

Boendehandbok för bostadsrättsföreningen Framtiden

1. Bostadsrätten

Vad är en bostadsrätt?

Bostadsrätt är nyttjanderätten till en lägenhet som är kopplad till medlemskap och andel i en bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening (brf) skall vara registrerad hos Länsstyrelsen, ha antagit stadgar och utsett en styrelse och minst en revisor.

Det finns i princip två olika slag av bostadsrättsföreningar; äkta och oäkta. Vilken kategori en bostadsrättsförening tillhör bestäms av hur stor del av föreningen som är upplåten som bostad och hur stor del som upplåts åt företag. Brf Framtiden är en äkta bostadsrättsförening.

Vår förening bildades den 30 mars 1911 som en bostadsförening; Bostadsföreningen Framtiden upa. 1997 ombildades föreningen till bostadsrättsförening; Bostadsrättsföreningen Framtiden.

Brf Framtiden består av två fastigheter: Nynäsvägen 307-315 med fastighetsbeteckningen Framtiden 1, samt Stockholmsvägen 62 + Sockenvägen 421- 425 med fastighetsbeteckningen Hälftenbruket 4.

Regler för bostadsrättsföreningar

Regler om bostadsrättsföreningens verksamhet finns huvudsakligen i;

- Föreningens stadgar
- Bostadsrättslagen (Svensk Författningssamling, SFS 1991:614)
- Lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)
- Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)
- Lag om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt (SFS 1982:352)
- Skattelagstiftningen som också innehåller vissa särbestämmelser för bostadsrättsföreningar.

Dina rättigheter

Du har rätt att disponera lägenheten du bor i utan tidsbegränsning, samt att nyttja de gemensamma utrymmena. Du har rätt att vara med och besluta på föreningsstämma. (Det kan också ses som en skyldighet att delta i stämman och låta sig väljas till olika förtroendeposter i föreningen.)

Du kan ha rätt till reducering av avgiften, frånträdande av bostadsrätten efter uppsägning och skadestånd, om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på annat sätt genom föreningens vållande uppstår hinder eller men i nyttjanderätten. Du kan också ha rätt till självhjälp, t ex att reparera på föreningens bekostnad om den brister i underhållsskyldigheten.

Dina skyldigheter

Du har i huvudsak följande skyldigheter:

Betala månadsavgiften, senast på angivna förfallodag; normalt den sista i varje månad. Även om inbetalningskortet har förkommit är det bostadsrättsinnehavarens skyldighet att tillse att avgiften erläggs i tid.

Ansvara för inre underhåll av lägenheten. - Av föreningens stadgar 9§ framgår vad som ingår i inre underhåll.

Följa de ordningsregler som finns angivna i föreningens stadgar 8§.

Att lämna tillträde till lägenheten när sådana arbeten som åligger föreningen skall utföras eller när tillsyn ska ske.

Att söka styrelsens tillstånd om du vill göra väsentliga förändringar i lägenheten, eller fastigheten i övrigt (se vidare föreningens stadgar 9§).

Att söka styrelsens tillstånd om du vill hyra ut lägenheten i andra hand (se vidare föreningens stadgar 10§).

Om du inte uppfyller dina skyldigheter kan du förverka bostadsrätten d v s du kan förlora rätten att disponera din lägenhet och hela eller del av bostadsrättens värde.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

Förhållandet mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren regleras i bostadsrättslagen (BRL) och i föreningens stadgar. I stadgarna anges hur verksamheten skall vara organiserad, vilken beslutsordning som skall gälla, vilka krav som ställs på medlemmarna etc.

Vem som bestämmer vad i vår bostadsrättsförening beror på vad frågan gäller. De flesta beslut som rör själva bostaden avgör du själv. Andra beslut skall fattas av föreningens styrelse. Ytterligare andra frågor måste avgöras av föreningsstämman (vanligen kallat årsmötet).

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Alla medlemmar har rätt att delta i stämman och rösta. Till varje lägenhet hör endast en röst på stämman, oavsett om flera i hushållet står som ägare. På föreningsstämman beslutas bland annat om resultat- och balansräkning, disposition av vinst eller förlust, ansvarsfrihet för styrelsen, ändring av insatser, förändring av andelstal m.m. Dessutom har du möjlighet att påverka genom att lämna in motioner (förslag) om sådant du vill skall tas upp. Stämman utser också styrelse och revisor/-er. Ordinarie föreningsstämma ska hållas varje år före maj månads utgång. Protokoll från stämman är offentliga och publiceras på föreningens hemsida. Extra föreningsstämmor kan ordnas när som helst då det, av styrelsen eller medlemmarna, bedöms som nödvändigt.

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Styrelsen ansvarar för förvaltningen, beslutar bl a om årsavgifter, renoveringar, antagande av medlemmar, uppsägning vid förverkande av bostadsrätt samt handlägger löpande ärenden i övrigt. Det fullständiga protokollen från styrelsens möten är konfidentiella och distribueras endast till styrelsens ledamöter och revisorerna. Ett utdrag från varje protokoll med de viktigaste punkterna anslås i varje port efter varje möte.

Du bestämmer i stort sett själv över den lägenhet du disponerar och ansvarar för dess skötsel och underhåll. Styrelsens medgivande krävs emellertid i vissa fall bl.a. om du planerar att göra väsentliga förändringar i lägenheten eller om du vill hyra ut lägenheten i andra hand (se vidare föreningens stadgar §§ 9-10).

Om du har synpunkter eller förslag på åtgärder av olika slag får du gärna mejla styrelsen. Vi ser gärna att våra medlemmar engagerar sig och att vi gemensamt tar ansvar för vår boendemiljö.

Vem äger lägenheten?

Du är delägare i en bostadsrättsförening och det är föreningen som äger fastigheten och lägenheterna. Som bostadsrättsinnehavare äger du rätten att använda bostaden. Bostadsrätten ger dig en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas/säljas. Man säljer då alltså egentligen inte lägenheten som man ofta uttrycker det, utan nyttjanderätten till densamma. Bostadsrätten kan övergå till någon annan även på andra sätt t ex genom arv, bodelning, gåva och byte.

Vid försäljning bestäms priset av säljare och köpare.

Avtal om köp, byte och gåva av bostadsrätt måste vara skriftligt och undertecknas av säljare och köpare. Det skall även innehålla uppgift om vilken lägenhet som avses samt pris. Avtalet är annars ogiltigt.

Den som köpt eller på annat sätt förvärvat en bostadsrätt måste antas som medlem, av styrelsen, i föreningen för att få tillträde till lägenheten.

Pantsättning av bostadsrätt

Bostadsrätten kan fungera som säkerhet för ett lån genom att den pantsätts. Pantsättning sker genom att köparen/låntagaren skriver på en panthandling hos banken, som underrättar föreningen om att pantsättning skett. Föreningen skall notera pantsättningen i sin lägenhetsförteckning.

2. Ekonomi

Föreningens administrativa/ekonomiska förvaltning sköts av ISS ekonomiförvaltning. I deras uppdrag ingår bl.a. bokföring, kvartalsbokslut, avgiftsadministration, lägenhetsregister, hantering av pantsättningar, bokslut, deklARATIONER m.m.

Styrelsen är skyldig att en gång per år upprätta årsbokslut och förvaltningsberättelse som skall distribueras till samtliga medlemmar och fastställas på den årliga ordinarie föreningsstämman. Årsbokslutet granskas och godkänns av en extern revisor. Årsredovisningen publiceras på föreningens hemsida och den medlem som kontaktar styrelsen kan även få den skickad till sig via post eller mejl.

När en förening bildas och förvärvar en fastighet skall en ekonomisk plan upprättas och registreras hos Bolagsverket. Av naturliga skäl och allteftersom åren går blir planen mer eller mindre inaktuell och kan alltså inte längre betraktas som en rättvisande bild av föreningens verkliga ekonomiska situation. Det är därför oftast årsbokslutet som i stället är mest intressant att granska för presumtiva köpare av bostadsrätter i föreningen.

Din egen insats för ekonomin

Det är viktigt att du som bostadsrättsinnehavare betraktar dig som just delägare i föreningen och fastigheten. Varje kostnad som beror på att den enskilde har nonchalerat gällande regler drabbar både dig själv och alla dina grannar. Likaså olika ekonomiska krav på föreningen som du tycker dig ha rätt att ställa. Ytterst kan vi alla genom att ta ansvar för vår fastighet på sikt påverka hur höga årsavgifter vi måste ta ut.

Spartips

Belysning, hushållsapparater, sol och människor ger ett värmestillskott i lägenheten som man bör ta vara på. Därför har vi monterat termostatventiler på alla värmeelement. När temperaturen i ett rum stiger över 21 grader på grund av värmestillskott, minskar termostatventilen automatiskt värmen till elementet. Elementen kan till och med bli helt kalla om värmestillskottet är mycket stort. Om du tycker att det är kallt i lägenheten, titta först på termometern innan du kontaktar fastighetssköterskan.

Man kan spara energi och därmed hålla föreningens kostnader nere och samtidigt få ett bättre inomhusklimat i lägenheten, genom att:

- Vädra genom snabba korsdrag.
- Undvika disk under rinnande vatten.
- Inte ställa möbler eller hänga långa gardiner framför elementen.
- Låta laga kranar och wc-stolar om de står och droppar.
- Gärna begränsa din duschtid.
- Tänka på att släcka belysningen i tvättstugan och på vinden.
- Tvätta och torktumla fyllda maskiner.
- Följa sopreglerna så vi inte behöver beställa dyr sophämtning i onödan
- Frosta av kyl & frys innan det bildas is.
- Lufta elementen.
- Säga upp onödiga prenumerationer
- Sätta upp en nej tack-skyld till reklam

Vad betalar Du till föreningen?

Månadsavgiften skall täcka föreningens drift- och kapitalkostnader. Den bestäms av Styrelsen efter föreningens behov och fördelas enligt de grunder som finns i stadgarna. Man kan säga att månadsavgiften motsvarar den hyra en hyresgäst betalar till hyresvärden.

Överlåtelseavgiften får av föreningen tas ut av säljaren i samband med en

överlåtelse av bostadsrätten. Avgiften är rekommenderad till maximalt 2,5% av basbeloppet. I dagsläget tar föreningen ut 1113 kr i överlåtelseavgift.

Pantsättningsavgiften skall täcka föreningens kostnad i samband med att pantsättning sker av en bostadsrätt. Avgiften är rekommenderad till maximalt 1% av basbeloppet. I dagsläget tar föreningen ut 440 kr i pantsättningsavgift.

3. Trivselbestämmelser

För att alla som bor i huset skall trivas måste vi ta hänsyn till varandra och följa föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

Trapphus

- Trapphuset städas en gång i veckan på föreningens bekostnad. Om du tappar eller spiller något i trappan är du själv skyldig att städa upp. Föreningens städavtal omfattar bara normal städning.
- Av hänsyn till övriga boende råder rökförbud i trapphuset och andra gemensamma utrymmen. Rökning kan dessutom utlösa brandvarnarna i trapphuset.
- Ställ inga cyklar, barnvagnar eller rullatorer i trapphuset. Lägg inte heller ut mattor eller förvara skor och andra saker i trapphuset. Dels står de i vägen vid städning och för dina grannar, men framförallt är det förbjudet av brandsäkerhetsskäl. Det finns cykelställ samt cykelrum i källaren.
- Sopor och papper för återvinning skall läggas kärnen som är avsedda för detsamma på gården. Sopor får aldrig ens tillfälligt ställas i trapphuset. (Se avsnitt om sopor).

Husdjur

Du får gärna ha husdjur i din lägenhet så länge de inte stör grannarna. Det är till exempel inte trevligt med en hund som skäller så fort någon går i trapphuset. Tänk på att alla inte gillar djur och att din granne kan vara allergisk.

Oväsen

Tänk på att inte föra oväsen utan grannars samtycke mellan klockan 23.00 och klockan 07.00. Det betyder egentligen bara vanlig hänsyn. Undvik höga röster, musik, klampande fötter, sena bad/duschar, sena tvättmaskiner/torktumlare. Ska du ha fest - meddela grannarna. Men kom ihåg att även om man sagt till får man inte spela högt hela natten.

Trädgård

- Håll vår tomt ren, den är vår egen. Det är en vacker tomt som hör till fastigheterna och det är trevligt både för oss som bor här och för folk som promenerar förbi att vi håller den ren och snygg.
- Släng inte skräp, fimpar och annat på gården.
- Hjälptill med trädgårdsskötseln genom att delta i våra två städdagar om året – vår och höst, och däremellan hålla snyggt genom att plocka upp skräp som ligger på marken och slänga i soptunnan.

- Om du matar fåglar, se till att inte råttor kan komma åt maten.
- Har du idéer och önskemål för trädgården, tipsa styrelsen eller trädgårdsgruppen i din fastighet. Fråga även trädgårdsgruppen innan du planterar något.
- Föreningen sköter själv gräsklippning, snöskottning och sandning. Var vänlig att hjälpa till med detta så slipper några få personer göra detta åt alla. I Framtiden finns ett schema som man skriver upp sig på vid städdagarna. I fastigheten Framtiden finns gräsklippare och redskap i källaren i port 309. Hälftenbrukets redskap finns i rummet till höger om tvättstugan och under trappan i 62:an.

Parkering

Gården och trädgården är vår gemensamma oas för umgänge där man kan grilla, sola eller bara ta det lugnt. Därför är all bilkörning eller parkering på gården förbjuden. Det är endast tillåtet i särskilda fall, till exempel vid flytt/avlastning eller vid akut sjukdom. Tala om för dina besökare (hantverkare, taxi eller vänner) att parkering eller upphämtning sker på gatan, inte på gården.

Förråd (vind/källare)

Till varje lägenhet hör ett eller flera förråd på vind och/eller i källare.

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att förvara brandfarliga eller explosiva varor i förråden. Det är inte heller tillåtet att ställa ut några föremål i gångarna utanför förråden. Även dörrar som eventuellt tas bort ur lägenheten skall förvaras i förråden – inte i gångarna.

4. Avfallshantering

Sopor

Så här gör du med dina sopor:

- Hushållssopor packas i väl förslutna påsar som slängs i tunnorna på gården. **Det är inte tillåtet att ställa soppåsar bredvid tunnorna** – det lockar skadedjur.
- Föreningen betalar sophämtning per kg. Lämna därför papper, plast och glas mm till återvinning samt matavfallssortera gärna, så att vi inte betalar för det vi kan få gratis. Vik ihop skrymmande artiklar, för att undvika överfyllda sopkärl.
- Returpapper - Gäller endast fastigheten på Nynäsvägen - läggs i grön särskild tunna på gården, aldrig bredvid. Wellpapp och kartonger får inte läggas i tidningskärlen, de måste tas till återvinningsstation eller grovsopor.
- Matavfallssortering - läggs i bruna kärl. För matavfall ska särskilda påsar användas, som tillhandahålls av fastighetens kontaktperson. Matavfallssortering är frivillig. Den innebär en möjlighet att bidra till en bättre miljö och i förlängningen kan den sänka våra kostnader för sophantering eftersom den är kostnadsfri, förutsatt att vi endast slänger utsorterat matavfall i matkärlen.
- Hushållssoporna hämtas måndag och torsdag i bägge fastigheterna. Returpapper - Gäller endast fastigheten på Nynäsvägen - hämtas måndagar jämn vecka.

Vid snöfall har vi medlemmar ansvaret att skotta, så att sophämtarna kommer åt att dra ut tunnorna till bilen.

Farligt avfall

Följande räknas som farligt avfall och får inte slängas bland hushållssopor. Lämnas på återvinningscentralen (ÅVC, t.ex. Östberga):

- Batterier – alla sorter
- Ljuskällor (lysrör, glödlampor, lågenergilampor)
- Bekämpningsmedel
- Färg- lim och lackrester, lösningsmedel
- Kvicksilvertermometrar
- Rengöringsmedel och övriga kemikalier
- Spillolja
- Sprayflaskor

Obs! Om dessa artiklar slängs bland våra vanliga hushållssopor kan föreningen bli ålagd böter.

Grovsopor/övriga sopor

Grovsopor är avfall som normalt uppkommer i hushållet, men som inte kan lämnas i de vanliga soptunnorna, t ex:

- Kasserade möbler och emballagematerial, barnvagnar, cyklar, etc. (ÅVC)
- Kyl- och frysskåp; får inte ställas ned i källaren utan ska forslas bort . (ÅVC)
- Husgeråd, grytor, hinkar, plastkärl etc. (ÅVC)
- Trämateriäl och liknande i *små mängder* från hobbyverksamhet och mindre reparationer (ÅVC)
- Byggavfall från större reparationer (OBS! här får du hyra din egen container!)
- Bildelar, biltillbehör, bildäck, bilbatterier (ÅVC)
- Färgrester, kemiska medel (ÅVC)
- Elskrot, d v s allt som har varit batteridrivet eller har sladd inkl. kyl- och frysskåp, TV-apparater, datorer och liknande (ÅVC)
- Glasflaskor, glasburkar m m (miljöstation)

Obs! Om dessa artiklar slängs bland våra vanliga hushållssopor kan föreningen bli ålagd böter!

Håll dig uppdaterad via webben, vad som gäller återvinning av sopor mm.

www.stockholm.se klicka vidare till din stadsdel, återvinning osv. Där hittar du också din närmaste Återvinningscentral som för närvarande är ÅVC Östberga.

ÅVC Östberga är en bemannad återvinningscentral för mottagning av sorterat avfall (till exempel diverse grovavfall, ris, vitvaror, elavfall, farligt avfall) från hushåll. Avfallet sorteras i olika behållare, beroende på avfallsslag. Avsikten med det är att få ett säkert mottagande, en kostnadseffektiv hantering och en hög återvinningsgrad.

5. Tvättstugan

Önskad tvättid noteras på lista vid tvättstugan. Endast ett pass åt gången får bokas.

Tider för tvättstugorna i fastigheten Framtiden:

Pass 1 - kl 07.00-10.00

Pass 2 - kl 10.00-13.00

Pass 3 - kl 13.00-16.00

Pass 4 - kl 16.00-19.00

Pass 5 - kl 19.00-22.00

I fastigheten Hälftenbruket är tiderna inte reglerade till särskilda pass utan var och en noterar själv önskad tid. Dock gäller, i likhet med Framtiden, att inga maskiner får köras efter kl 2200 och före kl 0700.

Har du inte börjat tvätta inom 30 min försvinner Din bokade tid och vem som helst har då rätt att utnyttja den.

Vid tvätt av t ex bygel-bh – använd alltid tvättpåse. Annars är risken stor att maskinen skadas.

När Du har tvättat färdigt:

- Torka av tvättmaskin och torktumlare
- Rengör tvättmedelsfacken från pulver/sköljmedel
- Om du använt torktummlaren – tag bort textilludd från filtren
- Om du manglat – drag ut mangelduken så att den får torka
- Sopa och våttorka golven i tvättstuga, torkrum och mangelrum
- Torka av bänkarna
- Om sopkorgen är full var vänlig och töm den
- Felanmäl till styrelsen om maskiner, belysning eller annat inte fungerar
- Om du vill hänga din tvätt på tork efter din tid – fråga den som tvättar efter dig

6. Diverse

Elmätare

Elmätare för varje lägenhet sitter i elskåp i respektive källare. Föreningens elbolag, styrelse samt fastighetsskötare har nyckel.

Brandvarnare

Enligt bestämmelser från 2003 ska alla lägenheter vara försedda med brandvarnare. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att anskaffa och montera sådana. Föreningen har försett trapphuset, källaren och vinden med brandvarnare. Om ni hör att batterierna tagit slut (brandvarnaren piper), meddela styrelsen eller byt ut batteriet själv. Det är inte tillåtet att bara ta ur batteriet för att det ska bli tyst!

Handbrandsläckare

Det rekommenderas att varje lägenhet är försedd med en pulversläckare på minst 6kg, effektivitetsklass 43A 233BC.

Eldstäder

Eldning i kakelugn/vedspis; lgh-innehavaren är själv ansvarig för besiktning, iordningställande och underhåll av rökgång, eldstad etc. Kopia av besiktningensprotokoll ska lämnas till styrelsen.

Köks- och våtrumsfläktar

För att förhindra att köksos och fukt sprider sig till andra lägenheter och utrymmen är det viktigt att rätt sorts fläkt används; evakuerings- eller kolfilterfläkt.

I Framtiden är vissa ventilationskanaler kopplade till sugfläktar på taken. Där får inte evakueringsfläkt monteras. Till övriga ventilationskanaler får evakueringsfläkt installeras förutsatt att också rör i ventilationskanalen monteras, från fläkten till skorstenen.

I Hälftenbruket finns inga sugfläktar på taken varför evakueringsfläkt får installeras förutsatt att också rör i ventilationskanalen monteras, från fläkten till skorstenen.

Behöver du ytterligare förklaring eller är tveksam om vilken typ av ventilationskanal du har, kontakta en skorstensfejarmästare (sotare)

Nycklar/lås

Du är själv ansvarig för låsen på din lägenhetsdörr. Förutom lägenhetsnycklar har du också en nyckel som används till port, tvättstuga, vind, källare. Porten är låst med kodlås. Av säkerhetsskäl byts koden då och då. För att undvika att koden hamnar i fel händer ber vi dig vara restriktiv med att lämna ut koden. Koden gäller ej efter kl.22, då gäller egen portnyckel.

Hemförsäkring

Se till att du har en bra hemförsäkring. Som bostadsrättsinnehavare bör man även ha en speciell bostadsrättsförsäkring som täcker mer än en vanlig hemförsäkring. Brf Framtiden har tecknat en gemensam tilläggsförsäkring för alla bostadsrättsinnehavare, vilket innebär att du inte behöver teckna särskilt bostadsrättstillägg utöver ordinarie hemförsäkring.

Se vår hemsida <http://framtiden.bostadsratterna.se> för mer information.

Du kan till exempel bli ersättningsskyldig om din tvättmaskin börjar läcka och vattnet skadar fastigheten eller grannens egendom. Dessutom kan inbrott och brand drabba vem som helst.

Reparationer

Du som är bostadsrättsinnehavare får hjälp med nedanstående (övrigt underhåll betalas av innehavaren själv):

- Ytterdörrarnas ytbehandling, utsida
- Namnskyltar
- Yttre karm och båge på fönster
- Ventilationsdon
- Värmeelementen

Om du utför reparationer i din lägenhet, tänk särskilt på att:

- Du ansvarar själv för att de blir fackmannamässigt utförda

- Du måste själv se till att byggavfall, färgrester m m forslas bort.
- Du ansvarar för att trapphuset städas extra om det blir nedskräpat p g a din reparation. Föreningens städavtal omfattar *inte* extra städning vid reparationer.

Ombyggnation av bostadsrätt

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

7. Förvaltning

Teknisk förvaltning

För teknisk förvaltning av våra fastigheter anlitar föreningen företaget Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB. Dessa genomför veckovis tillsyn av fastigheternas gemensamma utrymmen och ansvarar för såväl planerat som akut underhåll.

Ekonomisk förvaltning

För ekonomisk förvaltning (inkl avgiftsadministration) anlitar föreningen:

ISS Ekonomiförvaltning AB
Box 307, Portalgatan 2 B
751 05 Uppsala

Tel: 018-18 41 00 Fax: 018-66 01 70
<http://www.iss-ekonomiforvaltning.se>

Kontaktlista

Felanmälan: se anslag i porten.

Styrelsen: se anslag i porten.

Föreningens adress: Brf Framtiden
Nynäsvägen 311
122 34 Enskede