



BASFAKTA JULI 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄDUREN NR. 15, STOCKHOLM

SAMMANFATTNING

Syftet med Basfakta är medlemmarnas trivsel i föreningen. Den är en översiktlig beskrivning över bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Innehållsförteckning

BASFAKTA JULI 2020	2
Välkommen till Bostadsrättsföreningen Väduren nr. 15	2
Vår bostadsrättsförening	2
Allmänt	2
Bostadsrättsföreningens styrelse	2
Stadgar	2
Medlemsinformation	2
Avgifter och avier	2
Porttelefon	3
Renoveringar	3
Störande arbeten	3
Andrahandsuthyrning	3
Bilar och cyklar	4
Garageplatser	4
Cyklar	4
Störande grannar	4
Balkonger	4
Gården	4
Sophantering och återvinning	5
Hushållssopor	5
Grovsoprum	5
Pappersinsamling	5
Tvättstuga och städansvar	5
Tvättstugan	5
Städning	5
Elmätare	6
Säkerhet och ansvar	6
Hemförsäkring	6
Underhållsansvar	6
Golvbrunn och vattenlås	6
Vattenläckage	6
Säkerhetsdörrar	6
Stöld och inbrott	6
Ohyra	6
Rökning	6
Vitvaror	7
Brand	7
Brandvarnare	7
Förråd	7
Bredband och TV	7
Pantsättning	7
Överlåtelse	7
PM - Råd och anvisningar vid renovering/ombyggnad – juli 2020	8
Inledning	8
Allmänt	8
Omdisponeringar	9
Ventilation	9
Till styrelsen för BRF Väduren nr. 15 i Stockholm	10

BASFAKTA JULI 2020

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Väduren nr. 15

Syftet med Basfakta är medlemmarnas trivsel i föreningen. Den är en översiktlig beskrivning över bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Synpunkter på Basfakta tas gärna emot av styrelsen.

Vår bostadsrättsförening

Föreningens verksamhetsår är från 1 januari till 31 december. Föreningsstämman är det högsta beslutande organet.

Föreningens stadgar preciserar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter som medlem i Bostadsrättsföreningen Väduren nr. 15.

Stockholm juli 2020
Styrelsen

Allmänt

Bostadsrättsföreningens styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman och finns namngiven på anslagstavlor i varje uppgång och hiss. Är du intresserad av styrelsearbete kontakta valberedningen, se anslagstavlor.

Styrelsen arbetar för att på bästa sätt ta tillvara och besluta om föreningens ekonomi, investeringar, fastighetskötsel och långsiktigt underhåll.

Styrelsen anlitar en förvaltare, för närvarande Fastighetsägarnas Service AB, som sköter det löpande arbetet samt genomför beslut fattade av föreningsstämma och styrelse.

Stadgar

Bostadsrättshavare ska känna till föreningens stadgar. Föreningen äger alla lägenheter och lokaler. Bostadsrättshavare har andel i bostadsrättsföreningen och rätt att disponera köpt lägenhet. För fullständiga stadgar se föreningens hemsida på eGrannar.

Medlemsinformation

Information om bostadsrättsföreningens verksamhet som berör alla i fastigheten distribueras av styrelsen, via vår hemsida på eGrannar och/eller anslag i portar och i brevlådor.

Avgifter och avier

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning sköts för närvarande av Fastighetsägarnas Service AB. Avier med månadsavgifter skickas ut kvartalsvis och betalas månadsvis i förskott.

Avgifter för pantsättning och överlåtelse av bostadsrätt är arvoden till förvaltningsbolaget och hanteras av dem. Avgiften för andrahandsuthyrning tillfaller bostadsrättsföreningen men administreras av förvaltningsbolaget. Avgifterna är för närvarande:

- Pantsättningsavgiften 1 % på prisbasbeloppet
- Överlåtelseavgiften 2,5 % på prisbasbeloppet
- Andrahandsuthyrning högst 10% på prisbasbeloppet

Porttelefon

Porten öppnas på distans genom att trycka 5 på den telefon/mobil som ringts upp av porttelefonen. Meddela medlemsansvarige i styrelsen om ut- respektive inflyttning i fastigheten för uppdatering av porttelefonen. Porttelefonen är avstängd mellan 23:00 och 06:00. Porttelefonen har telefonnummer 08-16 55 19, vilket är det nummer som visas på nummerpresentatör eller i mobiltelefon.

Renoveringar

Inför ombyggnad eller renovering ska bostadsrättshavare i god tid innan arbetet påbörjas kontakta styrelsen.

Upprätta en ritning och gör en beskrivning över vad som ska göras. Ange org.nr på din entreprenör, bifoga en kopia på att de är certifierade för VVS (BBR eller GVK) samt el. Bifoga en tidplan när arbetena ska påbörjas och avslutas.

Byggavfall får inte förvaras på föreningens mark eller utrymmen. Byggsopor förvaras i aktuell lägenhet till dess att avtransport sker, dvs de ska inte stå på gården, trottoaren eller på annan gemensam yta utan bortforslas omgående. Bostadsrättshavaren ansvarar för sina entreprenörer även i detta avseende.

Bostadsrättshavaren ska efter godkännande från styrelsen i god tid innan arbetet startar informera om arbetets omfattning inklusive tider samt kontaktuppgifter. Detta görs genom anslag i hissar och portar samt till lokalerna i markplan.

Störande arbeten

Störningar i samband med renoveringar och hemmajobb ska begränsas till vardagar kl. 8-17 och lördagar kl. 10-15. Störande arbeten får inte förekomma på sön- och helgdagar samt helgdagsaftnar.

Mycket störande arbeten såsom bilning och liknande får endast utföras kl. 10-15 på helgfria vardagar och måste meddelas grannar genom anslag i hiss och portar samt till lokalerna i markplan i god tid innan arbetet ska genomföras.

Se även PM – Råd och anvisningar vid renovering/ombyggnad.

Andrahandsuthyrning

För att hyra ut eller fritt upplåta sin bostadsrätt till annan krävs styrelsens godkännande. Otillåten uthyrning för såväl kortare som längre period kan leda till att man förlorar sitt medlemskap i föreningen och därmed rätten till sin bostad. Föreningen tillämpar gällande lagstiftning och har en strikt inställning till andrahandsuthyrningar.

Uthyrning beviljas för arbete på annan ort eller studier på annan ort, provsambo samt i vissa fall vistelse på annan ort. Det kan i ett enskilt fall undantagsvis finnas andra omständigheter som kan vara tillräckliga men föreningens huvudinställning är att andrahandsuthyrningar inte är av intresse för föreningen varför vår praxis är strikt.

- Uthyrning till Airbnb och annan korttidsuthyrning tillåts inte.
- Uthyrning godkänns för högst ett år i taget och längst i två år totalt.
- Ansökan om att hyra ut i andra hand ska inlämnas skriftligen till styrelsen. Skäl, tid för upplåtelsen samt till vem bostadsrätten skall upplåtas ska anges.
- Ansökan ska ske på Fastighetsägarnas blankett som finns att ladda hem på eGrannar.
- Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse i enlighet med föreningens stadgar och 7 kap. 3 § bostadsrättslagen.

Bilar och cyklar

Garageplatser

Föreningen har 48 garageplatser för uthyrning i källarplanen. Garageplatserna är primärt till för de boende i huset. Ansökan om att hyra plats görs till förvaltningsbolaget. Styrelsen beslutar om fördelning av lediga platser. Garageplats avser endast motorfordon. Finns lediga platser kan styrelsen besluta att de hyrs ut till annan än boende i fastigheten med tre månaders uppsägningstid. Garaget måste tömmas vid den årliga grovstädningen. Eldrivna fordon får inte laddas i garaget på grund av brandrisk.

För ytterligare information se separat garagepolicy.

Cyklar

Cyklar ska ställas i cykelställ på innergården eller i cykelrum. I garaget finns en särskild yta för cykelförvaring på nedersta planet. El-cyklar får inte laddas i cykelrum eller garage på grund av brandrisk.

Störande grannar

Prata i förekommande fall med grannen. Om störningarna inte upphör bör du anteckna när och hur du anser dig bli störd och kontakta styrelsen.

Balkonger

Markiser bör harmonisera med redan uppsatta. Blomlådor ska hängas på insidan av balkongräcket. Det är inte tillåtet att grilla på balkongen. Grill finns på gården. Inglasning av balkong sker på medlems bekostnad och måste likna de befintliga så att fasadens utseende inte påverkas negativt eller blir störande. Vill en medlem inglasa sin balkong måste denne på egen bekostnad ansöka om bygglov och andra tillstånd om så behövs.

Gården

Gården består av innergård och förgård mot gatan. Föreningen anlitar en trädgårdsmästare som regelbundet hanterar framsidan och gården, klipper gräs och vattnar.

Grill finns för husbehov. Bollspel är tillåtet på gräsmattan. Hundar och katter får inte rastas på gården. Har du barn som ritar på stenbeläggningen spola gärna av den när leken är över. Vintertid måste vi alla hjälpa till att skotta snö och sanda för att underlätta framkomligheten och minska olycksrisken. Utrustning finns i förrådet intill 24:ans entré.

Den som anordnar en aktivitet på gården ansvarar för att hänsyn tas till grannar genom att inte vara störande och lämna snyggt och städat efter sig. Inga höga ljud tillåts efter kl. 22.

Sophantering och återvinning

Hushållssopor

Hushållssopor ska förpackade och tillslutna läggas i sopnedkastan i trapphusen. Påsarna får inte innehålla glas eller miljöfarligt avfall (batterier, kemikalier) och inte vara så stora att det finns risk för att de fastnar. Stäng luckan till sopnedkastan noga för att undvika lukt i trapphusen.

Grovsoprum

Grovsopor kan lämnas i grovsoprummets containrar. Kartonger plattas ihop. Däremot får bygg- och elektronikavfall (kyl, frys, spis, datorer och andra elektriska apparater) samt tomglas, miljöfarligt avfall och tidningar inte lämnas i grovsoprummet. Återvinningskärl för förpackningsmaterial finns på Frejgatan i höjd med Tulegatan. För återvinningscentraler se Avfall och återvinning på www.stockholmvattenochavfall.se. I Vandisberget på Cederdalsgatan finns Roslagstulls återbruk.

Pappersinsamling

Tidningar deponeras i behållare i rummet för pappersåtervinning i portiken.

Tvättstuga och städansvar

Tvättstugan

Tvättstugan reserveras med tvättcylinder på bokningstavla i tvättstugan. Tid som inte börjat utnyttjas efter en halvtimme får övertas av annan. Bygel-BH ska läggas i tvättpåse under tvätt för att inte bygeln ska skada tvättmaskinen. Golv, maskiner och bänkar ska torkas efter användning. Dammlådan i torktumlare och filter i taket på torkskåpet ska tömmas/rengöras efter varje användning. Torkskåp och tumlare får användas 30 minuter efter tvättpass. Tvättcylinder beställs hos förvaltningsbolaget. Släck lampor och se till att tvättstugan är i det skick du vill ha den nästa gång. Den som reserverat tvättstugan äger ensam disponera tvättstugan under bokad tid. Mangling och strykning får utföras endast under denna tid.

Städning

Bostadsrättshavaren ansvarar för att dörrar, trapphus och hissorgar inte skadas i samband med in- och utflyttningar eller renoveringar samt att dessa utrymmen vid behov städas i omedelbar anslutning till sådan verksamhet.

Om du spiller eller tappar något i trapphus och hissar städar du efter dig själv. Vi har ett gemensamt ansvar för trevnaden i fastigheten så om vi ser skräp eller liknande från andra tar vi upp det.

Elmätare

Elmätare för varje bostadsrätt finns i låsta mätarskåp i trapphuset. Vid behov kan dessa öppnas av styrelsen.

Säkerhet och ansvar

Hemförsäkring

Bostadsrättshavare ska ha hemförsäkring för bostadsrätt.

Underhållsansvar

Bostadsrättshavare ansvarar för bostadsrättens skick med vissa undantag som framgår av stadgarna.

Golvbrunn och vattenlås

Medlem ansvarar för att golvbrunn och vattenlås i kök och badrum rensas regelbundet och göras fria från slam och håravfall. Endast urin, avföring och toalettpapper får spolas ned i toaletten.

Vattenläckage

Bostadsrättshavare ansvarar för att kranar eller kopplingar inte läcker. Läckage måste åtgärdas omedelbart. Förvaltningsbolaget kan utnyttjas för detta på bostadsrättshavarens bekostnad.

Säkerhetsdörrar

Säkerhetsdörrar försvårar inbrott och skyddar mot brand- och rökspridning. Medlem bekostar byte till säkerhetsdörr och ansvarar för att tillse att ny dörr utseendemässigt överensstämmer med övriga lägenhetsdörrar.

Stölder och inbrott

Bostadsrättshavaren ansvarar för att förebygga stölder genom att hålla portar och dörrar låsta och stängda. Ställ aldrig upp grinden eller dörrar utan uppsikt. Den som har garageplats förväntas stanna till vid ut- och infart i garaget för att kontrollera att porten stängs så att ingen obehörig kan ta sig in. Släpp inte in okända.

Inbrott anmäls av bostadsrättshavaren till polis och försäkringsbolag. Informera gärna någon i styrelsen om det inträffade.

Ohyra

Bostadsrättshavare ansvarar för sundhet och renhet. Om ohyra upptäcks ska Anticimex kontaktas, telefon 08-517 634 00, snarast för sanering och undvikande av spridning.

Rökning

Det är inte tillåtet att röka i fastighetens allmänna utrymmen. Se till att brevinkast och dörrar sluter tätt så att tobaksrök inte sprids ut i trapphus. Tänk på att grannar kan störas av rökning. Lägg fimpar i de askkoppar som finns uppsatta vid varje ingång. Det är inte tillåtet att slänga fimpar på marken.

Vitvaror

Disk- och tvättmaskin ska installeras fackmannamässigt. Vid eventuell skada ansvarar bostadsrättshavaren för skadekostnader i disponerad bostadsrätt och i övriga fastigheten.

Brand

Vid brand är trapphusen utrymningsvägar. Därför är det förbjudet att placera föremål i trapphusen. Det gäller även barnvagnar, rullatorer etc. Dörrmattor ska placeras innanför lägenhetsdörren.

Brandvarnare

Brandvarnare ska sättas upp och underhållas av bostadsrättshavaren.

Förråd

Till varje bostadsrätt hör ett källarförråd. Förråden är brandsäkert åtskilda i grupper.

Bredband och TV

Föreningen har avtal med ComHem om bredband, radio, TV och telefoni. ComHems kundtjänst har tel. 0771-55 00 00. Bostadsrättshavare kan använda valfri operatör och teknik.

ComHems urtag får inte kopplas ur då det stör husets mottagning. Eventuellt brott mot detta kan orsaka merkostnader för föreningen som debiteras vidare till som åsamkat skadan.

Pantsättning

Handlingar om pantsättning av bostadsrätt skickas till förvaltningsbolaget som debiterar pantsättaren en avgift för handläggningen.

Överlåtelse

När bostadsrättshavare säljer disponerad bostadsrätt ska köparen godkännas som ny medlem i Brf Väduren nr. 15 och betala en överlåtelseavgift. Styrelsen godkänner in- och utträde ur föreningen. Överlåtelsehandlingar sänds till styrelsen och förvaltningsbolaget för registrering i lägenhetsförteckningen och i förekommande fall för registrering om pantsättning. Styrelsen kräver också en signerad bekräftelse av att blivande medlem läst Basfakta och ämnar följa föreningens regler. Blivande medlem ska också förse styrelsen med en aktuell kreditupplysning.

PM - Råd och anvisningar vid renovering/ombyggnad – juli 2020

Inledning

Grundregeln är att bostadsrättshavaren är ansvarig för disponerad bostadsrätt.

Byggherreansvar (Beställare=byggherre)

Bostadsrättshavare som anlitar en eller flera hantverkare blir byggherre och därmed ansvarig för arbetet.

Allmänt

Den bostadsrätt du disponerar finns i ett hus med många grannar och några kommersiella lokaler. Det kräver hänsyn.

lakttag stor försiktighet för att inte åsamka skada i intilliggande lägenheter eller lokaler. Observera att bjälklaget är mycket tunt. Vid eventuell skada i intilliggande lägenhet/lokal är den åsamkad parten skyldig att åtgärda skada på ett fackmannamässigt sätt.

- Ljudstörningar
Borttagning av kakel, strippning av mattor, slipning av parkettgolv, borrhande och bilning i betong ger kraftiga ljudstörningar. Mycket störande arbeten såsom bilning och liknande får endast utföras kl. 10-15 på helgfria vardagar. Övriga arbeten får bedrivas endast vardagar kl. 8-17 och lördagar kl. 10-15. Störande arbeten får inte förekomma på sön- och helgdagar samt helgdagsaftnar.
- Vattenavstängning
Om vatten måste stängas av i samband med renovering eller ombyggnad får det endast göras helgfria vardagar under högst en timme kl. 9-12 och kl. 13-17. Information om avstängningen måste informeras om genom anslag i hiss och portar samt till lokalerna i markplan minst 24 timmar i förväg.
- Dammspridning
Byggsdamm sprider sig lätt ut i trapphuset och in till dina grannar. För att minimera dammspridning ska skyddstäckning ske samt ventilation förslutas.
- Nedsmutsning
Om ditt bygge medför nedsmutsning i trapphus, hiss, vilplan och entré måste du städa efter varje byggdag.
- Byggsopor
Byggsopor efter renovering får inte ställas upp i trapphus, soprum, garage eller på gården inklusive trottoaren. Samla dina byggsopor inne i lägenheten och beställ en entreprenör som hämtar eller transporterar bort soporna omgående.
- Hissen
Hissen är i första hand avsedd för persontransport. För många medlemmar är hissen enda möjligheten att ta sig in eller ut från bostaden. Hissen får inte överbelastas. Vid transport av byggsopor är det viktigt att soporna är väl emballerade och att golv och väggar i hissen skyddas med skivor/golvpapp.

- Transporter

Innergården ligger över garage och kommersiella lokaler. Gårdsbjälklagets tätskikt är inte dimensionerat för fordonstrafik. Därför är det inte tillåtet att köra bil på gården.

- Visa hänsyn

Innan du bygger om måste du informera dina grannar genom anslag som du sätter upp på anslagstavlor och hissar i god tid före din ombyggnad. Ange när ombyggnaden påbörjas och avslutas samt namn och telefonnummer till ansvarig byggläsa. Om lokalerna mot gatan påverkas måste de informeras separat då se inte ser vad som anslås i hissar och på anslagstavlor.

Omdisponeringar

Kök eller våtrum får inte flyttas. Vill du ta ned eller sätta upp en ny vägg, krävs styrelsens medgivande. Förändring av bärande vägg godkännes inte.

Ventilation

Kökets volymkåpa är kopplad till imkanalen i huset. Om volymkåpan kopplas bort måste ett nytt ventilationsdon monteras och justeras in. Kolfilterfläkt får inte anslutas till imkanalen.

I badrummet finns en frånluftventil som tillsammans med imkanalen i köket utgör lägenhetens frånluftsventilation. Vid fönsterkarmarna finns vädringsluckor med filter för tilluft. Filtret byts vid behov av bostadsrättshavaren.

Inga förändringar får göras som kan påverka ventilationen i fastigheten på ett negativt sätt.

Till styrelsen för BRF Väduren nr. 15 i Stockholm

Åtagande av blivande medlemmar i BRF Väduren nr. 15

Undertecknad/e har läst Basfakta juli 2020 inklusive PM - Råd och anvisningar vid renovering/ombyggnad och åtar mig/oss att följa nedanstående regler för att vinna medlemskap i bostadsrättsföreningen Väduren nr. 15:

1. Jag/vi har tagit del av och är införstådd/a med BRF Vädurens Stadgar och Basfakta.
2. Vid renovering ansvarar jag/vi, oavsett om entreprenör anlitas, att
 - byggnadsarbeten/renoveringar endast sker vardagar kl. 8-17 och lördagar kl 10-15. Störande arbeten inte förekommer på sön- och helgdagar samt helgdagsaftnar. Mycket störande arbeten såsom bilning och liknande endast utföres kl. 10-15 på helgfria vardagar
 - eventuell vattenavstängning uppfyller kraven i PM-Råd och anvisningar vid renovering/ombyggnad
 - nedsmutsning av gemensamma ytor som trapphus och hissar undviks. Skulle det ske ska daglig avstädning göras.
 - hiss, gemensamma golv och väggytor kläs in för att undvika åverkan
 - byggsopor förvaras i aktuell lägenhet till dess att avtransport sker, dvs de ska inte stå på gården, trottoaren eller på annan gemensam yta utan bortforslas omgående
 - avloppssystemet inte används för evakuering av byggnadsspill som fix etc.
 - ventilationssystemet tejpas igen vid dammbildande åtgärder
 - hissar och ytterdörrar inte regleras i uppställt läge samt
 - grannar informeras om störningar genom anslag i hiss och portar samt till lokalerna i markplan i god tid innan arbetet startar.
3. Vid ombyggnad är jag/vi införstådd/a med att styrelsens godkännande ska föreligga innan ombyggnation och att jag/vi ska presentera beslutsunderlag i form av ritning med beskrivning.
4. Det åligger mig/oss att tydligt informera eventuell entreprenör och dess anställda om gällande regler.

Stockholm den

Stockholm den

.....
Namnförtydligande:

.....
Namnförtydligande:

.....

.....