



HANDBOK FÖR BRF HAGA-ALM

Innehåll

Administrativ förvaltning.....	4
Andrahandsuthyrning.....	4
Anslagstavla.....	4
Avstängning av vatten	4
Balkonger.....	5
Branschorganisation.....	5
Bredband	5
Brevinkast.....	5
Cykelparkering	5
Dörringklocka	5
Ekonomi.....	5
El	6
Fastighetsbeteckning	6
Fastighetsskötsel	6
Felanmälan	7
Fönster	7
Fönsterventiler	7
Föreningsstämma.....	7
Föreningsinformation	8
Förråd	8
Försäkring och brandvarnare	8
Förvaltning	8
Förändring och renovering av lägenhet.....	8
Grillning.....	9
Grovsopor.....	9
Hemsida	9
Hiss	9
Hushållssopor.....	10
Innergården	10
Kabel-TV	10
Källare	10
Lokal - Kombo	10
Lås till lägenheten	10
Månadsavgift.....	10
Namnskyltar.....	10
Nycklar o tillverkning av extra nycklar	11
Pantsättning.....	11
Portar.....	12
Portkod	12
Protokoll	12
Radiatorer	12
Ritningar.....	12
Skadedjur	12
Snöröjning.....	12
Stadgar.....	13
Styrelse.....	13
Städning.....	13
Störande grannar.....	13
Tak	13
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel.....	13
Tillträde till lägenheterna	14
Trapphusen	14
Tvättstuga.....	14

Undercentraler	14
Vatten och avlopp	14
Avstängning av vatten	15
Ventilation	15
Värme.....	15
Årsavgift	16
Årsredovisning	16
Överlåtelse av bostadsrätten.....	16

Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen sköts av Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF) i Västerås. MBF är en ekonomisk förening i vilken vår bostadsrättsförening är medlem. MBF sköter redovisning, debitering av månadsavgifter, pantsättning, utskick av underlag till budget m.m. Har Du frågor angående detta, kontakta någon i styrelsen i brf Haga-Alm. MBF har en hemsida, www.mbf.se där mer information kan hämtas.

Andrahandsuthyrning

För att värna om ett trivsamt, säkert och tryggt boende i Brf Haga-Alm har föreningen tagit fram regler vad gäller korttidsupplåtelse respektive långtidsupplåtelse av bostadsrätt i andra hand. Vår ambition är att därigenom skapa tydliga och transparenta regler.

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. ***Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren.***

Att ha en inneboende är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd. En bostadsrättshavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

All andrahandsupplåtelse även för korta perioder ska godkännas av styrelsen. Enligt praxis kan tillstånd ges till upplåtelse ett år i taget för studier eller arbete på annan ort. Andra skäl kan i vissa fall också godtas. Styrelsens beslut kan överklagas till hyresnämnden.

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med föreningens stadgar. Avgiften per år får högst uppgå till tio procent av prisbasbeloppet och det är föreningen som bestämmer i varje enskilt fall om avgiften ska betalas årligen, månadsvis eller vid annan tidpunkt.

Kontakta styrelsen om du vill hyra ut i andra hand. Enligt stadgarna är föreningen berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om denna utan tillstånd upplåtit lägenheten i andra hand.

Anslagstavla

Föreningens anslagstavlor är placerade i bottenvåningen i varje trapphus. Här finner Du meddelanden från styrelsen och från övriga medlemmar i föreningen. Det finns en anslagstavla mot Hagagatan och en mot utgången till gården.

Avstängning av vatten

Se [Vatten och avlopp](#).

Balkonger

Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Blomlådor måste enligt lokala ordningsföreskrifter i Stockholm hängas inåt balkongen för att inte risk skall finnas att de faller ned och skadar någon.

Branschorganisation

Bostadsrättsföreningen är medlem i "Fastighetsägarna".

Bredband

Föreningen är ansluten till fiber genom Stockholms Stadsnät och avgiften ingår i månadsavgiften. Stockholms Stadsnät kan även erbjuda bredbandstelefoni och bredbands-TV. För telefoni och TV skrivs individuella avtal mellan lägenhetsinnehavaren och Stockholms Stadsnät.

Brevinkast

Föreningen ansvarar för dessa. Vid fel kontaktas styrelsen.

Cykelparkering

Cykelrum finns i gatuplanet Hagagatan 7. Cyklar får absolut inte parkeras i trapphusen. Cykelställ finns på gården. Cyklar som inte används regelbundet kan med fördel förvaras i källaren på Hagagatan 7. Föreningen arbetar med att utöka antalet cykelställ på innergården.

Dörrklocka

Föreningen ansvarar för knappar som finns på utsidan av dörrfodret. Vid fel kontakta styrelsen.

Ekonomi

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. Föreningens räkenskapsår löper från den 1 januari till den 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt redovisa resultat- och balansräkning. Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast 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. Se vidare under Administrativ förvaltning.

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 skall Du i god tid informera styrelsen och sätta upp ett meddelande på anslagstavlor när avstängningen skall ske.

Vid fel som föreningen ska åtgärda och som inte behöver åtgärdas omedelbart ska styrelsen kontaktas.

Vid elavbrott görs följande:

- 1) Ta först reda på om avbrottet berör enbart vår fastighet eller flera. Berör det ett större område kontaktas eldistributören (f.n. Fortum).
- 2) Berör avbrottet bara vår fastighet, kontakta styrelsen för kontroll om någon säkring gått. Ansvar för att avhjälpa felet tas av styrelsen.

Får Du inte tag i någon i styrelsen får Du göra felanmälan direkt till det företag vi anlitar för fastighetsskötsel. Meddela att Du ringer för föreningens räkning samt anmäl detta i efterhand till någon i styrelsen.

Element

Se värme.

Facebook

Föreningens medlemmar har en Facebookgrupp för utbyte av information. Styrelsen rekommenderar att man ansluter sig till gruppen.

Fastighetsbeteckning

Vi äger gemensamt i brf Haga Alm fyra hus på Hagagatan 7-13, inom fastigheten Riddarporren 23. Vi hyr marken med tomträtt av Stockholms stad. Justering av tomträttsavtalen sker vart tionde år. Senast 2019.

Fastighetsskötsel

Se [Teknisk förvaltning](#)

Felanmälan

I denna handbok anges under respektive rubrik vad som skall göras vid fel. På anslagstavlan i varje trapphus finns upplysningar om vilka firmor föreningen anlitar.

Vid fel som inte kräver omedelbar åtgärd, kontaktas styrelsen.

Vid fel som måste åtgärdas omedelbart ringer Du, om Du inte får tag i någon i styrelsen, den firma som finns angiven i kontaktlistan eller på anslagstavlorna.

Om Du inte fått tag i någon i styrelsen är det viktigt att Du klart anger att Du ringer för föreningens räkning. Informera sedan alltid någon i styrelsen. En förutsättning för att föreningen skall betala är naturligtvis att det är fel på något som föreningen ansvarar för. I annat fall kommer Du själv att debiteras för detta.

Fönster

Om en glastruta går sönder i din lägenhet ansvarar Du för reparationen själv. Du ansvarar också för målning av de inre fönsterbågarna (in mot lägenheten). De yttre fönsterbågarna (mot gatan/gården) ansvarar föreningen för.

Vid fel/skador på fönster i gemensamma utrymmen skall styrelsen kontaktas.

Fönsterventiler

I princip skall samtliga fönster i lägenheterna ha tilluftsventiler. Det är viktigt att dessa alltid är öppna, annars cirkulerar inte luften på rätt sätt.

Föreningsstämma

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 avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Det finns dock vissa undantag t.ex. beslut som innebär ändring av grundavgift och medför ändring av det 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.

Kvalificerad majoritet innebär att ett förslag vid en omröstning måste antas av en majoritet som är större än hälften av de närvarande röstberättigade. Röstberättigade kan avstå från att närvara eller lägga ned sina röster, men mer än hälften av de närvarande röstberättigade ska alltså rösta för förslaget.

Protokoll från föreningsstämman delas ut till medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningsinformation

Information till medlemmarna sker via portuppgångarnas anslagstavlor samt utskick via brevinkast.. I vissa fall även via e-post.

Anmäl din e-postadress till styrelsen@haga-alm.se för att läggas till sändlistan. Anmäl alltid ändring av e-postadress till styrelsen.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd. För att komma till vinden används lägenhetens dörrnyckel. Föreningsmedlem svarar själv för låset på sitt förråd. Observera att ingenting får förvaras utanför förråden vilket är ett brandförsäkringskrav.

Försäkring och brandvarnare

Fastigheten är genom styrelsens försorg försäkrad. Observera att det, som Du i egenskap av bostadsrättsinnehavare själv svarar för, liksom naturligtvis ditt lösöre, inte täcks av fastighetsförsäkringen. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att hålla sin lägenhet fri från skadedjur

Om det inträffar en skada som täcks av fastighetsförsäkringen ska Du kontakta någon i styrelsen. Om Du är osäker på om en skada ska regleras av fastighetsförsäkringen eller ditt försäkringsbolag kontakta snarast styrelsen.

Observera att Du måste teckna ett s.k. bostadsrättstillägg till din personliga hemförsäkring för att ha ett heltäckande försäkringsskydd.

Varje lägenhet skall vara försedd med brandvarnare för allas vår säkerhet.

Förvaltning

Se [Administrativ förvaltning](#) respektive [Teknisk förvaltning](#)

Förändring och renovering av lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får utföra mindre förändringar i lägenheten som exempelvis ommålning, byte av vitvaror eller köksinredning o.dyl. Väsentlig förändring (ombyggnad) får endast göras efter anmälan till och efter godkännande från styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Väsentlig förändring är sådana ändringar som påverkar planlösning, ventilation, värme, vatten- och avloppsinstallationer och annat som kan påverka övriga delar av fastigheten. En speciell blankett skall i förekommande fall fyllas i och lämnas till

styrelsen för åtgärd. (se bilaga: "Anmälan gällande renovering och ombyggnad"). Blanketten kan vid behov erhållas från styrelsen.

Arbeten som kräver insatser av externa entreprenörer skall informeras om på föreningens anslagstavla i respektive trappuppgång genom medlemmens eller entreprenörens försorg.

Större och omfattande förändringar såsom ombyggnad, el och vatten måste genomföras av behörig fackman med ansvarsförsäkring och f-skattesedel. Rörmokare med intyg om Säkervatten ska utföra vatten- och avloppsinstallationer, plattsättare med behörighet från Byggkeramikrådet (BKR), installatör av våtrumsmatta med behörighet från Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK). Att så sker bör även ligga i ditt intresse.

Observera att det inte är tillåtet att placera rivningsmaterial/byggavfall i anslutning till huskropparna i säckar, kartonger eller dylikt eller i trapphusen. Av brandsäkerhetsskäl måste sådant material köras bort varje dag.

Grillning

Som bostadsrättsinnehavare har man en skyldighet att visa hänsyn och omtanke till sina grannar när man vistas på 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 Stockholms Brandförsvär anser att det är mycket farligt med kolgrillning på balkong. På grund av brandrisken rekommenderar styrelsen att våra medlemmar använder el- eller gasolgrill vid grillning på balkong.

Grovsopor

Föreningen har inget grovsoprum. Bortforsling av grovsopor anordnas av styrelsen. Styrelsen har som mål att detta skall ske vartannat år. Närmaste återvinningsstation finns i Vanadisberget (infart från Cederdalsgatan). Uppsamlingsställen för tidningar, flaskor, pappers- och plastemballage finns bl.a. vid korsningarna Frejgatan/Norr tullsgatan och Drottninggatan/Kungstensgatan. Se i övrigt <http://www.stockholmvattenochavfall.se/avfall-och-atervinning/>

Hemsida

Föreningens hemsida hittar du på www.haga-alm.se. Vi har startat i liten skala..

Hiss

Vid fel på hissen, kontakta i första hand styrelsen. Om åtgärd inte kan vänta till följande vardag och om ingen i styrelsen går att få tag på, kontakta det företag som sköter servicen av hissarna. Telefonnummer finns anslaget i alla hissar och på anslagstavlorna.

Hushållssopor

Vi har avtal med vår granne brf Riddarsporren om att vi får kasta våra hushållssopor i deras sopnedkast på gården vid Hagagatan 15 A och G. Aktuell kod till sopnedkastet finns på anslagstavlor i vid utgången till gården.

Innergården

Föreningen hyr 3,5 meter mark utanför husfasad åt gården av Stockholms stad och detta ingår i vårt tomträttsavtal. Vid vår städ-och grillkväll på våren som styrelsen kallar till städar vi upp efter vintern.

Kabel-TV

Fastigheten är ansluten till ComHems kabelnät. Grundavgift ingår i månadsavgiften. Anslutning till avgiftsbelagda TV-kanaler betalas av lägenhetsinnehavaren. Mera information finns under Bredband.

Källare

Våra källare inrymmer centraler för husets elinstallationer (Hagagatan 7 och 11), undercentralen för värme och vatten samt ett styrelserum i nr 11.

Lokal – Kombo Boendeträning

Föreningen hyr ut en lokal på ca 200 kvm (entréer från Hagagatan 9 och 11) till det privata företaget Kombo Boendeträning, som har som verksamhet att ge korttidsvistelse för unga funktionsnedsatta.

Lås till lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för lås till lägenheten. Vid fel på lås till gemensamma utrymmen, kontakta styrelsen. Se också under "Nycklar".

Månadsavgift

Se [Årsavgift](#).

Namnskyltar

Namnskyltar på lägenhetsdörr och i trapphus ansvarar föreningen för. Kontakta styrelsen om Du behöver ha en namnskylt ändrad.

Nycklar

Lägenhetsinnehavarna har kvitterat ut fyra nycklar till det övre och fyra nycklar till det undre låset. Nyckeln till det undre låset går även till de gemensamma utrymmena i fastigheterna (källare och vind). Vid försäljning av en lägenhet skall dessa (4+4) nycklar överlämnas till den nye ägaren. Om säljaren har låtit tillverka fler nycklar än de ovan nämnda 4+4 skall även dessa nycklar lämnas till den nye ägaren. Om säljaren av någon anledning inte har kvar någon av lägenhetens nycklar kan låscylindern bytas ut på säljarens bekostnad innan överlåtelsen. Beträffande tillverkning av extranycklar: se under "Tillverkning av extranycklar till lägenhetsdörrarna".

Tillverkning av extra nycklar till lägenhetsdörrarna

Lägenhetsdörrarna har ett nyckelsystem med hög grad av säkerhet. Systemet heter Kaba-experT. Nycklar till det "undre låset" får endast tillverkas hos en av föreningen utvald Kaba-experT-licensierad låssmed. Nycklar till det "övre låset" har inte samma restriktioner.

Föreningen har valt City Finlarm (Döbelnsgatan 67B, hörnet vid Markvardsgatan med ca 10 min promenad från Hagagatan). Det betyder att endast City Finlarm kan användas vid nybeställningar av den undre nyckeln.

Rutinen för nybeställningar är följande:

1. Kontakta föreningens nyckelansvarige (namnet framgår av styrelsens sammansättning på anslagstavlor).
2. Nyckelansvarig kontaktar City Finlarm genom mail med kopia till medlemmens i vilket anges att en medlem behöver få ett visst antal nya nycklar tillverkade (medlemmens namn och antalet nycklar måste anges på beställningen).
3. Medlemmen/hyresgästen går sedan till City Finlarm och får beställt antal nycklar tillverkade. Glöm inte att ta med legitimation och en nyckel som mönsterprov.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Se ventilation.

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 vår administrativa förvaltare MBF. Oftast sköter kreditgivaren om detta.

Om pantsättningen upphör skickar normalt kreditgivaren meddelande om detta till den administrativa förvaltaren MBF, men bostadsrättsinnehavaren är skyldig att se till att detta sker.

Portar

Portar mot gata och gård skall alltid hållas låsta.

Portkod

Vi har kodlås till portarna mot Hagagatan. Tänk på att inte lämna ut portkoden i onödan. För att komma in mellan kl 21.00 – 06.00 används lägenhetens nyckel och inte portkod.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämmor delas ut till medlemmarna senast tre veckor efter en stämma.

Radiatorer

Se [Värme](#)

Ritningar

En stor mängd ritningar på våra hus finns till påseende på Stadsbyggnadskontoret på Fleminggatan 4. Där kan man även köpa kopior av de ritningar man behöver för att t.ex. göra en ombyggnad i sin lägenhet. Styrelsen rekommenderar medlemmarna att utnyttja denna möjlighet när en ombyggnad planeras.

Skadedjur

Om Du upptäcker ohyra/skadedjur i lägenheten är Du skyldig att anmäla det till någon i styrelsen. Du skall samtidigt ta reda på vilken sorts skadedjur det är frågan om, för att dessa skall kunna bekämpas. Om Du inte med säkerhet vet vad det är för något skall Du samla in ett par djur och skicka dem till det företag med vilket föreningen har avtal om sanering. Vilket bolag vi har avtal med finns angivet på anslagstavlan i trapphuset. Observera att saneringsbolaget inte kommer och fastställer vilken ohyra det rör sig om, det måste man själv medverka till. Sedan bestämmer saneringsföretaget hur saneringen skall gå till.

Tänk på att inte mata fåglar från balkong eller på gården. Detta förorenar fastigheten och drar till sig råttor.

Snöröjning

Föreningen har avtal med ett företag om snöröjning och sandning av vår del av gården.

Stadgar

Varje medlem tilldelas ett exemplar av föreningens stadgar. Vid behov kan kopia på stadgarna fås från styrelsen. Stadgarna kan även hämtas på Internet via www.mbf.se. Sök efter föreningens namn.

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. Information om vilka som är medlemmar i styrelsen finns på anslagstavlor i respektive trapphus.

E-mailadress till styrelsen är styrelsen@haga-alm.se.

Styrelsen träffas en gång per månad. Mötena protokollförs.

Städning

Städning av trapphus och gemensamma utrymmen inklusive tvättstugan utförs en gång i veckan av en städfirma. Om Du tillfälligt ställt ut saker i trapphuset, tänk på att de inte får hindra städningen. Tvättstugan lämnas i det skick man själv förväntar sig att finna den. Detta betyder att ludd i torkskåp och torktumlare skall tas bort, maskiner och golv torkas av etc.

Störande grannar

Om Du störs av buller eller annat från din granne, försök att tala med denne. I andra hand kontakta någon i styrelsen.

Tak

Våra tak måste vintertid bevakas / inspekteras för att undvika att hård snö och istappar rasar ned på gatan. Om Du ser att det har bildats istappar eller verkar finnas is på väg att rasa ned, kontakta omedelbart styrelsen.

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med ett företag (se anslagstavlorna) för löpande fastighetsskötsel (underhåll och reparation). Avtalet innebär bl. a en ordinarie besöksdag av fastighetsskötaren (f.n. varannan vecka) då en rutinmässig kontroll av fastigheten sker samt att anmälda problem normalt åtgärdas.

Föreningen svarar för skötseln av de allmänna utrymmena medan bostadsrättsinnehavaren svarar för underhållet av den egna lägenheten.

Åtgärder som föreningen ansvarar för skall normalt anmälas till och beställas av styrelsen med undantag för akutlägen med betydande skaderisker då anmälan till styrelsen av tidsskäl ej kan ske.

Tillträde till lägenheterna

Styrelsen eller av den anlitad entreprenör 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.

Trapphusen

Trapphusen får inte användas som extra förvaringsutrymme för skrymmande föremål som t.ex. barnvagnar, cyklar eller annat. Detta är en fråga om trivsel för övriga grannar samt en säkerhetsfråga som hinder vid brand.

Tvättstuga

Tvättstuga finns i gatuplanet, Hagagatan 11. Tvättcylinder, märkt med lägenhetsnummer och 2 nycklar skall överlämnas från den avflyttande till den som flyttar in vid byte av boende. Det är tillåtet att tvätta på söndagar. De boende ombeds dock att inte använda starkt luktande tvätt- och sköljmedel i onödan, då lukten kan besvära personer som bor nära tvättstugan. Tvättiden för en bokning är tre timmar. Tvättning är tillåten mellan 07.00 och 22.00. De som använder tvättstugan ombeds att iaktta de städningsregler som finns uppsatta i tvättstugan. Har man inte börjat tvätta efter 30 minuter kan annan medlem nyttja den bokade tiden. Beträffande städning av tvättstugan, se [Städning](#).

Undercentral

Undercentral för vatten och värme finns i källaren till nr 11 och centraler för el finns i källaren till nr 7 och 11. Styrelsen har nyckel till dessa utrymmen.

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 som inte har med stammarna att göra debiteras kostnaden respektive medlem.

Vid fel som kräver omedelbar åtgärd (t.ex. vid risk för översvämning) och om Du inte fått kontakt med styrelsen, ringer Du under kontorstid det nummer som finns angivet på föreningens anslagstavla och under icke kontorstid det journummer som finns angivet på samma ställe.

Avstängning av vatten

Normalt har varje lägenhet en s.k. Ballofixventil så att vattnet kan stängas av i kök och badrum i respektive lägenhet. Om sådan inte finns rekommenderar styrelsen varje medlem att montera in sådana ventiler samt plugga ledningar där så krävs. Det blir då bl.a. lättare att minska omfattningen av ev. vattenläckage. För att stänga av vattnet i en lägenhet kan annars krävas att vattnet till hela trappuppgången måste stängas av. Om Du saknar individuell avstängningsventil och måste stänga av vattnet vid t.ex. kran- eller packningsbyte eller nya ledningsdragningar skall Du i god tid informera styrelsen.

Ventilation

Våra hus har s.k. frånluftsventilation med fläktar på vindarna, vilket fungerar så att luften kommer in i lägenheten via öppna ventiler i fönstren för att sedan dras ut genom ventiler i kök eller genom kåpan över spisen samt i badrummets eller extratoalettens tak. Om kåpan över spis byts ut mot en kolfilterfläkt MÅSTE det s.k. grundflödet säkerställas. Grundflödet är det värde på mängd luft som dras ut genom kåpan när ventilen i densamma står halvöppen. Om grundflödet inte säkerställs utan luften sugas ut fritt cirkulerar för mycket luft genom lägenheten och värmekostnaderna ökar samt att värmekomforten sänks i lägenheten. Ett för högt flöde i en lägenhet orsakar även obalans så att grannarnas flöden störs. Kåpan över spis får under inga förhållanden bytas ut mot motordriven fläkt som ansluts till ventilationssystemet. Då störs flödet ännu mer. Anlita en ventilationsexpert samt kontakta styrelsen om Du är osäker.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska göras regelbundet. Kravet på OVK finns sedan 1991. Det är styrelsen som ska se till att OVK förs. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemet fungerar. Protokoll från genomförd och godkänd OVK förvaras hos kommunens byggnadsnämnd, hos styrelsen. Intyg om genomförd OVK anslås på anslagstavlan i bottenvåningen i varje trapphus.

Värme

Vi har fjärrvärme som värmekälla och föreningen står för uppvärmning och skötsel av värmeanläggningen, även i lägenheterna. Bostadsrättsinnehavaren står dock för målning av radiatorer och ledningar.

Den boende får INTE göra åverkan på radiatorerna, ta bort termostatventiler, flytta radiatorer eller ändra radiatorernas utformning. Detta måste göras kontrollerat genom det företag föreningen anlitar för ändamålet.

Årsavgift

Årsavgiften betalas uppdelad per månad och är bostadsrättsinnehavarens del av självkostnaden för föreningens drift. Avgiften fastställs av styrelsen. MBF sänder ut fakturor kvartalsvis.

Årsredovisning

Årsredovisningen biläggs kallelsen till årsstämman. Årsredovisning för respektive år finns även att hämta på Internet via www.mbf.se.

Överlåtelse av bostadsrätten

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 antas som medlem är överlåtelsen ogiltig.