

Detta informationsblad gäller från maj 2011, tills vidare.

VÄLKOMMEN

till Bostadsrättsföreningen Beckbrännaren Mindre 29.

Välkommen till vår bostadsrättsförening!

Då alla bostadsrättsföreningar har olika regler och tillvägagångssätt har vi valt att samla all tillgänglig information här för att du som ny medlem snabbt skall få all den information som behövs. Ta gärna en stund och gå igenom detta material. Har du ytterligare frågor är du välkommen att kontakta någon av medlemmarna i styrelsen. Som nyinflyttad får du gärna maila din emailadress till styrelse_beckbrannare@hotmail.com, då vi ibland skickar ut information per mail. Ta även en titt på hemsidan, se www.beckbrannarenmindre29.se

Ansvarsfördelning inom styrelsen och hur styrelsen kontaktas.

I en separat bilaga finner du kontaktinformation till alla styrelsemedlemmar. Styrelsen har fördelat det löpande arbetet sinsemellan genom följande ansvarsområden: samordning och mäklarkontakter (ordförande), kassör, sekreterare, fastighetsskötsel, hyresavtal och andrahandsuthyrning. Vi är tacksamma om all kommunikation med styrelsen, exempelvis frågor, förslag och synpunkter, sker skriftligt via en lapp i föreningens brevlåda i Folkungagatans entré alternativt via e-post: styrelse_beckbrannare@hotmail.com.

Felanmälan

Vid problem som gäller hela fastigheten gäller följande:

AKUTA ärenden som gäller hela fastigheten, exempelvis fel på värmen, hissen etc. ska felanmälas snarast enligt de telefonnummer som sitter anslagna på namntavlan i porten. Vem som helst boende i huset kan göra felanmälan, men vänligen informera även någon i styrelsen om detta!

Ärenden som gäller hela fastigheten och som INTE ÄR AKUTA, ska anmälas till Styrelsen via lapp i föreningens brevlåda.

De kontaktar sedan fastighetsskötaren, Nytorget fastigheter.

Ärenden av MINDRE OMFATTNING som gäller hela fastigheten, exempelvis byte av glödlampor kan felanmälas, men bevakas också av fastighetsskötaren och åtgärdas vid ordinarie veckorond.

Vänligen observera att föreningen endast betalar för fastighetsskötsel för föreningens hyresgäster samt för skötsel av gemensamma utrymmen.

Eventuella ärenden som avser din bostadsrättslägenhet får du generellt själv ombesörja, förutom i ett mindre antal fall då ansvaret ligger hos bostadsrättsföreningen (tex. vissa värmeledningar och element, vattenledningar och dylika).

Bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster som vetter inåt samt inner och ytterdörrar. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen, eftersom läckor är dyra att åtgärda. En särskild bostadsrättsförsäkring är ett bra skydd.

För att klargöra vad som är föreningens respektive bostadsrättsinnehavarens ansvar har föreningen upprättat ett separat dokument "*Vem ansvarar för vad i bostadsrättslägenheten*".

Observera att styrelsens godkännande alltid krävs vid större förändringar i lägenheten, så som rivning av vägg, byte av ytterdörr och liknande.

Obehöriga i fastigheten.

Det förekommer att obehöriga besökare befinner sig i vår fastighet, både dag- och nattetid. Var därför uppmärksam på om det förekommer obehöriga besökare i vår fastighet och i så fall be dem gå därifrån. Det är också viktigt att vara noggrann med att se till att portarna och dörrar till vindarna/källare stängs ordentligt. Med obehöriga personer ökar risken för skador på fastigheten och vi har alla ett gemensamt intresse av att hålla nere sådana kostnader.

Portkoden fungerar dygnet runt, men nyckeln som går till soprummet fungerar även till portarna och till gången till gården.

Andrahandsuthyrning.

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand måste lägenhetsinnehavaren ha styrelsens tillstånd och detta gäller både bostadsrätter och hyresrätter.

Styrelsen tillåter andrahandsuthyrning enligt de regler som anges i Hyreslagen, exempelvis vid studier eller tillfälligt arbete på annan ort. Varje ansökan om andrahandsuthyrning behandlas separat av styrelsen. Otillåten andrahandsuthyrning utgör grund för omedelbar uppsägning.

Om du hyr ut i andra hand är du själv skyldig att se till att du tar del av den information som delas ut i brevlådorna och anslås i trappuppgången. Föreningen skickar inte ut information till annan adress. Frågor rörande andrahandsuthyrning behandlas av styrelsen och blankett finner du på hemsidan.

Medlemskap.

Enligt Bostadsföreningens stadgar beviljas medlemskap i föreningen till fysisk person som övertar en bostadsrätt och som *permanent skall bosätta sig i lägenheten* (dvs. inte övernattningslägenheter). Stadgarna säger även att en överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

Vänligen informera styrelsen innan en eventuell försäljning av er bostadsrätt sker. Se styrelsens kontaktlista för en styrelsemedlem som kan besvara eventuella frågor från mäklare m.fl..

Snö och is.

Styrelsen ber samtliga lägenhetsinnehavare att under vinterhalvåret vara uppmärksamma på om det samlas stora mängder snö på terrasserna/ balkongerna och i möjligaste mån skotta bort den. Detta för att minska risken för vattenskador på de lägenheter som ligger under balkongerna; det gäller främst Kocksgatan. Observera att det vid uppkomna skador på huset i samband med bristande underhåll på balkong är det lägenhetsinnehavaren som hålls ansvarig enligt de regler som försäkringsbolagen har.

Vintertid är det bra om alla hjälps åt med att hålla, framför allt trappan, snöfri! Snöskyffel och kvast finns i returpappersrummet. Balkonger och terrasser skall också hållas fria från istappar .

Sopor.

Vi sorterar soporna och förutom hushållssopor finns återvinning av tidningar, metall, glas, plast, kartonger, mindre elskrot, batterier och olika glödlampor i separata kärl.

Det finns tre dörrar med tydlig skyltning och alla kan öppnas med portnyckeln. Hushållssopor mm i soprummet, grå metalldörr på gården i gathuset. Två rum för återvinning finns i boden på gården.

Vi ber er vara noga med sorteringen och respektera skyltningen.

Vi har även möjlighet att lämna grovsopor men begränsar det till mindre skrymmande avfall och har inte hämtning av möbler, TV apparater eller farligt avfall som t.ex. målarfärg, farligt avfall och byggskräp. Detta får du själv ta hand om och frakta till närmaste återvinningsstation www.stockholm.se/avfall.

Medlemsavgifter.

Föreningen anlitar SBC för kameral förvaltning (månadsavgifter, hyror etc). Det är också dit ni ska vända er om ni har frågor gällande era avgifter och/eller avier. Kontaktperson på SBC är Marita Bouzaabia och ni når enklast via e-post på marita.bouzaabia@sbc.se eller på telefonnummer 08-775 7200.

Bostadsrättsförsäkring och hemförsäkring.

Observera att då du har bostadsrätt så krävs det ett tillägg, s.k. bostadsrättstillägg, på din hemförsäkring, kostar ca 200–300:-/år. Kontakta ditt försäkringsbolag för mer information. Via vår ekonomiska förvaltare finns det möjlighet att teckna ett förmånligt hemförsäkringsavtal med IF försäkringar.

Ombyggnationer.

Vid ombyggnationer, där förändringar på lägenhetens planlösning görs, krävs att bostadsrättsinnehavaren för styrelsen presenterar konstruktionsintyg utfört av behörig fackman. Detta gäller även dragningar av nya rör i kök och badrum.

Beslut om ombyggnationer fattas sedan av styrelsen.

Byte av ytterdörr kräver också godkännande av styrelsen.

Vindar.

Det får absolut inte ställas något i gångarna på vinden. Det utgör en brandfara, är ojuste mot alla och blir dyrt för föreningen att frakta bort.

Gården, gårdsgruppen, och cyklar.

Vi har fr.o.m. hösten 2009 en nyrenoverad gård som vi hoppas blir till glädje för alla. Två grupper med utemöbler och några solstolar är till för oss alla.

Det finns en trädgårdsgrupp som har det huvudsakliga ansvaret för gårdens plantor och rabatter. Det är dock allas ansvar att hjälpa till med att hålla snyggt och rent på gården, lämna ej skräp och fimpar på marken utan släng detta i soporna. Sommartid upprättas ett vattningsschema där man kan skriva upp sig för att hjälpa till med vattning av gräsmattan och blommorna. Vattennyckel finns på en krok i soprummet. Det finns två grillar till allas förfogande. När man har grillat färdigt och askan har kallnat, slängs den i den vita lilla tunnan som står i soprummet.

Respektera dina grannar och tänk på att ej vara högljudda efter kl 22:00, om du/ni uppehåller er på gården.

Cyklar skall stå på gården och endast i de cykelställ som finns. Inga cyklar får stå i trapphusen samt vid de fönster på nedre botten som vetter mot gården eller låsas vid trapporna.

Portkod.

Det är samma kod till porten på Folkungagatan som till Kocksgatans grind och port.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen

Rev. 20150429/AJ.