

Vad är en bostadsrättsförening?

En kooperativ bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som äger en eller flera fastigheter. Den som flyttar in i en lägenhet med bostadsrätt blir medlem i en bostadsrättsförening, betalar en insats och får formellt nyttjanderätt till lägenheten.

Det är föreningen som äger lägenheterna, husen och marken inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrätten representerar också ett förmögenhetsvärde för bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättsinnehavaren betalar en årsavgift som delas upp i månadsavgifter, till föreningen. Årsavgiftens storlek beror på föreningens totala kostnader och vilken andel som respektive bostadsrätt har av föreningens totala kostnader.

Självkostnadsprincipen är en av grundstenarna för bostadsrätten. Därför betalar de boende bara räntor, amorteringar, skötsel och underhåll för föreningens fastigheter och mark. Dessa utgifter fördelas på de boende i form av månadsbetalningar.

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand måste bostadsrättsinnehavaren få tillstånd av styrelsen.

Observera att även *utlåning* till någon utanför familjen eller den närmaste vänkretsen räknas som andrahandsuthyrning. Däremot behövs inget tillstånd för att t ex få hyra ut ett rum.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för försäljningen av sin lägenhet.

Köparen måste dock godkännas som medlem i föreningen och överlåtelsebesiktning skall ha skett innan köpet kan gå igenom.

Överlåtelsebesiktning utförs av Riksbyggen på föreningens bekostnad och görs för att säkerställa att lägenheten inte har förändrats på otillåtet sätt.

Nyttjanderätten kan säljas och lägenheten ärvas på samma sätt som andra tillgångar.

De boende har fullt besittningsskydd, vilket innebär att de gemensamt äger fastigheten genom bostadsrättsföreningen och tillsammans bestämmer över ekonomi och förvaltning. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans.

Om bostadsrättsinnehavaren missköter sig kan nyttjanderätten förverkas, t ex;

- Om månadsavgiften inte betalas in i tid till föreningen
- Om bostaden upplåts i andra hand utan tillstånd
- Om bostadsrättsinnehavaren hyser någon eller något på ett sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem
- Om bostadsrättsinnehavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämras deras bostadsmiljö
- Om bostadsrätten vanvårdas
- Om föreningen efter beslut kräver tillträde till lägenheten och vägras utan anledning
- Om innehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin lägenhet
- Om lägenheten används till annan verksamhet än boende

Vad innebär medlemskap?

Man kan köpa en bostadsrätt eller överta en lägenhet av en medlem i föreningen.

Styrelsen ska godkänna alla nya medlemmar.

Makar eller sammanboende kan äga en bostadsrätt tillsammans, men varje lägenhet har bara en röst på årsstämman.

Medlemmarnas ansvar

Ju mer aktiva och intresserade medlemmarna är i bostadsrättsföreningen desto större är möjligheterna för styrelsen att verka för att föreningens angelägenheter sköts på bästa sätt.

Alla medlemmar är alltså mycket välkomna att höra av sig med olika synpunkter till styrelsen. Det kan ske genom att skicka e-post till styrelsen@hammarbystrand.org skriva ett brev och lägga i styrelsens brevlåda på Tengdahlsgränd 47, eller genom att komma till de "Öppet-hus-träffar" som anordnas i föreningslokalen.

I bostadsrättsföreningen utövar medlemmarna sitt inflytande på föreningsstämman. På stämman diskuterar medlemmarna den verksamhetsberättelse som styrelsen skickat ut i förväg samtidigt med kallelsen, godkänner förvaltningen, samt beslutar om man ska bevilja styrelsen ansvarsfrihet eller inte.

Stämman väljer nya styrelsemedlemmar och revisorer samt bestämmer ramarna för den nya styrelsens arbete.

Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor som de vill ha behandlade på föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

Föreningens styrelse väljs på föreningsstämman. Ledamöter väljs på två år och suppleanter på ett år.

Av styrelsens sju ledamöter och tre suppleanter utser Riksbyggen en ledamot och en suppleant.

Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att se till att föreningens fastigheter sköts på bästa sätt, att besluta om månadsavgiftens storlek, reparationer, att teckna förvaltningsavtal etc.

Styrelsens protokoll är inte offentliga.

Informationsbladet Bryggan

Styrelsen ansvarar för informationsbladet Bryggan som delas ut till alla hushåll ca 6-10 gånger om året. Den finns även på föreningens hemsida: www.hammarbystrand.org Redaktionen tar tacksamt emot bidrag från alla boende. Bidragen kan lämnas i styrelsens brevlåda i portalen vid Tengdahlsgränd 47 eller mejlas till styrelsen@hammarbystrand.org.

Vad ingår i månadsavgiften?

I månadsavgiften ingår, förutom nyttjanderätten (se nedan) bl.a. följande:

- Kabel-TV-utbud
- Bredband
- Förmånlig IP-telefoni (fasta månadskostnaden gratis)
- Bostadsrättsförsäkringstillägg
- Tillgång till grovsopsrum och återvinningsrum
- Tillgång till hobbylokal
- Tillgång till cykelrum och barnvagnsrum
- Tillgång till tvättstuga
- Tillgång till container för större sopor 1 gång per år

Skötsel och underhåll

Vem ansvarar för vad?

Att vara bostadsrättsinnehavare innebär att man har helt andra skyldigheter att reparera och underhålla sin lägenhet än vad man har som hyresgäst.

Bostadsrättslagen reglerar vad som är föreningens och vad som är den enskilde medlemmens skyldigheter vad gäller underhållet.

Grundprincipen i bostadsrätt är att bostadsrättsinnehavaren har ansvar för underhållet i sin lägenhet och bostadsrättsföreningen har ansvar för det yttre underhållet och gemensamma inre utrymmen.

En del av årsavgiften som medlemmarna betalar går till föreningens reparationsfond. Denna fond disponeras för att betala underhållet för t.ex. trappuppgångar, fasader, tak, ledningar och gården. Styrelsen har slutit särskilda avtal både vad gäller den tekniska förvaltningen av husen och det övergripande underhållet av gården.

Bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar innebär att man ansvarar för i princip allt som finns i lägenheten.

Underhåll av golv, väggar, tak, fönster, dörrar, kakel, sanitetsporlin, köksutrustning samt av vatten, avlopp och el inom lägenheten är exempel på sådant som bostadsrättsinnehavaren har ansvar för.

Dessutom ansvarar bostadsrättsinnehavaren för underhåll av balkongräckets överliggare i trä.

Alla ombyggnationer som den boende önskar utföra i sin lägenhet ska anmälas till styrelsen innan ombyggnadsstart, samt utföras på ett fackmannamässigt sätt.

När det gäller vatten, avlopp, ventilation och el skall både styrelsen och föreningens tekniska förvaltare godkänna ombyggnaden innan den påbörjas.

När det rör bärande väggar skall först styrelsens tillstånd begäras och dessutom krävs byggnadslov från kommunen.

Styrelsens tillstånd krävs även vid borttagande av icke bärande väggar oavsett om det är halva eller hela väggar och även upptagning av dörr i vägg. Anledningen är att dessa åtgärder kan inverka på fastighetens funktion och även påverka andra boende.

Inga rörledningar får helt byggas in utan att avstängningskranarna (Ballofix) ska vara åtkomlig. Skarvar eller svetsningar på rören måste också vara synliga och får ej heller byggas in. Skulle en eventuell vattenskada uppkomma är det mycket viktigt att man snabbt upptäcker denna.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för alla eventuella skador som ombyggnationen ev. kan orsaka på fastigheten eller på annans lägenhet.

Detta ansvar överlåtes till köparen vid en försäljning av lägenheten genom att köparen informeras om utförda ändringar.

Observera att underhåll av uppvärmningen inom lägenheten ligger hos föreningen pga systemets utförande.

Föreningen ansvarar för underhåll och reparationer av vatten, värme, avlopp, ventilation och el utanför lägenheten. Av praktiska skäl svarar föreningen också för underhåll av yttersidor av dörrar och fönster.

I många äldre bostadsrättsföreningar har varje lägenhet en inre fond, en reparationsfond, som bostadsrättsinnehavaren regelbundet avsätter pengar till. I denna bostadsrättsförening finns dock ingen inre fond. Det gäller alltså för medlemmarna i föreningen att själva spara till det kommande underhållet av lägenheterna.

Vad får man göra?

Bostadsrättsinnehavaren förvaltar den egna lägenheten och har därför rätt att till stor del utforma den efter egen smak.

Det innebär att den boende i sin lägenhet t.ex. kan byta köksskåp och köksutrustning som spis, diskmaskin, kyl och frys, måla och tapetsera om eller lägga in heltäckningsmattor utan tillstånd. Alltså sådant som inte innebär ingrepp i vatten, avlopp, ventilation och el.

Däremot får man inte förändra bostaden på så sätt att det kan skada husets stabilitet eller påverka grannarnas lägenheter.

Den boende bör kontakta styrelsen om man känner sig osäker. Det är bättre att fråga en gång för mycket än en gång för lite.

Köksfläkten

Observera att köksfläktarna i föreningen är kopplade till en centralventilation. Man öppnar ett spjäll för att öka utsuget och ingen motor används.

Vill man skaffa en ny köksfläkt så *får den alltså inte ha en egen motor*. Den skall endast vara med mekaniskt spjäll. Har den egen motor pressar den nämligen in t.ex. matos till grannlägenheterna. Kontakta styrelsen vid frågor eller om något är oklart.

Tänk på att rengöra köksfiltret regelbundet för att förbättra ventilationen.

Balkongen

För att området ska behålla den enhetliga karaktär som arkitekten en gång tänkt sig, har styrelsen beslutat att markiser och balkongskydd ska se ut på ett visst sätt.

Exempel på markisfärger se avsnittet om markiser och balkongskydd.

Det är inte tillåtet att sätta upp någonting på husfasaden utan tillstånd. Infravärme får t.ex. sättas upp i taket på balkongen ovanför, men inte utan att ha frågat innehavaren av balkongen ovanför.

Balkonglådor får endast hängas på balkongräckets insida.

Grillning på balkong är endast tillåten med elgrill. Tänk dock på att oset från din elgrill kan störa andra boende.

Det är inte heller tillåtet att glasa in balkongen.

Markiser och balkongskydd

Föreningen lämnar tillstånd för uppsättande av markis under förutsättning att tillstånd har införskaffats från styrelsen och att bostadsrättsinnehavaren har skrivit på ett ansvarsavtal. Tänk på att kontrollera att er *hemförsäkring* gäller även markiser, en del försäkringsbolag kräver nämligen tilläggsförsäkring.

Viktigt är att arbetet vid uppsättningen följer de anvisningar som husets byggnadskonstruktör angivit. Dessa instruktioner finns hos styrelsen.

Vid försäljning övergår ansvaret för markisen av köparen och köparen skall också teckna ett nytt ansvarsavtal.

Det är också bestämt vilka färger som är tillåtna för både markiser och balkongskydd, finns i fönstret till styrelselokalen på Tengdahlgatan 41 samt på styrelsens hemsida www.hammarbystrand.org

För att sätta upp balkongskydd behövs inget tillstånd utan bara rätt färg.

Klinkers på balkongen

Klinkers är tillåtet att lägga på balkongen, men styrelsen ska först ha godkänt detta och ansvarsavtal skrivits på av den boende. Klinkersättningen ska utföras av fackmän.

Försäkring

Föreningen har tecknat en fastighetsförsäkring som täcker t ex brand- och vattenskadorna på och inom fastigheten. Om något händer inne i en lägenhet som skadar andra delar av huset, kan bostadsrättsinnehavaren bli skyldig att stå för föreningens självrisk på fastighetsförsäkringen, som ofta uppgår till höga belopp. Det finns därför ett särskilt bostadsrättstillägg till den normala hemförsäkringen som ska täcka en sådan situation. Föreningen bekostar detta särskilda

bostadsrättstillägg för samtliga lägenhetsinnehavare för att undvika otrevliga överraskningar om olyckan skulle vara framme.

Det behövs alltså inte detta tillägg till den individuella hemförsäkringen.

Det har ingen betydelse vilket försäkringsbolag den boende själv har för sin hemförsäkring.

Elinstallationer

Anlita alltid behörig elektriker vid elektriska installationer. Försäkringsbolagen betalar inte ut pengar om t.ex. eldsvåda uppstår genom felaktiga installationer som utförts av en icke behörig person.

För allas trivsel i boendet

Lite allmän information.

Radio, TV och stereo

Fastigheterna har centralantenn och kabel-TV med i regel flera uttag i varje lägenhet. Avgift för kabel-TV ingår i månadsavgiften.

Bredband och IP-telefoni

Föreningen har ett eget bredbandsnät med uttag i varje lägenhet. Leverantör av bredbandsaccessen är Ownit Broadband AB. Hastigheten är dubbelriktad 100 Mbit/s och månadskostnaden ingår i lägenhetens månadsavgift. Dessutom finns det möjlighet till IP-telefoni utan fast månadskostnad. Den boende betalar då endast samtalskostnaderna och kan då även behålla sitt gamla fasta telefonnummer.

Portkod och porttelefoner

Portarna mot gården har portkoder som fungerar kl 07.00-21.00. Portarna mot gatan öppnas med s.k. PAC-bricka. Dörren låses upp när man lägger brickan mot knappsatsen. Mellan 00.00 och 06.00 måste dessutom den personliga koden användas. Dessutom finns porttelefon mot gatan, kopplad till lägenhetens telefon (OBS: ej mobiltelefon). Det betyder att när besökaren vid porten ringer via porttelefonen, så svarar den boende och denne kan då öppna dörren genom att trycka siffran 5 eller #. De som ej har fast telefoni kan utnyttja IP-telefonin via Ownit för porttelefonfunktionen.

Trappombud

I varje trappuppgång bör det finnas ett trappombud. Trappombuden är en länk mellan medlemmar och styrelse.

Felanmälan

I gemensamma utrymmen

Mejla till föreningens egen fastighetsskötare (kontaktuppgifter och mailadress finns på anslagstavlan i porten), ring föreningens telefonsvararen 08-642 63 30 eller lägg en lapp i föreningens brevlåda i portalen Tengdahlsgratan 47.

Kontakta styrelsen vid övriga icke akuta fel (fel som kan vänta med att åtgärdas inom ca en vecka) på telefonsvararen 08-642 63 30. Telefonsvararen avlyssnas minst en gång i veckan. Det går också att lägga en lapp i styrelsens brevlåda i portalen vid Tengdahlsgratan 47 eller mejla till styrelsen@hammarbystrand.org

Övrig felanmälan

Vid fel på hissar och garageportar: se anslag i porten och i hissen.

Vid fel på bredband: ring vår bredbandsleverantör Ownit 08-525 07 300.

Vid fel på kabel-TV: ring vår kabel-TV-leverantör Comhem 0771-55 00 00.

Andra akuta fel i gemensamma utrymmen kan anmälas till Riksbyggen på telefon 0771-860 860.

Garage, cykel- och barnvagnsrum

Det finns 89 p-platser för bilar samt 6 MC-burar i garaget under fastigheterna. För närvarande är alla platser upptagna, men det finns en kö till platserna. Den som vill ställa sig i kön anmäler sig till styrelsen på styrelsen@hammarbystrand.org eller lägg ett brev i föreningens brevlåda.

OBS! Krav från brandmyndigheten: Förvara aldrig brandfarliga ämnen i garage, cykelrum eller källare.

Det är ej heller tillåtet att ställa mopeder i cykelrum.

För cyklar och barnvagnar finns speciella rum.

Trapphus och entréer

Det är ett krav från brandmyndighet att man inte får förvara cyklar, barnvagnar eller andra saker på trappavsatserna eftersom detta hindrar räddningsmanskaper om huset skulle behöva utrymmas samt att de kan utgöra en stor brandrisk.

Det försvårar dessutom vid trappstädning.

Trädgård

Vi har en fantastisk trädgård som är till för alla våra medlemmar. Vi måste gemensamt hjälpas åt att vårda denna på bästa sätt. Våra bär och frukter är också till för oss alla som bor här. Det finns inga giftiga bär eller frukter i trädgården.

Det finns två stycken grillplatser, den ena är i Pergolan och den andra finns på gräsmattan vid barnens lekplats.

Över barnens sandlåda finns det ett kattnät.

Endast fotboll av skumplast är tillåtet att användas på gården.

Parkering

Parkering på gården är tillåten endast för i- och urpackning av fordonet. Hantverkare som utför arbete åt föreningen har tillstånd av styrelsen att parkera på gården. Om Ni har hantverkare hemma hos er så säg till styrelsen vilket företag hantverkarna kommer ifrån och hur länge arbetet kommer att ta (på ett ungefär), så ser styrelsen till att de får ett parkeringstillstånd.

Tvättstugor

Följ de ordningsregler som gäller för tvättstugan. Det är viktigt att känna till hur de olika maskinerna fungerar.

Är något oklart, hör med styrelsen eller föreningens egen fastighetsskötare. Försök inte själv att reparera trasiga maskiner.

Föreningen har också ett elektroniskt bokningssystem som utnyttjar de PAC-brickor som finns till varje lägenhet. Användarbeskrivning finns vid tvättstugedörren och på föreningens hemsida.

Sopor

Sopnedkast finns på ett antal platser i fastigheten.

Dessa sopnedkast är anslutna till en större sopsugsanläggning, som servar de flesta kvarteren längs med kajen från Skanstull till Danvikstull.

Sopor som kastas i sopnedkastet ska därför ligga i hållbara plastpåsar (vanliga soppåsar av normal storlek) för att inte orsaka stopp.

Se till att soppåsen verkligen åker ner i sopnedkast!

Pizzakartonger läggs i grovsoporna.

Grovsopor

Sopsorteringsrummen får bara användas för tidningar, glas, metall, elektronik, lampor, lysrör och hushållsbatterier.

Sopsorteringsrum finns i fastigheterna Tengdahlsgratan 47, Nackagatan 18 och Tegelviksgatan 59.

Övriga grovsopor lämnas i soperummen Tengdahlsgratan 47 och Nackagatan 18.

Alla grovsopor måste läggas i de containrar som finns uppställda i grovsoprummen. Det som inte ryms i kärlen ansvarar den boende själv för att transportera bort.

Det går inte att ställa kyl och frys, spis eller diskmaskin i grovsoprummen utan dessa måste forslas bort utav bostadsrättsinnehavaren.

Även större möbler som inte får plats i kärlen måste forslas bort utav bostadsrättsinnehavaren, det går inte att ställa dem bredvid kärlen. Se till att inte fylla kärlen över kanten.

Föreningen drabbas av en extra avgift för alla grovsopor som står uppställda bredvid kärlen. Observera att kartonger ska vikas ihop – vi betalar för volym, inte vikt.

Små hushållspaket som t.ex. mjölkpaket, plastförpackningar etc. slängs med fördel i sopnedkassen, naturligtvis inlagda i en plastpåse. Det blir mycket billigare för föreningen eftersom föreningen har en fast avgift för alla hushållssopor.

För att komma in i soprummen använder den boende sin PAC-bricka.

Häll aldrig ut miljöfarliga produkter som hushållskemikalier, mediciner, gamla färgrester o s v i avloppen. Dessa produkter måste lämnas till särskilda uppsamlingsplatser, t. ex. återvinningscentralerna på Årstafältet samt den mobila återvinningsbilen. Mediciner skall alltid lämnas in på apoteken.

Container

Varje vår ställs en container upp på gården i samband med föreningsdagen – där kan otympliga möbler och annat skrymmande slängas, dock inte kyl, frys, spis och diskmaskin.

Hobbylokal

Föreningen har två hobbylokaler som kan utnyttjas av oss boende. Tänk bara på att lämna lokalen i samma skick som man vill finna den.

Hur kontaktar man styrelsen?

Föreningens hemsida har följande adress: www.hammarbystrand.org. Mail kan skickas till styrelsen@hammarbystrand.org. Brev kan läggas i föreningens brevlåda i portalen mellan Tengdahlgatan 45 och 47.