

INFORMATIONSTEXT TILL ALLA MEDLEMMAR I BRF SKÄRHOLMSHÖJDEN

Det här är en information till alla medlemmar i Brf Skärholmshöjden. Här följer blandade saker som är bra att veta. Vi rekommenderar alla medlemmar att läsa igenom detta så att alla får kunskap om hur vi på bästa sätt tar hand om föreningen.

Med vänlig hälsning

Styrelsen Brf Skärholmshöjden

ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

Den administrativa förvaltningen sköts av Restate AB.

ANDRAHANDSUTHYRNING

All andrahandsuthyrning skall godkännas av styrelsen. Ansökan om att hyra ut i andrahand ska vara skriftlig och innehålla skälet för uthyrningen, tidsperiod och vem lägenheten skall hyras ut till. Praxis är att man får tillstånd till uthyrning ett år i taget. Styrelsens beslut kan överklagas i hyresnämnden.

ANSLAGSTAVLA

I varje trapphus finns en anslagstavla där information och meddelanden från styrelsen sätts upp.

AVSTÄNGNING AV VATTEN

Se vatten och avlopp.

BALKONGER

De flesta lägenheterna har balkong. Blomlådor skall enligt lokala ordningsföreskrifter i Stockholm hängas inåt balkongen för att inte risk skall finnas att de faller ned och skadar någon.

BRANSCHORGANISATION

Brf Skärholmshöjden är medlem i "Bostadsrätterna". Information från Bostadsrätterna finns på deras hemsida www.bostadsratterna.se

BREDBAND

Fiber är indraget i föreningens hus. Det finns ett urval av operatörer att välja bland och du bestämmer själv vilken av de som du vill köpa tjänster av.

CYKELRUM

Cykelrum finns i anslutning till varje port. Observera att cyklar inte får parkeras i källargångar eller i trapphuset.

EKONOMI

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. Föreningens räkenskapsår löper från 1/1 till 31/12. Före aprils utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt redovisa resultat- och balansräkning. Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma i samband med kallelse till densamma. Stämman skall hållas årligen före juni månads utgång. Föreningen anlitar en ekonomisk förvaltare för hantering av redovisningen.

EL

Föreningen ansvarar för elledningar och uttag i gemensamma utrymmen. I lägenheterna ansvarar föreningen enbart för elledningen fram till säkringscentralen. Övriga ledningar samt alla uttag och säkringar i lägenheten svarar bostadsrättsinnehavaren för. Om en elektriker som du anlitar måste stänga av huvudströmmen för huset/porten skall du i god tid informera styrelsen och sätta upp ett meddelande i berörda portar när avstängningen skall ske. Vid fel som föreningen skall åtgärda och som inte behöver åtgärdas omedelbart skall styrelsen kontaktas.

Vid elavbrott görs följande:

- 1) tag först reda på om avbrottet berör enbart vår fastighet eller flera. Berör det flera fastigheter kontaktas eldistributören (Fortum)
- 2) Berör avbrottet bara vår fastighet kontakta Jensen drift och underhåll för kontroll om någon säkring gått.

FASTIGHETS BETECKNING

Harholmen 9. Föreningen äger marken.

FELANMÄLAN

Felanmälan görs till Jensen drift och underhåll på telefonnummer 08-560 502 19 eller via webben <http://dedu.se/deduwebextern/jensen>

Om det är fel på hissarna ska detta anmälas till Aseka på telefonnummer 08-400 207 11 eller mail fel@aseka.se.

FÖNSTER

Om en fönsterruta går sönder i din lägenhet svarar du själv för reparationen. Du svarar också för målning och skötsel av fönsterbågarna med undantag för yttersidorna som föreningen ansvarar för. Vid fel på fönster i gemensamma utrymmen, kontakta Jensen drift och underhåll.

FÖNSTERVENTILER

Ett eller flera av lägenhetens fönster är utrustade med tilluftsventiler. Det är viktigt att dessa alltid är öppna och ej blockerade. Annars störs cirkulationen och lägenheten blir lätt kall.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat. Varje medlem har en röst på stämman (en röst per lägenhet). Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening ordförande biträder. Det finns dock vissa undantag t.ex. beslut som innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av den inbördes förhållandet mellan grundavgifterna, beslut som leder till att lägenhet undergår försämring av icke ringa betydelse eller som leder till väsentlig förändring av lägenhet samt ändring av föreningens stadgar där kvalificerad majoritet krävs. Protokoll från föreningsstämman tillhandahålls av styrelsen.

FÖRRÅD

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. För att kunna komma till förrådet används nyckelbricka. Föreningsmedlem svarar själv för låset på sitt förråd. Observera att ingenting får förvaras utanför förråden i källargången vilket är ett brandförsäkringskrav. Om saker påträffas i källargången kommer de att fraktas till återvinningscentralen på ägarens bekostnad.

FÖRSÄKRING OCH BRANDVARNARE

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. Föreningen har ett sk bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att hålla sin lägenhet fri från skadedjur. Varje lägenhet skall vara utrustad med en brandvarnare för allas vår säkerhet. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att byta batteri när det behövs.

FÖRÄNDRING OCH RENOVERING AV LÄGENHET

Bostadsrättsinnehavaren får utföra mindre förändringar i lägenheten som exempelvis ommålning byte av vitvaror eller köksinredning o.dyl. Avsevärd förändring (ombyggnad) får endast göras efter anmälan till och efter godkännande från styrelsen och under förutsättning att inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Arbeten som kräver insatser av externa entreprenörer skall informeras om i de portar som berörs genom medlemmens eller entreprenörens omsorg. Större och omfattande förändringar såsom

ombyggnad, el och vatten måste genomföras av behörig fackman med ansvarsförsäkring.

GRILLNING

Som bostadsrättsinnehavare har man en skyldighet att visa hänsyn och omtanke till sina grannar när man vistas på eller i gemensamma ytor och balkonger och ingen uppskattar att få sin lägenhet fylld av rök från grannens grill. Det finns inte något förbud i hyreslagen mot kolgrillning på balkong men föreningen rekommenderar ändå att våra medlemmar använder el- eller gasolgrill vid grillning på balkong. Alternativt kan naturligtvis grillning ske på gårdarna. Stockholms brandförsvaret anser att grillning på eller under balkong är mycket farligt och rekommenderar att sådan grillning inte skall ske.

GROVSOPOR

Föreningen har ett soprum för sopsortering och grovsopor, beläget mellan husen 224-228 och 230-234. Där finns det möjlighet att sortera: Pappersförpackningar, Plastförpackningar, Metallförpackningar, Lysrör, Elavfall, Batterier och Grovavfall. Med elavfall menas inte kylskåp och frysar. Möbler och sopor får absolut inte ställas utanför soprummet.

GÅRDEN

Föreningen äger tomtmarken. Denna tomt skall skötas av oss gemensamt. Det är viktigt att vi alla hjälper till med skötseln på både sommar och vinterhalvår.

HISS

I varje trapphus finns det hiss. Om hissarna krånglar eller är trasiga ska detta felanmälas till Aseka:

Telefon 08-400 207 10, mån-fre kl 7-16

Telefon 08-400 207 11, övrig tid och vid akuta fel

Mailadress fel@aseka.se

HUSHÅLLSSOPOR

I varje trapphus finns det sopnedkast för hushållssopor. Tänk på att inte slänga stora saker eller stora påsar i sopnedkastet. Det blir lätt stopp då och en tekniker måste komma för att åtgärda stoppet, vilket kostar föreningen extra pengar.

INGLASNING AV BALKONG

Inglasning av balkong är en åtgärd som dels behöver bygglov från Stadsbyggnadsnämnden och dels behöver fastighetsägarens godkännande. Sedan i juni 2015 finns ett bygglov beviljat av Stadsbyggnadsnämnden. Bygglovet gäller i 2 år och slutar gälla 2017-06-08.

Föreningen har inga leverantörer att rekommendera. Men vi vill veta vilken leverantör du väljer att anlita.

Om du vill glasa in din balkong ansöker du om tillstånd via den blankett som finns på hemsidan. I samma dokument finns ett avtal som bostadsrättsföreningen tecknar med de som vill glasa in sin balkong. Avtalet reglerar bostadsrättsinnehavarens skyldigheter i samband med inglasningen. Arbetet med inglasningen av balkongen får inte påbörjas innan ansökan är godkänd och avtalet är undertecknat. Din ansökan behandlar vi på nästkommande styrelsemöte efter att du skickat in ansökan. Tänk också på att inglasningen måste följa de villkor som finns i bygglovet.

KABEL-TV

Fastigheten är ansluten till ComHems kabelnät.

LÅS TILL LÄGENHETEN

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för lås till lägenheten. Vid fel på lås till gemensamma utrymmen kontakta Jensen drift och underhåll.

MOTION

Motion till årsstämman ska lämnas till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

MÅNADSAVGIFT

Se årsavgift.

NAMNSKYLT

Namnskylt på lägenhetsdörr samt tavla i trapphus ansvarar föreningen för. Kontakta styrelsen om du behöver ha en namnskylt ändrad.

NYCKLAR

Nycklar till lägenhetsdörr är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

NYCKELBRICKA

Nyckelbrickorna administreras av styrelsen. Om du vill ha hjälp med nyckelbrickor så kontakta föreningens nyckelbricksansvarige via hemsidan. För närvarande kostar en ny bricka 200 kr och byte av en gammal bricka kostar 50 kr. Detta betalas kontant.

PANTSÄTTNING

En lägenhet kan pantsättas, d.v.s. lämnas som säkerhet för ett lån. Om Du pantsätter din lägenhet måste Du omedelbart skicka en underrättelse om detta till administrativa förvaltare, Restate AB. Oftast sköter kreditgivaren om detta. Om pantsättningen upphör skickar normalt kreditgivaren meddelande om detta till den administrativa förvaltaren, men bostadsrättsinnehavaren är skyldig att se till att detta sker.

PORTAR

Alla portar och källardörrar skall alltid hållas låsta.

PROTOKOLL

Medlemmar som vill läsa protokollet från årsstämman ombuds kontakta styrelsen.

RITNINGAR

Ett antal ritningar över vår fastighet finns till påseende hos stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret Box 8314 104 20 Stockholm. Besöksadress: Tekniska nämndhuset Fleminggatan 4. Telefon: 08-508 27 300

SKADEDJUR

Om du upptäcker ohyra/skadedjur i lägenheten är du skyldig att anmäla det till styrelsen. Föreningen har avtal om sanering med Anticimex, genom vårt försäkringsbolag, IF Skadeförsäkring.

STADGAR

Varje medlem skall ha tillgång till föreningens stadgar. Stadgar kan även hämtas på föreningens hemsida www.brfskarholmshojden.bostadsratterna.se

STYRELSE

Föreningens styrelse företräder medlemmarna i de olika frågor som uppstår i och med förvaltningen av en fastighet. Styrelsen väljs av årsstämman efter förslag från valberedningen.

STÄDNING

Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs av en inhyrd firma, World Care Nordic. I varje trapphus finns information om vilka dagar trapphuset städas.

STÖRANDE GRANNAR

I ett bostadsområde finns det alltid risk för olika störningar. Det kan handla om grannar som spelar för hög musik, personer som röker vid portarna, folk som skräpar ner eller något liknande.

Vad ska man då göra?

1. Säg till personen som stör att sluta.

Om vi tillsammans visar att det vi inte tycker att störningar är okej blir det svårare och jobbigare att bete sig störande.

2. Informera styrelsen om störningen.

Styrelsen känner så klart inte till alla störningar i området. Genom att informera styrelsen så får föreningen en bättre bild av vilka störningar som de boende drabbas av och vad vi kan göra åt dem. Enklast är att skicka ett e-mail.

3. För en logg över återkommande störningar.

Om samma störning återkommer så börja för en logg. Skriv ner varje gång det händer, med tid, plats och en kort beskrivning av vad som hänt. På så sätt kan föreningen få ännu bättre överblick över vilka störningar som återkommer och vilka som är mer av engångskaraktär.

TEKNISK FÖRVALTNING (fastighetsskötsel)

Föreningen har avtal med företaget Jensen drift och underhåll för löpande skötsel av fastigheten (underhåll och reparation). Avtalet innebär bl.a. att fastighetsskötaren rutinmässigt besöker fastigheten för att kontrollera den. Föreningen svarar för skötseln av gemensamma utrymmen medan bostadsrättsinnehavaren svarar för underhåll av den egna lägenheten. I föreningens stadgar framgår också ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren. Åtgärder som föreningen svarar för (betalar för) skall normalt anmälas till och beställas av styrelsen med undantag för akutlägen med betydande skaderisker då anmälan till styrelsen ej kan ske.

TILLTRÄDE TILL LÄGENHETERNA

Styrelsen eller av styrelsen anlitad expert har rätt att vid behov erhålla tillträde till lägenheterna. Extrakostnader som drabbar föreningen p.g.a. att du ej lämnat tillträde till lägenheten kommer att debiteras Dig.

TILLVERKNING AV EGNA NYCKLAR

Nycklar till lägenhetsdörren är bostadsrättsinnehavarens ensak, föreningen har ingen s.k. "huvudnyckel".

TVÄTTSTUGA

Föreningen har två tvättstugor. Boende i portarna 206, 208, 210, 218, 220 och 222 tvättar i tvättstugan vid port 218. Boende i portarna 224, 226, 228, 230, 232 och 234 tvättar i tvättstuga vid port 230. Det är möjligt att boka max 12 tvättider per månad.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen svarar för alla vatten- och avloppsstammar samt kopplingar fram till medlemslägenheterna. Vattenledningar och droppande kranar i lägenheten liksom rinnande toalettstolar ansvarar medlemmen själv för. Föreningen har rätt att kräva att läckor eller rinnande kranar/toalettstolar åtgärdas för att undvika skador och höga extra vattenkostnader. Om behov finns av högtrycksspolning eller dyl. som inte har med stammarna att göra debiteras kostnaden respektive medlem.

Om du av någon anledning behöver stänga av vattnet kontakta Jensen för att bestämma tid när detta kan göras. Det är också ett krav att du meddelar alla boende som berörs av avstängningen. Du måste senast dagen innan meddela dina grannar om att vattnet under en tid kommer att vara avstängt.

VÄRME

Vi har fjärrvärme som värmekälla. Föreningen står för uppvärmning och skötsel av värmeanläggningen, även i lägenheterna. Bostadsrättsinnehavaren står dock för målning av radiatorerna samt ledningar i lägenheterna. Det är inte tillåtet att installera vattenburen golvvärme i lägenheten. Den boende får inte göra åverkan på radiatorerna.

ÅRSavgIFT

Årsavgiften betalas uppdelad per månad och är bostadsrättsinnehavarens del av självkostnaden för föreningens drift och underhåll. Avgiften bestäms av styrelsen. Avierna skickas ut fyra gånger per år, det betyder att du får tre avier per gång. Har du frågor om avierna eller vill betala med autogiro, kontakta Restate AB.

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen biläggs kallelsen till årsstämman. Årsredovisningen för respektive år finns även att hämta på föreningens hemsida www.brfskarholmshojden.bostadsratterna.se

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsinnehavare som vill överlåta sin lägenhet skall lämna en skriftlig anmälan om detta till styrelsen. Detta görs genom att en kopia av köpehandlingen inlämnas till styrelsen. Till anmälan skall bifogas en begäran om utträde ur föreningen. Detta sker i regel genom mäklarens försorg.

En ny innehavare av bostadsrätten måste vara medlem i föreningen. Därför måste denne till styrelsen ansöka om att bli godkänd som medlem. Detta sker i regel genom mäklarens försorg.

Observera att om den till vilken bostadsrätten överlåtits inte antagits som medlem är överlåtelsern ogiltig.