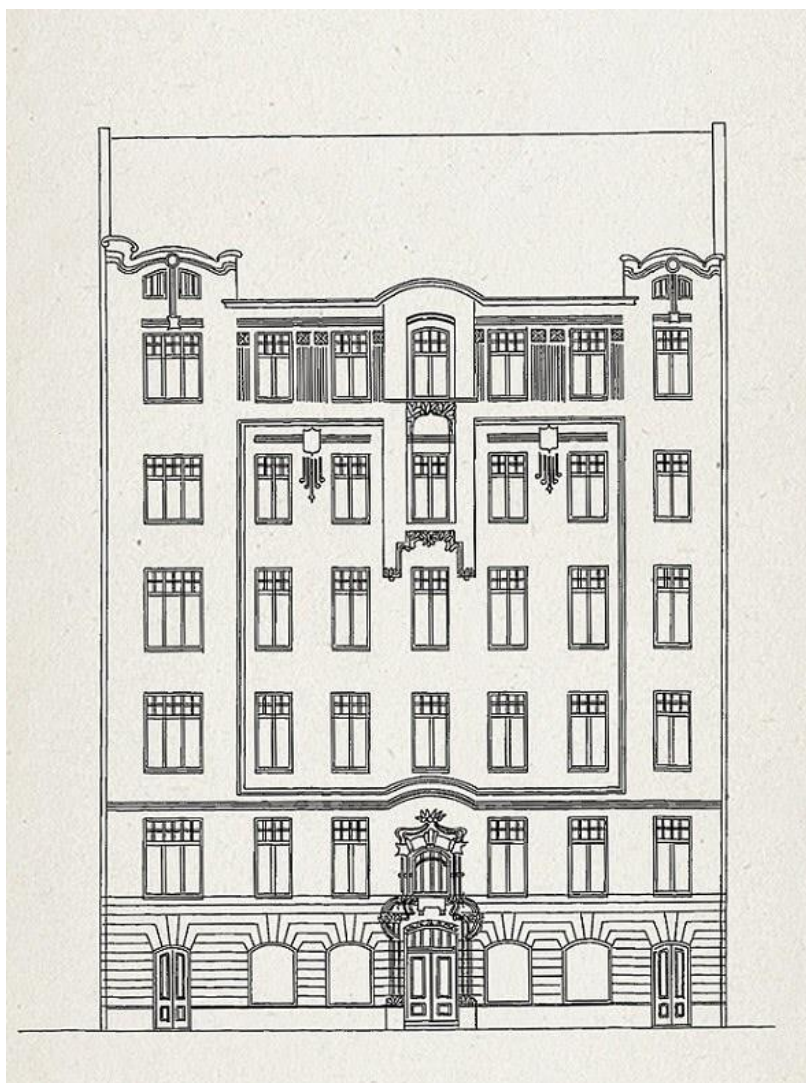


Handbok

Tips, regler och bestämmelser

Juni 2020



Bostadsrättsföreningen
Bonden Större 29

Organisationsnummer 769605-0959

Innehåll

1. En handbok för föreningsmedlemmar
2. Om föreningen och huset
3. Förvaltning och journummer
4. Allmänna ordningsregler
5. Brandskyddet i vår fastighet
6. Försäkringar
7. Sopor, farligt avfall, grovsopor
8. Tvättstuga
9. Hissen
10. Portar
11. Balkonger, vad gäller
12. Grillning på gården
13. Hur du eldar i och sköter din kakelugn
14. Vindsförråd, köplats
15. Att hyra ut i andra hand
16. Att renovera
 - 16.1 För vilka förändringar måste man ha tillstånd
 - 16.2 Varför tillstånd behövs
 - 16.3 Ansökan
 - 16.4 Får man göra jobbet själv?
17. Läs stadgarna om vad som gäller, dina rättigheter och skyldigheter

1 En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Bonden Större 29. Om du som läser detta 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.

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 Brf Bonden Större 29. Föreningen köpte 2015 fastigheten på Skånegatan 57 i Stockholm. Huset var tidigare hyresrätter med privat värd.

I huset som byggdes åren 1903–1904 (arkitekt Dorph & Höög) finns det 22 bostadslägenheter och 1 lokal.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning ". Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse 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 lägst tre och högst sju ledamöter och lägst en och högst tre suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast under juni månad varje år. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman.

3 Förvaltning och Journummer

Teknisk förvaltning sköts av Ronnie Pettersson Rör & Smide. Telefon 070-712 29 36.

Innan du ringer något journummer skall du alltid ringa Ronnie Petterssons Rör och Smide

**Journummer vid vattenläckor när Ronnie Pettersson Rör & smide inte går att nå
070-493 00 75 (Niklas Norin Nowa VVS)**

Felanmälan för hissen Stockholms Hisservice 08 – 522 255 66

Vid brand och/eller fara för någons liv ring alltid 112

Ekonomisk förvaltning sköts av Nabo.

www.nabo.se. Kontaktinformation finns även på din månadsavi.

Telefontid måndag-fredag 9.00-11.30 telefon 010 – 288 00 27

4 Allmänna ordningsregler

För allas trivsel, tänk på följande:

- 4:1 Att ta väl hand om vår förenings egendom.
- 4:2 Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen till annat än de är avsedda för.
- 4:3 Att medverka till att föreningens stadgar och regler följs.
- 4:4 Att inte starta renovering utan att först veta vad som kräver särskilt tillstånd. Se nedan avsnittet om att renovera.
- 4:5 Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex där du anger att du bor i en fastighet försäkrad av brandkontoret, samt anmäla detta till styrelsen.
- 4:6 Att inte spela musik så att störningar uppkommer för de kringboende.
- 4:7 Att inte spika eller borra i väggarna under kvällar och nätter.
- 4:8 Att nattetid undvika störande vattenspolning.
- 4:9 Att undvika att använda hushållsmaskiner (dammsugare, tvätt- och diskmaskiner) under sena kvällar och nätter.
- 4:10 Att inte ställa föremål i entré, trapphus eller källargångar. Gäller även barnvagnar enligt brandskyddsbestämmelserna.
- 4:11 Att ha tillsyn över sina husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar utomhusytor eller utrymmen i huset. Husdjur får inte heller springa lösa eller orsaka störande ljud.
- 4:12 Att inte utan särskilt tillstånd sätta upp parabolantennor, utomhusantennor, skyltar eller dylikt.
- 4:13 Att inte grilla på balkong eller gård.
- 4:14 Att inte röka i fastighetens allmänna utrymmen.
- 4:15 Att inte placera blomlådor eller dylikt på utsidan av balkongräcket där det kan innebära risk för skador för andra personer eller deras egendom.
- 4:16 Att inte skaka eller piska mattor, sängkläder eller kläder på balkonger, i fönster eller i trapphus.
- 4:17 Det skall vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00- 07.00. Störningar anmäls skriftligen till styrelsen. Vid störningar där man misstänker skada på individ bör man ringa 112.
- 4:18 Att inte lägga ut mat till vilda djur då detta lockar till sig råttor och andra skadedjur.

5 Brandskyddet i vår fastighet

Barnvagnar och cyklar i ett trapphus är bland de största hindren för Räddningstjänsten när akut hjälp behövs. Ett trapphus kan snabbt rökfyllas vid brand och då kan en barnvagn som står i vägen innebära livsfara för dig och dina grannar.

Detsamma gäller de reklamblad, gratistidningar och liknande som du får i ditt postfack. Att lämna sådant i trapphuset utgör en brandfara och du är själv ansvarig för det som kommer i ditt postfack.

STÄNG IN BRANDEN

Om det brinner i din lägenhet, försök släcka, om branden är för kraftig ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt, stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda.

RING 112 i händelse av brand!

DIN VÄG UT ÄR RÄDDNINGSTJÄNSTENS VÄG IN

I en akut situation är det ibland avgörande för dig att snabbt kunna komma ut ur fastigheten, oavsett var du befinner dig. Detta innebär att även vinden, källaren och trapphuset blir en utrymningsväg för dig eller dina grannar. I dessa akuta situationer är det viktigt att brandkåren eller räddningspersonalen snabbt kan ta sig in. Det är därför viktigt att du aldrig blockerar dessa utrymmen *ens för en kortare tid*.

DÖRRMATTAN PÅ INSIDAN

Med dörrmattan på insidan av lägenhetsdörren kan vi enklare hålla trapphuset rent och snyggt. Samtidigt minskar du risken för brand i trapphuset! En dörrmatta tar lätt eld och branden sprider sig via ytterdörren till din lägenhet på mycket kort tid.

BRANDVARNARE

I din lägenhet skall du se till att det finns en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och att rengöra den. Vi rekommenderar dig även att ha en mindre brandsläckare i lägenheten.

SLÄCKUTRUSTNING

Från och med augusti 2020 finns brandsläckare på varje våningsplan i trapphusen.

Tänk på att det är bra att veta hur man hanterar en brandsläckare så läs gärna på den hur den fungerar.

När man släcker en brand med brandsläckare är det viktigt att spruta på eldhärden och inte på lågorna, dvs att man sprutar nere på den plats där branden har sitt fäste.

Om du använt någon av brandsläckarna kontakta styrelsen.

6 Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna skall omgående vid inflyttning teckna "bostadsrättstillägg" till sin hemförsäkring. Om en brist eller skada upptäcks i fastighetens mark eller byggnad ska det omgående meddelas till styrelsen.

7 Sopor, Farligt avfall, Grovsopor

Sopkärl för hushållssopor finns i gången mellan husen.

Föreningen tillhandahåller inte utrymme eller kärl för sopsortering, farligt avfall eller grovsopor.

Förpackningar, glasflaskor och burkar samt tidningar skall lämnas i stadens sorteringskärl. Var sådana stationer finns kan du läsa om på www.sopor.nu

Se även bifogad bilaga

Föreningen kommer från hösten 2020 ordna med en gemensam höst-hämtning och en vår-hämtning av grov-avfall. Avisering kommer att ske i trapphuset.

Tänk på att slarv med att sortera soporna kostar extra pengar för föreningen och denna kostnad hamnar i slutänden på din månadsavgift.

8 Tvättstuga

I fastigheten finns en tvättstuga.

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 våttorkas.
- Ta inte bort nyckelkolven förrän du har tvättat färdigt.
- Respektera tiden och se till att vara färdig innan nästa ska tvätta.
- Tid som bokats men inte använts under de första 30 minuterna på tvättpasset får övertas av annan.
- Vid fel på maskiner och övrig utrustning ska felanmälan göras till styrelsen (se info i tvättstugan).
- Bokningscylindern skall omgående tas bort från den bokade använda tiden efter färdig tvättat pass eller sättas i cylinderparkeringen på tavlan.

9 Hissen

Hissen har en fotocellsridå i dörröppningen som gör att hissen stannar om den bryts. Vid stopp så se till att fotocellsridån inte är bruten och tryck därefter på våningsknapparna för att återstarta den.

Kör du saker i hissen utan att någon åker med så se till att det inte finns risk att något faller ner och bryter fotocellsridån (har hänt flera gånger). Händer det och hissen stannar mellan två våningar, så blir du betalningsskyldig för jourutryckningen som hissjouren måste göra för att åtgärda stoppet.

Kontaktinfo till hissjour finns i och utanför hiss. Föreningen har avtal med hissjourfirma och ev. betalningar som i så fall behöver göras kommer via faktura från föreningen.

10 Portar

Vid de tillfällen portarna måste ställas upp får **ALDRIG** föremål som sten, kloss eller liknande sättas mellan karm och dörr på gångjärnssidan.

Om så sker knäcks gångjärnen av dörrens tyngd och dörren blir skev och kommer då inte stänga som den ska. Då måste en smed anlitas för att rikta/byta gångjärn för en betydande kostnad.

Om uppställningsfunktion inte finns så **SKALL** en portuppställare/kil sättas mellan dörr och golv på lås-sidan.

För att undvika att få in obehöriga i huset skall portarna aldrig stå uppställda utan uppsikt. Detta gäller även när man har hantverkare i huset.

11 Balkongen, vad gäller

Balkongerna är husets egendom och följande regler gäller:

Inga förändringar av balkongens räcke, tak eller golv får ske. Detta innebär att de inte får målas eller oljas utan de skall behålla det utseende de har.

För rengöring gäller gul såpa och vatten minst 1 gång per år. Detta för att trallen är behandlad och för att hålla så skall den inte behandlas på något annat sätt.

Man får inte hänga blomkrukor eller blomlådor på utsidan av balkongen. Detta av säkerhetsskäl. Denna regel gäller i de flesta fastigheter med balkong. Styrelsen är ansvarig för eventuella olyckor och blomlådor och dylikt måste därmed hänga på insidan av balkongräcket.

Man får inte grilla på balkongen, detta gäller både elgrill och kolgrill.

Gällande balkong-tyg, markiser och liknande har föreningen valt att inte införa några regler gällande utseende, färg, etcetera utan vi litar på folks sunda förnuft och omdöme att göra det på ett snyggt och bra sätt.

12 Grillning på gården

Grillning på balkongen och gården är inte tillåten. Detta gäller både kolgrill och el-grill.

Enda undantaget är vid gemensam gårdsfest.

13 Hur du eldar i och sköter din kakelugn

Viktigt att tänka på inför eldning i kakelugnen:

1. Kakelugnen skall vara sotad och provtryckt innan, så du vet att den är godkänd.
2. Att ha torr ved för att kunna skapa en miljöriktig brasa och för att undvika tjärbildning i skorstenen.
3. Stäng aldrig spjället helt förrän brasan är helt utbrunnen.
4. Elda lugnt! Kakelugnen får aldrig bli så varm att du inte kan lägga handen på kaklet. Blir den det har du eldat för hårt och riskerar skador på kakelugnen.
5. De yttre luckorna skall inte stängas under eldning. Mässingen riskerar att missfärgas.
6. De inre luckorna skall alltid vara stängda under eldning.

Vad gör man med askan?

Det bästa är att investera i en askhink och ha för vana att alltid hålla askan där i. Tänk på att det kan finnas glöd i askan under en lång tid efter eldningen så det är viktigt att lägga askan i ett kärl som inte kan brinna.

För mer detaljerad information se bifogad bilaga

14 Vindsförråd, köplats

Föreningen har 12 vindsförråd i olika storlek i gårdshuset som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Hyran tas ut på månadsavin.

För att få vindsförråd ska man som medlem i föreningen ställa sig i kö hos styrelsen. Man får hyra högst ett förråd per lägenhet.

Om man säljer sin lägenhet följer inte rätten att inneha ett vindsförråd med lägenheten utan förrådet återgår till bostadsrättsföreningen och till kön. Ömsesidig uppsägningstid om tre (3) månader gäller för både hyresgäst (medlem) och hyresvärd (brf). Om du vill ställa dig i kö, få info om hyreskostnad, avtalsregler etc - kontakta styrelsen.

15 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.

Kortaste tiden du får hyra ut din bostad är enligt stadgarna 3 månader och så kallat AirBnB är inte tillåtet.

Villkoret du måste uppfylla är att du under en viss tid inte kan använda lägenheten, på grund av arbete på annan ort, studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har beaktansvärda skäl till att andrahandsuthyrningen ska tillåtas.

För dessa skäl tillåts uthyrning i 12 månader. Om behov finns kan föreningen tillåta förlängning, dock högst i 3 år.

Observera att om du haft din bostad uthyrd och åter igen vill hyra ut den så krävs ett uppehåll i minst 12 månader mellan uthyrningarna.

För att ”provbo” med sambo tillåts endast uthyrning i 12 månader.

Bostadsrättshavaren ansvarar alltid för bostaden och 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.

Ovanstående är beslutat i styrelsen och började gälla 2019-10-31.

16 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 inklusive balkongerna och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som servar 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.

16.1 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, till exempel 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. Detta gäller både bärande och icke bärande väggar eftersom det finns sättningar i huset som gör det känsligt för alla förändringar av väggar.

16.2 Varför tillstånd behövs

16:2:1 Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar riva och sedan ska återställa.

16:2:2 Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden.

16.2.3 Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bär ansvaret för att arbetet blir utfört på ett yrkesmässigt sätt.

16.3 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.

Vi har styrelsemöten sista måndagen varje månad vilket kan vara bra att ha som hållpunkt då det är på mötena vi fattar beslut om sådana ärenden.

16.4 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 och installatör när det gäller arbete med våtutrymmen, fastighetensradiatorer, rör och el-system, vilket i efterhand alltid skall kunna verifieras.

17 Läs i stadgarna om vad som gäller bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

§ 5

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrätthavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- Egna installationer.
- Rummets 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, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer (finns ej i föreningen) och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrätthavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsning i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer med anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Stockholm juni 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bonden Större 29