



HALLANDSGATAN 24 BRF

Bostadsinformation och trivselregler



Bostadsinformation Hallandsgatan 24 Bostadsrättsförening

Här finner du inledande information om din bostad. Tanken är att denna information ska bidra till att göra ditt boende enkelt och trivsamt. Om du senare säljer bostaden, lämnas bostadsinformationen över till köparen. Informationen ska alltså följa bostaden och uppdateras med den information du får från exempelvis styrelsen. Detta dokument är antaget av styrelsen den **1 december 2018** och gäller till annat har beslutats.

Innehållsförteckning

Bo med bostadsrätt	3
Stadgar och ekonomisk plan	3
Vilken försäkring behöver jag?	3
Överlåtelse av bostadsrätten	4
Årsavgift	4
Får jag upplåta (hyra ut) min bostad i andra hand?	4
När kan jag överlåta min bostadsrätt?	4
Hur kan jag påverka mitt boende?	4
Styrelse, firmatecknare och protokoll	5
Ombyggnation	5
Vem svarar för reparationer och underhåll?	6
Eldningsförbud – eldstäder	6
Trivselregler Hallandsgatan 24 Bostadsrättsförening	10
Allmän aktsamhet	10
Störande aktiviteter	10
Förråd och förrådsutrymmen	11
Yttre miljö	11
Entréer, trapphus och hissar	11
Cyklar, barnvagnar	11
Tvättstuga	11
Sophantering och källsortering	11
Rökning	12
Övrigt	12



Har du frågor?

Om det är något du undrar över kan du vända dig till din styrelse i bostadsrättsföreningen. Nedan hittar du uppgifter till styrelsen och bostadsrättsföreningen. Kontaktinformation till styrelsen är uppdaterad **2020-03-12**.

Föreningsmail: styrelsen@hallandsgatan24.se

Ordförande: Fredrik Meyer. Mail: fredrik@hallandsgatan24.se

Sekreterare: Mathias Högberg. Mail: mathias@hallandsgatan24.se

Kassör: Johan Högberg. Mail: johan@hallandsgatan24.se

Bo med bostadsrätt

Som bostadsrättshavare är du medlem i en ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har till uppgift att upplåta nyttjanderätt av bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna samt andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman, bestämmer du och dina grannar över era bostäder. Som bostadsrättshavare har du ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Stadgar och ekonomisk plan

Hos bolagsverket finns föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Du kan naturligtvis vända dig till styrelsen för att få ta del dessa handlingar. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens bostäder, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser och annat av betydelse för föreningens ekonomi. Varje förening är skyldig att ha en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. I dessa finns föreningens medlemmar angivna, vilka bostäder som finns samt om bostäderna är pantsatta.

Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på fastigheten såsom skador förorsakade av utströmmande ledningsvatten eller brand. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom.

En bostadsrätt skiljer sig försäkringsmässigt från en hyresrätt eftersom man har ett längre gående ansvar för skador som man kan åsamka fastigheten t ex genom brand eller vattenskada. Därför **ska** varje medlem komplettera sin hemförsäkring vid inflyttning med en bostadsrättsdel (**bostadsrättsförsäkring**). Tillägget täcker skador på den egendom du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar.



Överlåtelse av bostadsrätten

För att kunna sälja och köpa en bostadsrätt krävs styrelsens medgivande. Styrelsen beviljar och avslutar medlemskap. Mäklare vet hur detta skall gå till men om någon säljer på egen hand är det viktigt att veta att styrelsen skall godkänna överlåtelsen.

Årsavgift

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma löpande utgifter, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker dels efter bostädernas insatser och dels per lägenhet. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott från och med dagen vid tillträdet. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

Får jag upplåta (hyra ut) min bostad i andra hand?

Om du vill upplåta (hyra ut) din bostad i andra hand krävs samtycke från styrelsen. Styrelsen har beslutat att en avgift tas ut av den som hyr ut lägenheten, i enlighet med § 9 i stadgarna. Avgiften är 10 % av ett prisbasbelopp, årligen. Lämnar styrelsen inte sitt samtycke kan du ansöka om tillstånd hos Hyresnämnden. Du som bostadshavare ansvarar för din bostad, även under uthyrningstiden. Detta innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald och att din hyresgäst sköter sig. Du måste dessutom se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din bostad efter uthyrningstiden. Vänd dig till Hyresnämnden för mer information.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja din bostad och till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För giltigt köp krävs att köparen godkänns som medlem av styrelsen samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma och vilken bostad som avses. Handlingen ska undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. Ett original eller eventuellt en kopia av avtalet ska lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Normalt sett ska föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år (räkenskapsår finns angivet i stadgarna och på registreringsbeviset). Då samlas föreningens medlemmar för att gå igenom årets verksamhet. Styrelsen ska presentera årsredovisning och därefter ska föreningsstämman ta beslut om styrelsens ansvarsfrihet. Varje medlem kan komma med förslag till verksamheter/åtgärder. Förslagen kan skickas till styrelsen fortlöpande under året. De förslag som styrelsen inte kan fatta beslut om, hänskjuts till föreningsstämman och bör då ha kommit in i god tid innan denna äger rum.



Meddelande om datum för stämman skickas ut till medlemmarna. Vid stämman väljer medlemmarna styrelse och revisorer för det kommande året (se stadgar). En extra föreningsstämma kan också förekomma. Detta kan ske om föreningens stadgar ska ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i någon speciell fråga.

Styrelse, firmatecknare och protokoll

En bostadsrättsförening är en juridisk person, vilket innebär att den själv kan teckna avtal med exempelvis leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare. Vilka som sitter i föreningens styrelse framgår av årsredovisningen eller i Bolagsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även hur firmateckning sker.

Protokoll från föreningsstämman ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman. Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar, men revisorerna kan läsa protokoll för din räkning.

Ombyggnation

Underhåll av och förändringar i lägenheten regleras i stadgarna. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande göra förändringar som påverkar installation, ventilation, fasad eller andra bärande delar av huset.

När större ingrepp ska göras i en lägenhet såsom att flytta kök, dra nytt vatten/avlopp, inrätta extra toalett, riva del/hel innervägg och/eller göra ingrepp i bjälklaget (för tex ledningsdraging) erfordras ett godkännande från styrelsen. Underlag till styrelsen för godkännande kan vara inskickat ritningsunderlag på önskad förändring samt om nödvändigt även intyg från en konstruktör. Krävs en bygganmälan till kommunen (Byggnadsnämnden) ska även detta ombesörjas. För att kunna få bygganmälan godkänd (få startbesked) måste man normalt lämna in ett ritningsunderlag bestående av dels arkitektritningar och dels konstruktionsritningar och även anlita en KA (kontrollansvarig). Bland annat krävs godkännande samt bygganmälan i följande fall:

- ändring som innebär att konstruktionen av en byggnads bärande delar berörs eller att byggnadens planlösning påverkas avsevärt,
- installation eller väsentlig ändring av hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader
- installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt

Tänk på att aldrig riva innervägg, ändra planlösning, ändra fasta installationer eller något av ovanstående utan att först inhämta styrelsens godkännande. Tänk vidare på, att även om du fått styrelsens godkännande måste du dels utföra ombyggnationerna på ett



fackmannamässigt vis dels erhålla tillstånd och relevanta lov från myndigheter etc om så krävs. Det är medlems ansvar att ta reda på vad som krävs.

Vem svarar för reparationer och underhåll?

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Föreningen svarar för det ”yttre” underhållet av exempelvis fasader, yttertak och trapphus. En viss del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar. Företrädare för föreningen ska ges tillträde till bostaden när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. För att du lättare ska kunna tolka vilket underhåll som du respektive föreningen ansvarar för finns nedan en förteckning med tolkning av Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) och föreningens stadgar (35§ - 43§) på följande sidor.

Eldningsförbud – eldstäder*

Två lägenheter är utrustade med eldstäder. Till eldstäderna går rökgångar. Enligt stadgarna är rökgångarna föreningens ansvar. För att inte föreningen ska behöva bekosta åtgärder för upprätthållande av myndighets- och säkerhetskrav på rökgångarna har styrelsen beslutat att det råder eldningsförbud i eldstäderna. Anledningen till beslutet är följande. Det är inte rimligt att föreningen håller med trivselhöjande åtgärder för enbart två upplåtta lägenheter. Vill medlem få sin eldstad i bruk, kontakta styrelsen. Om det är möjligt att genomföra detta kommer också den medlem som önskar elda få bekosta alla åtgärder som krävs för att upprätthålla de krav som ställs för att kunna elda i eldstäder.

Tänk på att nedan lista inte är uttömmande. Är du osäker, ta *alltid* kontakt med styrelsen.

Detalj i bostaden	Bostadsrätts- havarens ansvar	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Anmärkningar
Lägenhetsdörr			
Namnskylt		X	Anmäl förändringar till förvaltaren
Utvändig <i>ytbehandling</i> * av dörrblad, karm och foder		X	Ej byta låsanordning, låskista eller trycke som ändrar yttre utseende
Invändig <i>ytbehandling</i> * av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag och ringklocka	X		Vi har kopieringssäkra nycklar. Kontakta styrelsen om du vill kopiera nyckel.
Tättningslist	X		
Golv, väggar och tak i bostaden			



Parkett, matta och klinker	X	
Ytskikt, tapeter, väv, målning eller annan ytbeläggning såsom väggmatta eller keramiska plattor med bakomliggande tätskikt* i våtrum	X	Enligt stadgarna 35§ Underliggande fuktisolerande skikt.
Fönster och fönsterdörrar		
Yttre målning, inkl. karm och bottenstycke		X
Invändig målning samt målning mellan bågarna	X	
Fönsterglas	X	Medlemmarna är ansvariga för skador på fönsterglas som uppkommer både inifrån och utifrån. Fönster som är brandklassat ska alltid ersättas med nytt brandklassat fönster för att behålla funktionen. Ersättningsfönster ska uppnå minst samma energi- och ljudprestanda som ursprungsfönstret.
Spanjolett inkl. handtag		
Beslag	X	
Fönsterbänk, persienner och markiser	X	
Vädringsfilter och tätningslister	X	
VVS-artiklar		
Vattenradiatorer med ventiler och termostat		X
Badkar och tvättställ	X	
Duschdraperistång/duschväg g	X	



Blandare, duschanordning, vattenlås, bottenventiler och packningar	X	
Porslin och sits på WC-stol	X	
Diskbänk inkl. blandare	X	
Kall- och varmvattenledningar inkl. armatur	X	
Synliga och åtkomliga avloppsledningar med golvbrunn och sil	X	
Inklusive avloppsrensning	X	
Tvättmaskin och torkutrustning	X	
Medlemmen ansvarar för målning av radiatorer.	X	
Ventilationsdon	X	
Medlemmen ansvarar för rengöring.	X	
Ventilationsfilter i bostaden	X	
Köksutrustning		
Vitvaror	X	
Kökssnickerier	X	
Spiskåpa/Kolfilterfläkt	X	Ventilationstrumma får ej täckas. Spisfläkt med motor får EJ kopplas till ventilationen. Enbart spiskåpa med spjäll får användas, alternativt kolfilterfläkt som EJ ansluts till ventilationen.
Förråd och garage		
Förråd tillhörande bostaden	X	Utvändigt underhåll svarar föreningen för
Nätvägg i förråd inkl. nätdörr		X
Elinstallationer		
El-centralen och ledningar fram till denna		X Föreningens matning till el-central



Övriga ledningar och installationer inkl. uttag/strömställare i bostaden	X		Installation från el-central/IT-skåp till bostadens uttag/strömställare
Digitalt mätinstrument	X		Vissa lägenheter är utrustade med mätsystem för att kunna optimera temperaturen i lägenheterna. Dessa får inte flyttas utan styrelsens godkännande.
Comhem-uttag, telefonjack och antennuttag.	X		Medlem får ej ta bort eller flytta uttag och/eller ledningar utan Styrelsens och huvudmannens godkännande.
Övrigt*			Enligt stadgarna § 35
Eldstad	X		*Eldningsförbud råder, se stycke ovanför
Rökkanaler till eldstad		X	*Eldningsförbud råder, se stycke ovanför
Inredningssnickerier såsom trösklar, socklar, foder och lister	X		
Badrumsskåp, hatthylla, torkställning och gardinstänger	X		
Innerdörrar	X		
Invändiga trappor i bostaden och i förekommande fall invändig stege till vindsutrymme	X		
Beslag	X		
Mätare/pulsgivare för elförbrukning	X		



Trivselregler Hallandsgatan 24 Bostadsrättsförening

Ansvar för ordningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Att bo i bostadsrätt innebär därför ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara nyttjanderätten till en bostad utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Du är bland annat skyldig att hålla lägenheten i gott skick på egen bekostnad.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Skada orsakad av dig måste du själv betala. Om akut skada inträffar i huset så tag i första hand kontakt med fastighetsförvaltaren. Informera även styrelsen på styrelsen@hallandsgatan24.se

Störande aktiviteter

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Det gäller särskilt hög musik och annat störande buller, samt rökning tex på balkonger eller innergård och utanför huset mot gatan.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22:00 på kvällen till klockan 07:00 på morgonen. På lördag och söndag skall man vara extra varsam, framförallt fram till klockan 09:00 på morgonen och från klockan 17:00 på eftermiddagen. Att till exempel flytta omkring möbler, spela musik eller instrument under de angivna tiderna ska undvikas för att inte störa kringliggande boende.

Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa. Att grilla under någon annans balkong eller fönster är förbjudet. Visa alltid stor hänsyn till dina grannar så att de inte upplever obehag av rök eller os (detta gäller även rökning då röken följer fasaden och in genom friskluftsintagen).

Om du trots detta blir störd av andra boende i föreningen så tala i första hand med den störande och i andra hand med styrelsen.



Förråd och förrådsutrymmen

Varje bostad har ett eget förråd på källarplan. Förrådsrummen ska vara låsta även om de inte används. Lås tillhandahåller de boende själva, kontakta ditt försäkringsbolag för mer information om godkända lås. Undvik att ha saker direkt på golvet i förrådet eftersom det kan vara en fuktig miljö. I våra gemensamma förrådsutrymmen ska samtliga ytor mellan förråden lämnas fria.

Yttre miljö

Tänk på att inte lägga ut mat till fåglar på balkongen eller fönsterblecket. Fåglarna är vackra att se på, men tyvärr skräpar de ner en hel del. De tappar även mat, som sedan lockar råttor och möss till fastigheten.

Entréer, trapphus och hissar

Entré och trapphus ska vara fria från lösa och skrymmande föremål. Det underlättar framkomligheten för boende och städpersonal samt för ambulanspersonal och brandmän vid en eventuell utryckning.

Enligt brandmyndighetens bestämmelser får inte något placeras i trapphus (som t ex dörrmattor), entréer eller andra gemensamma ytor. Hissens dörrar är känsliga om stenbitar fastnar i dörrspåret, så försök att skrapa fotsulorna innan du går in i hissen.

Cyklar, barnvagnar

Cyklar ska förvaras i avsedda cykelutrymmen och barnvagnar placeras i barnvagnsrummet i huset. Ingenting får placeras i våra trapphus eller utanför respektive lägenhetsdörr på grund av brandskyddet. Gemensamt förråd för cyklar finns på källarplan och cykelställ finns även på innergården.

Tvättstuga

För bokning av tvättstugan ska låscylinder användas. Låscylindern ska märkas med Lantmäteriets lägenhetsnummer, men förkortat till två siffor. Första siffran står för våningen, andra siffran det nummer din lägenhet har vänster räknat ifrån på varje våning.

Om tvättiden inte påbörjats inom en halvtimme från bokad tid förfaller bokningen. Tvätt kan hänga kvar i torkskåpet maximalt en halvtimme efter avslutad tvättid. Du kan även börja tvätta en halvtimme innan din egen tvättid, om maskinerna inte används.

Tvättmaskinerna och torkskåpet ska torkas av efter användandet. Tvättmedelslådan ska torkas ur och torktumslarens filter rengöras. Sopa/våttorka golvet. Töm och byt påse i sopbehållaren om den är full.

Sophantering och källsortering

Genom källsortering och återvinning utvinns användbar råvara och energi ur hushållets avfall. Detta ger stora miljövinster. Alla kan bidra till effektiv återvinning av material och energi genom att källsortera, det mesta av ditt hushållsavfall går att återvinna eller återanvända.



Efter årsskiftet 2018/2019 kommer föreningen införa även matavfallsåtervinning. Boende kommer få papperspåsar för matavfall, avsett för de kärl som kommer placeras i soputrymmet. Om vi hjälps åt gör vi något gott för miljön.

I källsorteringen sorteras tidningar, papper, kartonger, plast, metall, färgat och ofärgat glas. Respektera angiven information. Rengör t ex plasten väl då dessa kärl töms mer sällan än hushållsopor. Ingenting får läggas på golvet.

Grovsopor som till exempel, elförbrukningsartiklar och möbler lämnas till någon av kommunens återvinningscentraler. För information om var din närmaste återvinningscentral finns och dess öppettider kontakta Stockholms kommun eller se deras hemsida.

För miljöns skull är det viktigt att alla i föreningen hjälps åt att sortera sopor, dessutom minskar det föreningens kostnader för sophämtning

Rökning

Visa hänsyn till dina grannar genom att inte röka på balkong, utanför huset, innergården samt i trapphus eller i hissar.

Övrigt

Om du spiller något i trapphus eller hiss så gör rent efter dig.

Det är inte tillåtet att skaka mattor, dukar, sängkläder eller dylikt från fönster eller balkong. Skotta inte heller snö eller sopa damm ut från balkongerna eftersom det finns risk att det faller in på grannarna. Mata inte fåglar på/från balkongen.

Lämna aldrig ut portkod till okända.

Lägenhet och andra utrymmen får inte användas för andra ändamål än de är avsedda till.