efteråt.

11. Parkeringsplatser

Föreningar har två parkeringsplatser. De finns utmed husväggen, efter trappan, på västra sidan av huset.

Dessa hyrs ut ett år i taget till boenden i föreningen under perioden 1 januari till 31 december. Lottning om vem som får hyra platserna görs varje år. För att kunna delta i utlottningen krävs att man är mantalsskriven och boende på föreningens adress. Endast en intresseanmälan kan göras per lägenhet.

I hyran ingår inte bevakning, försäkring, snöröjning eller annat underhåll. Hyrestagaren förbinder sig att inte hyra ut platsen i andra hand.

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. Föreningen tillåter andrahandsuthyrning i max **ett år** i taget om inte särskilda skäl kan anges.

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand **krävs alltid att styrelsen godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in**. Ansök därför hos styrelsen **innan** du hyr ut lägenheten, minst 4 veckor i förväg.

Kopia på andrahandskontraktet skickas till styrelsen när det undertecknats av dig och din hyresgäst.

12.1. Definition av andrahandsuthyrning

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om hyresgästen är närstående till bostadsrättshavaren.

12.2. Huvudregel

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke ges då bostadsrättsinnehavaren inte kan nyttja sin lägenhet för eget bruk, maximalt 1 år i taget. Första året efter att lägenhet överlåtits godkänns ingen upplåtelse. Efter att upplåtelseperioden löpt ut ska innehavaren inkomma med ny ansökan om en förlängning önskas. Maximal uthyrningstid är 4 år i rad, men kan även vara kortare beroende på skäl.

En andrahandsupplåtelse av lägenheten är personlig till namngiven hyresgäst. Flyttar hyresgästen ut före upplåtelsetidens slut ska innehavaren skicka in ny ansökan med uppgifter om ny hyresgäst om lägenheten skall upplåtas för resterande godkänd upplåtelse tid.

Korttidsuthyrning/allmän uthyrning godkänns inte (tex Airbnb).

Upplåts lägenheten ut utan styrelsens skriftliga godkännande riskerar bostadsrättsinnehavaren att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp

bostadsrättsinnehavaren för avflyttning. Reglerna om andrahandsupplåtelse finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen.

12.3. Godtagbara skäl för upplåtelse

- Provbo med partner, max 1 år
- Tillfälligt arbete på annan ort längre bort än pendlingsavstånd (Sverige), max 2 år
- Tillfälligt arbete på annan ort (utomlands), max 4 år (kontraktets längd)
- Tillfälliga studier på annan ort längre bort än pendlingsavstånd, max 4 år (utbildningens längd)
- Särskilda behov som kräver vistelse på sjukhus/sjukhem, max 4 år
- Längre utlandsvistelse, max 1 år
- Att bereda barn eller andra närstående bostad, max 4 år
- Väsentligt prisras på bostadsmarknaden, max 1 år

12.4. Ansökan

Skriftlig ansökan skall inkomma till styrelsen MINST 1 månad innan tilltänkt tillträde för hyresgästen, på anvisad blankett från Fastighetsägarna Stockholm (kan fås av styrelsen). Den blankett som skall användas hittar du även på: <http://www.fastighetsagarna.se/webbshop/blanketter-och-mallar/1055-avtal-om-upplåtelse>

Intyg som bekräftar skälet till upplåtelsen skall bifogas vid anmodan.

12.5. Villkor

För att andrahandsupplåtelse ska godkännas ska syftet att behålla bostadsrätten vara att man har för avsikt att själv bo i den. Föreningen godkänner endast andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren bor och är skriven på adressen när ansökan sker.

Vid utlandsvistelse ska bostadsrättshavaren ha ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten. Vidare ska bostadsrättshavaren hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress samt, att bostadsrättsinnehavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens gällande ordningsregler.

12.6. Avgift för andrahandsupplåtelse

Vid årsmötet 2015 beslutade föreningen att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Denna avgift är på 10% av ett prisbasbelopp per år, och fördelas månadsvis. Avgiften adderas till månadsavgiften. Är upplåtelse tiden kortare än ett år betalas för den del av året som lägenheten är upplåten.

12.7. Att tänka på

Missköter hyresgästen sitt boende, eller att månadsavgiften inte betalas i tid kan det leda till att nyttjanderätten av lägenheten förverkas och föreningen blir berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren som då tvingas till avflyttning.

I övrigt gäller relevanta lagar och regler för andrahandsuthyrning/upplåtelse.

All information ovan gäller för **andrahandsuthyrning/upplåtelse**

För att ha **inneboende** behövs ingen tillåtelse av styrelsen. Att ha inneboende menas att bostadsrättsinnehavaren är mantalsskriven på lägenheten, att den inneboende inte nyttjar lägenheten självständigt, och att bostadsrättsinnehavaren och den inneboende har separata delar i lägenheten som de disponerar.

13. Allmänna tips när du lämnar lägenheter under en längre tid.

Stäng av vattnet på vreden till sådan extrautrustning som du själv installerat, t ex disk- och tvättmaskin.

Det finns möjlighet att lämna en nyckel i nyckelcylindern ifall det skulle hända något som kräver akuta insatser, t ex vattenläcka, brand m m. Det finns ingen huvudnyckel till våra lägenheter. Fastighetsskötaren har däremot tillgång till en nyckel som går till nyckelcylindrarna och kan då komma in i lägenheten om nyckel lämnats i cylindern.

14. Anvisningar för bostadsrättshavares egna arbeten i lägenheten (dvs renovering)

14.1. Allmänt

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 servar fler än en lägenhet. Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens säkringsskåp. 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.

14.2. Anvisningar

14.2.1. Bostadsrättshavare får göra förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock utföras endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför nackdelar för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov/bygganmälan eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp, ventilation, el och all förändring av lägenhetens planlösning.

14.2.2. Alla nödvändiga myndighetstillstånd som t ex byggnadslov, bygganmälan m m ordnas av bostadsrättshavaren. Kontakta Stadsbyggnadskontorets bygglovsenhet för uppgift om vilka tillstånd som behövs i ditt fall.

På Stadsbyggnadskontoret finns också möjlighet att få kopior på fastighetens ritningar.

Tekniska Nämndhuset Fleminggatan 4

Telefonnummer, växel 08-508 26 000

E-postadress stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se

14.2.3. Följande arbeten ska utföras av företag med nödvändig kompetens och behörighet:

- ingrepp i stommen
- ändring av ledning för värme, vatten, avlopp, ventilation och el
- ingrepp i våtutrymmen som kräver fuktspärr

Uppgifter om företag skall lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

14.2.4. Ingrepp i stommen skall alltid kontrolleras av statiker.

14.2.5. Styrelsen ska alltid ges möjlighet att kontrollera och besiktiga utförda arbeten enligt punkt 14.3. Kostnaden för kontrollen/besiktningen står bostadsrättshavaren för.

14.2.6. Bostadsrättshavaren ska se till att anlita entreprenörer har nödvändiga:

- behörigheter
- försäkringar
- F-skattsedel

14.2.7. Störande arbeten får bara utföras på vardagar mellan 08.00 och 19.00 på vardagar och mellan 10.00 och 18.00 på helger. Grannarna ska alltid informeras i god tid före arbetet påbörjas, exempelvis med ett anslag i entrén.

14.2.8. Avstängning av vatten ska alltid göras med hjälp av fastighetsskötaren. Grannarna ska informeras i god tid före och avstängningarna ska göras vid tidpunkter som minimerar störning i fastigheten.

14.2.9. Vid större renoveringsarbeten ska styrelsen före byggstart informeras om och godkänna dels en tidsplan och dels hur arbetena är tänkta att bedrivas, t ex transport av byggmaterial och eventuell uppställning av container. Skador i trappuppgångar och hissar på grund av arbetena ska ersättas av bostadsrättshavaren. Övriga boende i fastigheten ska informeras om arbetena och tidsplanen.

14.2.10. Trapphus och hissar ska dagligen rengöras av dem som utnyttjar entréerna för transport av material.

- 14.2.11. Efter avslutade arbeten ska aktuella A-, K- och installationsritningar överlämnas till föreningen.

Varför tillstånd behövs

- Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar 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.

14.3. Ansökan

Ansökan ska ske skriftligt. Skicka med en beskrivning av det arbete du vill utföra inklusive en ritning. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och om den personen är behörig att utföra det eller inte.

Skicka din ansökan direkt till förvaltaren på den adress som anges på tavlan i trapphusets entré.

15. Utdrag ur stadgarna om bostadsrättshavarens ansvar

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Eldstad, samt tillhörande rökgångar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Det gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättsföreningens styrelse har beslutat att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, sk bostadsrättstillägg.

16. Kontaktuppgifter och Felanmälan

Aktuella kontaktuppgifter till styrelsen och till förvaltaren är uppsatta på informationstavlan som sitter i entrén till trapphuset.

Felanmälan av gemensamma funktioner och utrymmen i fastigheten gör du direkt till vår förvaltare MFS Fastighetsservice.

Stockholm 2016-11-20

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3