

BRF KVADRATEN 33

REGLER OCH REKOMMENDATIONER

BOSTADSRÄTT	2
FÖRENINGSTÄMMA.....	2
STADGAR.....	3
ANDRAHANDSUTHYRNING.....	3
SOPRUM.....	4
GÅRDEN	4
GEMENSAMMA VINDSUTRYMMEN I UPPGÅNG A OCH B	4
TVÄTTSTUGAN.....	5
ORDNINGSREGLER	5
OMBYGGNAD ELLER RENOVERING AV LÄGENHET	6
FÖRSÄKRINGAR	7
FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTTEN	7
FÖRENINGENS HEMSIDA OCH INTRANÄT.....	8
VID PROBLEM I FASTIGHETEN	8

BOSTADSRÄTT

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en lägenhet i en bostadsrättsförening. Brf Kvadraten 33 äger fastigheten inklusive mark och alla lägenheterna. Det är föreningen som äger huset, och alla medlemmar äger genom sitt medlemskap indirekt en andel av föreningens egendomar, vilket i vårt fall är fastigheten. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening juridiskt sett, där det högsta beslutande organet är årsstämman, och där det exekutiva organet är styrelsen, vilken utses av stämman.

Vad gör styrelsen?

Styrelsens viktigaste uppgift är att för medlemmarnas räkning ansvara för förvaltningen av Brf Kvadraten 33 fastighet och ekonomi. Föreningens styrelseledamöter väljs på föreningsstämman. Därefter bestämmer den valda styrelsen inom sig själv vem som ska ha vilken roll: ordförande, sekreterare, kassör eller andra roller som fastighetsansvarig eller liknande.

Styrelsen har regelbundna möten och du är välkommen att lämna in skriftliga förslag som vi därefter kan ta upp för diskussion och beslut. Mejl till styrelsen är: styrelse@brfkvadraten.se.

Lägenhetsförteckning

Brf Kvadraten 33 (läs styrelsen) är skyldig att föra en lägenhetsförteckning vilken innefattar samtliga medlemmar. Förteckningen är den formella akt vilken bevisar vem som är ägare till respektive lägenhet. I förteckningen framgår också om en lägenhet är pantsatt. Som bostadsrättsinnehavare har du rätt att få utdrag ur förteckningen avseende din lägenhet. Dessa förteckningar sköts av föreningens ekonomisk förvaltare, Fastighetsägarna.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år, före juni månads utgång. Där väljs styrelse, revisor och valberedning. Årsredovisningen för det gångna året godkänns och motioner från medlemmar behandlas – en motion är alltså medlemmarnas förslag till åtgärder i föreningen. Under stämman har du på så sätt en stor möjlighet att påverka hur Brf Kvadraten 33 sköts. Delta på stämman, säg din mening och utnyttja din rösträtt, och få information om vad som hänt det senaste året.

Rösträtt

Vid omröstning på föreningsstämma gäller att varje medlem har en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Den som själv inte kan närvara har rätt att rösta genom ombud. Endast medlemmens make, sambo (som varaktigt bor tillsammans med medlemmen) eller annan medlem kan vara ombud. Ett ombud får bara företräda en (1) annan medlem vid stämman. Medlemmarna måste följa föreningens stadgar för att få ha rösträtt.

STADGAR

Föreningens stadgar registrerades 2001-05-29 och den senaste uppdateringen är från 2007. De finns tillgängliga på brfkvadraten33.se. Stadgarna är det grunddokument som föreningen är lagstadgad att följa. Ändrade stadgar kräver beslut vid två separata stämmor.

Vårdplikt

Ansvar för lägenhetens underhåll vilar på bostadsrättsinnehavaren. Vissa undantag finns beskrivna i stadgarna. Enligt bostadsrättslagen måste varje lägenhet hållas i gott skick. Vid större reparationer/renoveringar måste först styrelsen kontaktas. (Se Regler/rutiner för ombyggnad och renovering av lägenhet)

Tillträde för Brf Kvadraten 33 till din lägenhet

Du är skyldig att ge föreningen tillträde till din lägenhet för reparationer som utförs i eller inifrån din lägenhet samt för tillsyn.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Ansökan om andrahandsuthyrning måste alltid lämnas in till styrelsen. Styrelsens blankett för andrahandsuthyrning ska användas. Observera att andrahandshyresgästen inte får flytta in utan styrelsens godkännande. Styrelsen ger tillstånd för andrahandsuthyrning enligt hyresnämndens praxis.

Brf Kvadraten 33 har som första krav att en andrahandsuthyrning gäller för en bestämd tid, och max ett år i taget, och att det är helt säkert att lägenhetsinnehavaren ska flytta tillbaka. Godtagbara skäl är t.ex. tillfälligt arbete, provbo som sambo, studier på annan ort, längre resa, uthyrning i väntan på försäljning, sjukhusvistelse eller militärtjänstgöring. Observera också att det är du som fortfarande är medlem som ansvarar för att månadsavgiften (hyran) betalas och att hyresgästen sköter sig. Endast fysisk person godkänns som andrahandshyresgäst enligt tidigare beslut (ordinarie föreningsstämma den 26/4 2002). Styrelsens beslut kan överklagas till hyresnämnden.

SOPRUM

Hushållssopor: Använd de två stora kärlen i soprummet som är avsedda för hushållssopor.

Kartonger: Dessa ska läggas i det stora kärlet för kartonger. Tänk på att vi betalar per kubikmeter så vik ihop kartonger.

Papper, plast, småbatterier och glödlampor: Även för detta finns återvinning i soprummet.

Matsortering: Matrester hämtas av Stockholm Vatten och Avfall i separat kärl, och blir till biogas. Ju mer mat vi sorterar bort från ordinarie sopor, desto bättre för miljön och även för föreningens ekonomi,

Elektronikavfall: Lägg dessa i kärlet märkt elektronikavfall. Större enheter såsom t ex TV, kylskåp och tvättmaskin får du själv ombesörja borttransport av (Närmaste ÅVC: Östberga, Bussens väg 2 i Enskede).

Grovsopor: Grovsopor får INTE kastas i soprummet!

Farligt avfall: Vi har inget avtal för farligt avfall (exempelvis batterier, kemikalier, lösningsmedel, lysrör, lågenergilampor, lim, färgrester, oljor och oljefilter). Lämna sådant avfall vid särskilda uppsamlingsställen.

Glas: Får inte slängas i soprummet.

Närmaste Återvinningsstation: Vid Åsö Gymnasium, korsningen Tjurbergsgatan/Hallandsgatan. Här kan du lämna tomglas, förpackningar osv. →

Observera att de sopkärl som finns i gården längst in i soprummet tillhör Gunnarsons Konditori och får således inte användas av oss andra i fastigheten.



GÅRDEN

Gården används och ansvaras gemensamt av alla medlemmar i föreningen. Här går det bra att grilla och hänga. Det finns inget bokningssystem för användning av gården eller grillarna, men det uppskattas om den som vill använda gården för något speciellt sätter upp en lapp för det. Annars är det först till kvarn som gäller.

I förrådet vid gården hittar du extrabord, stolar och annat. Här kan det också finnas grillkol och annat som man får ta.

Tänk på att inte föra oljud efter kl. 23 och se till tar hand om skräp, fimpar etc. efteråt.

GEMENSAMMA VINDSUTRYMMEN I UPPGÅNG A OCH B

Det finns ett gemensamt utrymme på respektive vind. I detta utrymme finns det en allmän yta med pingisbord och gym.

TVÄTTSTUGAN

Tvättid kan bokas via nätet: Gå in på **brfkvadraten33.se** och logga in med den inloggningsinformation som hör till varje lägenhet. Saknar du login, maila oss på **styrelse@brfkvadraten33.se**, så mailar vi den till dig.

Om den som bokat inte börjar tvätta inom 30 minuter från angiven tid får någon annan (vem som helst) utnyttja resten av den bokade tiden.

Torktummlaren och torkskåpet får även användas 30 minuter efter den bokade tiden.
Strömmen stängs av klockan 24.00.

Tvättstugan ska städas efter varje tvätt:

- Golven ska sopas eller våttorkas efter varje tvättpass.
- Tvättmaskiner, bänkar, mangel, golvet i torkskåpet etc. torkas av med fuktig trasa.
- Luddfilter ska rengöras efter varje torktumling/torkning. På torktummlaren är filtret placerat innanför nedre luckan på framsidan av tummlaren. I torkskåpet är luddfiltret placerat i taket inuti torkskåpet. Använd borsten som ligger vid luddfiltret i torktummlaren. Emellanåt behöver även filtret i röret till vänster om torktummlaren rengöras (placerat bakom luckan med resårband).

ORDNINGSREGLER

Hissar

Föreningen har skydd till väggarna i hissarna, som skall användas vid flytt, renovering etc. för att hålla hissarna i gott skick. Skydden till A-hissen hänger i tvättstugan. Skydden till B-hissen hänger bakom dörren just bredvid B-hissen på BV.

Cyklar/barnvagnar

Din cykel eller barnvagn får inte stå i trappuppgången, utan använd cykelrummet vid entrén istället.

Ljud

Klockan 23.00-07.00 ska det vara så pass tyst i huset att inga boende blir störda. Detta gäller både i trapphuset, på gården liksom inne i lägenheterna. En lägenhetsinnehavare har ansvar också för sina eventuella hyresgäster, inneboende samt gäster. Hänsyn ska givetvis också visas till grannarna övriga tider på dygnet.

Rökning

Rökning är endast tillåten på vädringsbalkongerna och på gården. Vid rökning på vädringsbalkongerna måste dörren mot trapphuset vara stängd så att inte rök kommer in i trapphuset.

Under sommartid får man gärna ha möbler, blommor m.m. på vädringsbalkongerna. Dock ansvarar envar för att detta plockas undan under höst- och vintertid. Se till att lämna balkongen i fint skick efter att du har använt den, så det ser trevligt ut för nästa person som kommer dit. **Stäng dörren!**

Vindar

Det är absolut förbjudet att ställa saker i gångarna på vindarna då detta är en brandrisk! Saker får förvaras i förrådet eller så får man själv ombesörja borttransport.

OMBYGGNAD ELLER RENOVERING AV LÄGENHET

Föreningens regler gäller för vatten-, värme-, ventilation-, gas- och avloppsledningar samt elinstallationer avseende ändringar och nyinstallation av fasta ledningar. Reglerna gäller dessutom planändring av lägenhetens rum, t.ex. demontering eller håltagning av väggar.

Generella regler/rutiner för samtliga typer av ombyggnadsarbeten

Skriftlig ansökan ska lämnas till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade arbeten. I ansökan ska redogöras för vad som ska byggas om. Bifoga eventuella ritningar/skisser och vid behov även underlag för beräkningar av t.ex. hållfasthet, kapacitetshöjning vid elinstallation etc. Om byggnadslov krävs, bekostas sådan av medlemmen. Inga arbeten får påbörjas innan skriftligt godkännande erhållits från styrelsen.

Vid renovering skall skydd till hissarna användas. Skydden till A-hissen finns i tvättstugan. Skydden till B-hissen finns innanför dörren precis bredvid hissen på BV.

Observera! Vi har haft rätt mycket problem vid tidigare renoveringar/ombyggnader avseende skräp och avfall. Olika underleverantörer är mer eller mindre bra på att hantera avfallet. Tänk på att inget av föreningens utrymme får användas till att lagra byggavfall. Man får inte temporärt ställa avfall på vinden, på eller mellan våningsplan, i foajén eller liknande. Detta är väldigt viktigt. Avfall får ställas utanför byggnaden i väntan på hämtning men då på ett städat och prydligt sätt. Var vänlig och informera underleverantörerna om detta så minimerar vi obehaget för de övriga medlemmarna!

Speciella regler/rutiner för vid ombyggnadsarbeten

Rörarbeten: Arbetet bör utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter vilket inkluderar ansvarsförsäkring på utfört arbete.

Tätskikt i våtutrymmen (med betoning på s.k. fuktspärr): Ska alltid utföras enligt branschens normer vilket är ett krav från alla försäkringsbolag. Vid eget arbete är det lämpligt att dokumentera detta med specifikation på material samt gärna foton tagna under arbetets gång. Vid skada framkommer kvaliteten på arbetet i samband med rivning/reparation.

El-arbeten: El-arbeten som omfattar fasta dragningar måste av säkerhetsskäl alltid utföras av en auktoriserad firma.

Ventilation: Endast kolfilterfläkt får installeras i lägenheterna, d.v.s. ingen anslutning får ske mot de befintliga frånluftsventilerna.

Installation: Observera att du bör anlita en fackman vid installation av diskmaskin samt tvättmaskin i lägenheten. Vid en felaktig installation påverkas försäkringsersättningen.

Lägenhetsdörr: Det är tillåtet att byta ut lägenhetsdörren till exempelvis en säkerhetsdörr (Bostadsrättsinnehavaren står själv för kostnaden). Eftersom föreningen förespråkar enhetliga trappuppgångar måste bild på den nya dörrens utsida lämnas till styrelsen för godkännande innan bytet kan ske. Ett flertal lägenheter har installerat säkerhetsdörr de senaste åren så styrelsen kan tillhandahålla förslag på dörr och kontaktuppgifter till företaget som levererar dem.

Markiser: Det är tillåtet att sätta upp markiser (Bostadsrättsinnehavaren står själv för kostnaden). För att husets utseende ska förbli enhetligt är det dock endast en viss markistyp som får sättas upp. Kontakta styrelsen om du är intresserad av att sätta upp markiser för att få uppgifter om markisen och kontaktuppgifter till företaget som levererar dem.

Övrigt: Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader/investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens utförda ombyggnads/renoveringsarbeten.

FÖRSÄKRINGAR

Brf Kvadraten 33 har för närvarande en fastighetsförsäkring som täcker oförutsedda skador på fastigheten. Om en medlem har orsakat skadan kommer Brf Kvadraten 33 att kräva att självriskens betalning av den som orsakat skadan. I försäkringen ingår även sanering mot skadedjur utan någon självrisk. Alla medlemmar bör absolut även ha ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Den tecknas separat till en mycket liten kostnad om den inte ingår. Kontrollera med ditt försäkringsbolag. Den vanliga hemförsäkringen täcker oftast inte skador på tapeter, golv, kakel och annat orsakade av egna renoveringar.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTTEN

För att ett köp ska vara giltigt krävs ett köpekontrakt som anger: köpare, pris samt vilken lägenhet som avses. Köpekontraktet ska vara undertecknat av köpare och säljaren av bostadsrätten. Ett exemplar av kontraktet och skriftlig inträdesansökan för köparen ska lämnas till styrelsen för godkännande i god tid innan tillträdesdagen. Kontakta styrelsen för blankett om sådan inte erhållits från fastighetsmäklaren. Beviljas inte köparen medlemskap i Brf Kvadraten 33 är köpet ogiltigt och går tillbaka. Om styrelsen vägrar köparen medlemskap kan man få ärendet prövat i hyresnämnden. Observera att köparen inte får tillträde till lägenheten innan medlemskapet är klart. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Inträde i/utträde ur Brf Kvadraten 33

Utdrag ur våra stadgar:

§ 2. Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

§ 3. Frågan om antagande av en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Överlåtelseavgift tas ut med 2,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Dessa avgifter är avsedda att täcka den administrativa hanteringen för styrelsen och vår ekonomiska förvaltare.

Överlåtelseavgiften påförs köparen nästkommande avi för bostadsrättens medlemsavgift.

Pantsättningsavgiften påförs pantsättaren nästkommande avi för bostadsrättens medlemsavgift.

FÖRENINGENS HEMSIDA

Föreningen har en hemsida: **brfkvadraten33.se**. Hemsidan är öppen och offentlig för alla och innehåller diverse dokument som Årsstämmoprotokoll och liknande.

VID PROBLEM I FASTIGHETEN

Vid akuta problem under dagtid:

- Ring i första hand till fastighetsskötarna, Tiveds fastighetsservice AB, Göran och Jenny. Telefon står i trapphallen.