

Boendehandbok A-Ö

Rev F - 2016-09-28

Välkommen till BRF Roslagsgatan 36!

Vi vill med denna boendehandbok underlätta för dig som boende med svar på många av de frågor som kan tänkas dyka upp.

Alla vill ha en så god boendemiljö som möjligt. Viktigt att komma ihåg är att det är vi som medlemmar som har ansvaret för att se till att en sådan skapas. Något som är lätt att glömma bort är att allt som kostar pengar i vårt hus, till exempel reparationer, förändringar eller skadegörelse, betalas av oss alla. Genom att vara rädda om vårt hus får vi också största glädje av det.

Vad är en bostadsrättsförening?

När du köper en bostadsrätt blir du medlem i en bostadsrättsförening och får en andel i den. Lägenheten ägs av bostadsrättsföreningen, men du äger rätten att bo i lägenheten och har ansvar för att reparera och underhålla den.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs enligt bostadsrättslagen.

Medlemmarna äger och förvaltar hus, mark och gemensamma utrymmen gemensamt. En styrelse sköter det löpande arbetet och den väljs vid föreningens årsmöte.

Bostadsrätt kan med andra ord sägas utgöra en mellanform av äganderätt och hyra. Bostadsrättsinnehavarna har en evig nyttjanderätt och kan bara sägas upp vid grova kontraktsbrott. Detta kan till exempel vara utebliven avgiftsbetalning eller otillåten andrahandsuthyrning.

A-Ö

Akuta händelser i fastigheten – vid fara för liv eller vid brand: Ring 112.

Andrahandsuthyrning: Ansökan om andrahandsuthyrning ska lämnas in skriftligen i två exemplar till styrelsen. Ansökan ska innehålla uppgifter om andrahandshyresgästen, önskemål om uthyrningstid samt intyg från arbetsgivare eller studieinrättning. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning om du ska arbeta eller studera på annan ort, om du ska prova samboskap eller vill hyra ut till dina barn. För att styrelsen ska godkänna övriga fall krävs god motivering. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning för sex månader i taget. Otillåten uthyrning kan leda till att du förverkar din bostadsrätt/hyresrätt vilket innebär att du tvingas sälja den. Kontakta styrelsen så hjälper vi dig med mallar för både ansökan och hyresavtal.

Boendemiljö: Tänk på att det är en bostadsrättsförening du bor hos. Det kräver ett visst engagemang från din sida om du är bostadsrättsinnehavare. Att bo i bostadsrättsförening innebär att alla medlemmar ansvarar för trivseln i fastigheten. Hyresgästerna är förstås också välkomna att delta i skötseln av exempelvis trädgården, snöskottning etc. Allt som vi gör för att förbättra trivseln förbättrar för samtliga boende.

Bredband: Se [TV och bredband](#).

Brevinkast i dörr: Du som bostadsrättsägare ansvarar för att ditt brevinkast är i funktionsdugligt skick. Bokstäver till namnskylden på brevlådans front kan köpas hos t.ex. en låssmed.

Brandvarnare: Enligt lag är samtliga hushåll skyldiga att ha en fungerande brandvarnare.

Com Hem: Se [TV och bredband](#).

Fastighetsägarna: Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Gå in på www.fastighetsagarna.se/stockholm för att ta del av medlemsförmåner och rabatter på exempelvis försäkringar.

Ekonomisk förvaltning: Den ekonomiska förvaltningen hanteras av SBC. Vid frågor om dina avgifts- eller hyrsaviser, pantsättningar m.m., kontakta dem på telefon 0771-722 722 eller besök www.sbc.se.

Felanmälan (se även [Istappar](#), [Skadedjur](#) och [Vattenskada](#) nedan): Felanmälan om något som inte är akut (t ex att en lampa i trapphuset har gått sönder eller att en tvättmaskin har gått sönder) görs alltid till styrelsen, som i sin tur kontaktar lämplig person hos förvaltningsbolaget. Är det fel på något i tvättstugan – sätt även en lapp på den trasiga utrustningen om att styrelsen är kontaktad.

Vid akuta fel (t ex vattenläckage eller elavbrott) på kontorstid (vardagar 07.00-16.00), ring den tekniska förvaltningen på 08-38 01 19. Vid akuta fel utöver kontorstid, ring jourföretaget (Dygnnet Runtservice Fastighetsjour AB) på tel 08 – 18 70 00. *OBS! Tänk på att du kan bli debiterad en avgift om felet finns i din lägenhet!*

Fest: Visa hänsyn mot dina grannar när du har fest. Tänk på att huset är gammalt och lägenheterna är lyhörda. Det kan hjälpa att t.ex. sänka basen och att stänga fönstren för att dämpa ljudet från lägenheten. Meddela gärna boende i förväg var och när festen ska äga rum om någon behöver ta kontakt med dig. Samtliga boende förbinder sig att följa våra ordningsregler. Du kan läsa om dessa på www.roslagsgatan36.se/ordningsregler.

Försäkring: Alla boende i fastigheten uppmanas att teckna privata hemförsäkringar. Bostadsrättsinnehavare bör teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg då en sådan inte ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Vid eventuella skador i lägenheten kan bostadsrättshavaren/hyresgästen annars bli helt utan ersättning.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa.

Information: Information från styrelsen hittar du på informationstavlan vid entrén. På föreningens hemsida (www.roslagsgatan36.se) finner du nyttigt information samt senaste versionen av denna

boendehandbok.

Boende som undrar över något är självklart välkomna att höra av sig till styrelsen. Använd då gärna kontaktformuläret på föreningens hemsida.

Istappar: Föreningen har avtal med en takskottningsfirma för bevakning och borttagning av istappar. Samtliga boende uppmanas dock hålla utkik efter istappar under vintermånaderna och kontakta styrelsen vid fara.

Lägenhetsförsäljning: På föreningens hemsida finner du de uppgifter som kan behövas vid en lägenhetsförsäljning. Om du ändå saknar information, kontakta någon i styrelsen.

Nyckelbrickor:

Pantsättningar: Föreningens ekonomiska förvaltare sköter allt som har med pantsättningar att göra. Därför ska de boende be banken skicka alla blanketter som ska fyllas i direkt till förvaltningsbolaget.

Portnyckeln: Varje hushåll ombesörjer och bekostar själv kopior av portnyckeln. Ett tillstånd krävs dock av styrelsen vid varje kopiering.

Skadedjur: Vid ohyra i lägenheterna ska den boende kontakta Nomor på 0771-122 300 eller order@nomor.se. Hänvisa till att föreningens försäkring i Trygg-Hansa.

Snöskottning: Alla boende ombeds att hjälpa till med snöröjningen av gården. Meddela styrelsen om du ser att det ligger mycket snö på taken. Se också avsnittet [Istappar](#).

Stadgar: En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningens stadgarna finner du på vår hemsida.

Styrelsen: Styrelsen väljs enligt stadgarna en gång om året på föreningens årsstämma. Valberedningen har till uppgift att föreslå en styrelsesammansättning till varje årsstämma. Om du är intresserad av att gå med i styrelsen, kontakta styrelsen i god tid före årsstämman.

Städning: Trappuppgångarna, hiss och tvättstuga städas kontinuerligt. Hjälp dock gärna till själv genom att ta upp skräp som ligger i trappen eller torka upp om du själv tappat eller spillt något.

Stöld: Vid stöld ringer du till polisen tel 114 14 och gör en stöldanmälan. Kontakta dessutom styrelsen och informera om händelsen så att vi kan se över säkerheten i fastigheten.

Minimera risken för stöld och förstörelse genom att;

- Ha alltid lås på ditt förråd oavsett om du använder det eller inte.
- Stäng alltid öppna dörrar till gemensamma utrymmen och se till att alla plåtdörrar till vindsutrymmena är låsta när du går därifrån. Branddörren mellan A- och B-vinden i gårdshuset ska alltid vara stängd.
- Hjälp varandra, särskilt under storhelger och semestrar, genom att se efter varandras lägenheter, fråga främmande människor om du kan hjälpa dem tillrätta.
- Se till att entréporten alltid går i lås efter dig.

Teknisk förvaltning: Teknisk förvaltare och fastighetsskötare är Gamla Stans Rörservice AB. Förvaltaren ansvarar för alla gemensamma utrymmen och maskiner såsom belysning, justering av lås och värme etc. Förvaltaren nås på tel 08-38 01 19 (vardagar 07.00-16.00). För jourarbeten, se avsnittet Felanmälan nedan.

Fastighetsskötare besöker fastigheten en gång i veckan för att gå igenom samtliga utrymmen.

Mot en kostnad kan du dessutom själv få hjälp med saker som t.ex. rensning av avlopp, byta av packningar i kök och badrum.

TV och bredband: Fastigheten är ansluten till Com Hem och kostnad för basutbudet läggs automatiskt på månadsavgiften. Den som endast har basutbudet har ingen uppsägningstid inför avflyttning från fastigheten. Tag kontakt med Com Hem för information om utökat tv-utbud, bredband

och telefoni.

Fastigheten är även ansluten till Stockholms Stadsnät (www.stockholmsstadsnat.se). Ett bredbandsabonnemang med hastigheten 100/100 Mbit/s ingår kostnadsfritt till varje lägenhet. För information om utbud m.m., ladda ner [Bredbandsguiden](#).

Tvättstuga: I tvättstugan finns tre tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare och en mangel. Bokning av tvättid sker via informationstavlan vid entrén, på vår hemsida eller via iOS-/Android-appen. Efter avslutad tvättning ska maskinerna torkas rena inuti och utanpå, torktumlarens filter göras rent, tvätthon göras ren och golvet sopas och våttorkas. Håll ut skurvattnet direkt i avloppet under tvätthon.

Vattenavstängning – akut:

Vissa lägenheter har avstängningsanordningar i den egna lägenheten, oftast under diskbänken. Annars:

- Vattnet i gathuset stängs av i gathusets källare.
- Vattnet i köksstammarna till de 3:or som finns i gathuset kan också stängas av i ett litet förråd intill el- och trädgårdsförrådet, genast till höger när man kommer in på gården. Förrådet där man stänger av vattnet ligger nedför trappan till vänster. Nyckel finns hos styrelsen och vår tekniska förvaltare.
- Vattnet i gårdshuset stängs av i A-källaren.
- Behöver vattnet i övrigt stängas av så kontakta styrelsen.

Vattenavstängning – ej akut: Endast auktoriserade VVS-installatörer får utföra arbeten på de vattenkranar som finns i fastigheten. Den som behöver stänga av vattnet i sin lägenhet ska i skälig tid sätta upp informationslappar om tidpunkt och datum för avstängningen.