



Boendeinformation för BRF Haga-Alm

Bra att veta för oss Haga-Almare

Innehåll	Sida
Om vår förening	4
Stadgar, lagar och regler	4
Administrativ förvaltning	4
Andrahandsuthyrning	4
Anslagstavlor	5
Avstängning av vatten	5
Balkonger och uteplatser	5
Branschorganisation	5
Bredband	5
Brevinkast	6
Cykelparkering	6
Dörringklocka	6
Ekonomi	6
El och Elavbrott	6
Element/radiatorer	7
Fastighetsbeteckning	7
Fastighetskötsel	7
Felanmälan	7
Fönster	7
Fönsterventiler	7
Föreningsstämma	8
Föreningsinformation	8
Förråd	8
Försäkring och brandvarnare	8
Förvaltning	9
Förändring och renovering av lägenhet	9
Grillning	9
Grovsopor	10
Hemsida	10
Hiss	10
Hushållssopor och sopsortering	10
Innergården	10
Kabel-TV	10
Källare	11
Lokal-Kombo Boendeträning	11
Lås till lägenheten	11
Muralmålningen	11
Månadsavgift	11
Namn på brevinkast och anslagstavla	11
Nycklar och tillverkning av extra nycklar	11
Obligatorisk ventilationskontroll	12
Pantsättning	12
Portar till husen	12
Portkod	12
Protokoll från stämmor	12
Radiatorer	13
Ritningar	13
Skadedjur	13
Snöröjning	13
Stadgar	13
Styrelse	13
Städning	14
Störande grannar	14

Innehåll	Sida
Tak	14
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	14
Tillträde till lägenheterna	14
Trapphusen	14
Tvättstuga	14
Undercentraler	15
Valberedning	15
Vatten och avlopp/avstängning av vatten	15
Ventilation	16
Värme	16
Årsavgift	16
Årsredovisning	16
Överlåtelse av bostadsrätten	16

Om vår förening

Brf Haga-Alm är en äkta bostadsrättsförening med organisationsnummer 769604-1610. Föreningen registrerades hos Patent- och registreringsverket år 1999. Den består av de fyra fastigheterna Hagagatan 7-13 inom fastighetsbeteckningen Riddarsporren 23 och köptes av föreningen av AB Svenska Bostäder år 2001. Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna. Aktuell tomtgäldsperiod löper t.o.m 2029-11-01. Tomträttsavtalet gäller t.o.m 2039-11-01.

Fastigheterna är byggda på 1880-talet och renoverades och ombyggdes delvis 1979-1980. Tidigare var antalet rum per lägenhet 1-2 men efter ombyggnaden är antalet rum 2 (Hagagatan 7-9) och 3-4 (Hagagatan 11-13).

Brf Haga-Alm består av 36 lägenheter varav 35 är bostadsrätter och en är hyresrätt. Föreningen har även fem lokaler varav en tvättstuga (Hagagatan 11), ett cykelrum (Hagagatan 7), ett styrelserum (källarlokal på Hagagatan 11) och två hyrs ut till KomBo Boendeträning AB (Hagagatan 9-11).

Ingenting sköter sig självt. Att bo i en bostadsrättsförening innebär delat ägande men också delat ansvar. I vars och ens intresse bör det därför vara självklart att hjälpa till och förvalta vårt gemensamma ägande. Det kan man göra på olika sätt genom styrelseuppdrag så väl som delaktighet i olika frågor.

Stadgar, lagar och regler

Ansvarsfördelningen för underhållet av lägenheten mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen regleras av nedanstående:

Bostadsrättslagen (1991:614).

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Haga-Alm (senast antagna 2023-05-30 och 2023-09-06).

Boendeinformation (senast uppdaterad 2025-03-10).

Fråga alltid styrelsen vid osäkerhet när det gäller underhåll eller ändring i lägenheten innan åtgärder vidtas.

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. MBF har en hemsida, www.mbf.se där mer information kan hämtas.

Andrahandsuthyrning

För att värna om ett trivsamt och tryggt boende i vår förening har vi regler vad gäller korttids- respektive långtidsupplåtelse av bostadsrätt i andra hand.

Med **upplåtelse i andra hand** avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. ***Om bostadsrättshavaren tar ut hyra eller inte***

saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren.

Att ha en **inneboende** är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd. Inneboende betyder att en person hyr ett rum eller en del av lägenheten och delar på exempelvis kök och badrum med den som är lägenhetsinnehavare. För att räknas som inneboende måste den som lägenheten hyrs av också samtidigt bo i lägenheten. I annat fall räknas det som andrahandsuthyrning och för det behöver den som äger lägenheten 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 som t.ex Airbnb ska godkännas av styrelsen. Enligt praxis kan tillstånd ges till upplåtelse ett år i taget för studier, arbete på annan ort eller provboende inför samboförhållande. Andra skäl kan i vissa fall också godtas. Styrelsens beslut kan överklagas till hyresnämnden.

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

Kontakta alltid 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.

Anslagstavlor

Föreningens anslagstavlor finns i entréplanet i varje trapphus. Här finner du meddelanden från styrelsen och från övriga medlemmar i föreningen. Här finns också namnen på de företag som föreningen har avtal med om akuta servicebehov uppstår. Det finns en anslagstavla mot Hagagatan och en mot utgången till innergården. Se också under **Facebook**.

Avstängning av vatten

Se under **Vatten och avlopp**

Balkonger och uteplatser

Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Blomlådor måste hängas inåt balkongen för att inte riskera att de faller ned och skadar någon.

Branschorganisation

Brf Haga-Alm är medlem i föreningen **Fastighetsägarna**.

Bredband

Föreningen är ansluten till fiber genom företaget Bredband2 och avgiften ingår i månadsavgiften. Bredband2 kan även erbjuda bredbandstelefontjänst och bredbands-TV.

För telefoni och TV skrivs individuella avtal mellan lägenhetsinnehavaren och Bredband2.

Brevinkast

Föreningen ansvarar för dessa. Vid fel kontakta styrelsen.

Cykelparkering

Cykelrum finns i gatuplanet Hagagatan 7. Cyklar får inte parkeras i trapphusen. Cykelställ finns på gården. Cyklar som inte används regelbundet kan med fördel förvaras i källaren på Hagagatan 7.

Dörrringklocka

Föreningen ansvarar för ringknappen som finns på utsidan av dörrfodret. Vid fel kontaktas styrelsen.

Ekonomi

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. Föreningens räkenskapsår löper kalenderårsvis. Före april månads utgång skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt redovisa resultat- och balansräkning. Årsredovisning och revisionsberättelse skall göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma i samband med kallelsen till densamma. Stämman skall hållas före juni månads utgång. Föreningen anlitar en ekonomisk förvaltare (MBF) 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 är planerad att ske.

Vid fel som föreningen är ålagd att åtgärda och som inte behöver åtgärdas omedelbart ska styrelsen kontaktas. Se vidare under **Elavbrott**

Elavbrott

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 de företag vi anlitar för tekniska frågor, se under **Felanmälan**. Meddela att Du ringer för föreningens räkning samt anmäl detta i efterhand till någon i styrelsen.

Element/radiatorer

Se under **Värme**.

Facebook

Föreningens medlemmar har en Facebookgrupp ”**Haga-Alm**” för utbyte av information. Styrelsen rekommenderar att man ansluter sig till gruppen. Se också under **Anslagstavlor**.

Fastighetsbeteckning

Vi äger gemensamt fyra hus på Hagagatan 7-13, inom fastigheten Riddarsporren 23. Vi hyr marken med tomträtt av Stockholms stad. Justering av tomträttsavtalen sker vart tionde år. Senast 2019. Se i övrigt **Om vår förening**.

Fastighetsskötsel

Se under **Teknisk förvaltning**.

Felanmälan

I Boendeinformationen anges under respektive rubrik vad som skall göras vid när fel uppstår. På anslagstavlan i varje trapphus finns upplysningar om vilka firmor föreningen anlitar då ett fel inträffar (för närvarande **Danigo** under dagtid och vid övriga tider jourfirman **Dygn**et).

Generellt gäller att styrelsen kontaktas om ett fel har uppstått. På anslagstavlorna finns mobilnummer till alla styrelsemedlemmar. Ring eller skicka ett sms. Skicka **Inte** mail om felet är akut.

Vid fel som måste åtgärdas omedelbart ringer Du, om Du inte når någon i styrelsen, den firma som finns angiven på anslagstavlorna. 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 ett fel som föreningen ansvarar för. I annat fall kommer du själv att debiteras för detta.

Fönster

Om en glasruta 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.

Vid röstning gäller 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 ordinarie föreningsstämma och extrastämma delas ut till medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningsinformation

Information till medlemmarna sker via trapphusens anslagstavlor samt utskick via brevinkastet. I vissa fall även via e-post eller föreningens Facebook-grupp.

Anmäl din e-postadress till styrelsen@haga-alm.se för att läggas till sändlistan. Anmäl alltid ändring av e-postadress till styrelsen. Gå med i vår Facebook-grupp

Förråd

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd. För att komma till vinden används lägenhetens dörrnyckel. Medlemmen svarar själv för låset på sitt förråd. Observera att ingenting får förvaras utanför förråden vilket är ett brandförsäkringskrav. Vid tillfällig förvaring utanför vindsförrådet t.ex vid flyttning skall det förvarade märkas med ägarens namn och hur länge förvaringen väntas pågå.

Försäkring och brandvarnare

Fastigheten är försäkrad. Observera att det, som Du i egenskap av bostadsrättsinnehavare själv svarar för, liksom naturligtvis ditt lösöre, inte täcks av föreningens försäkring. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att hålla sin lägenhet fri från skadedjur. Se under ”Skadedjur”.

Om det inträffar en skada som täcks av föreningens fastighetsförsäkring ska Du kontakta någon i styrelsen. Om Du är osäker på om en skada ska regleras av fastighetsförsäkringen eller ditt försäkringsbolag kontakta någon i 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. Se också §27 i våra stadgar. En speciell blankett skall i förekommande fall fyllas i och lämnas till styrelsen för åtgärd. **(Anmälan gällande renovering eller ombyggnad)**. Blanketten kan vid behov erhållas från styrelsen, också digitalt.

I våra stadgar finns under §32 information om vad som tillhör respektive lägenhet och vad som därigenom är innehavarens ansvar.

Arbeten som kräver insatser av externa entreprenörer skall informeras om på anslagstavlan 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-skattsedel. Rörmokare med intyg om Säker Vatten ska utföra vatten- och avloppsinstallationer, plattsättare med behörighet från Byggkeramikrådet (BKR), installatör av våtrumsmatta med behörighet från Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK) etc. Att så sker bör även ligga i var och ens intresse. försorg.

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

Grillning

Som bostadsrättsinnehavare har man skyldighet att visa hänsyn och omtanke till sina grannar när man vistas på gemensamma ytor, balkonger och uteplatser. Ingen uppskattar att få sin lägenhet fylld av rök från grannens grill.

På innergården finns under säsong två elgrillar som vi delar med grannföreningen. Endast elgrillning tillåts på gården och på balkongerna med anledning av brandrisken.

Grovsopor

Föreningen har inget grovsoprum. Bortforsling av grovsopor anordnas av styrelsen som 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/Norrtullsgatan, Drottninggatan/Kungstengatan och mellan Upplandsgatan och Observatoriegatan vid Wasahallen/Hemköp. 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 anslagstavlor.

Hushållssopor och sopsortering

Vi ingår i Riddarsporrens Samfällighetsförening och har avtal med vår granne Brf Riddarsporren 24 att vi får kasta våra hushållssopor i de sopnedkast på innergården som finns vid ingångarna till Hagagatan 15 A och 15 G. Aktuell kod till sopnedkastet finns på anslagstavlor i vid utgången till gården.

Eftersom vi sorterar matavfallet gäller att detta läggs i den gröna påsen som slängs i något av sopnedkastet. När din påsrulle är slut kan du hämta en ny rulle i det lilla förrådet mitt emot hissen på gatuplanet på Hagagatan 9. Nyckeln till din lägenhet går också till detta förråd.

Innergården

Föreningen hyr 3,5 meter mark utanför vår husfasad åt gården av Stockholms stad genom vårt tomträttsavtal. Resten av innergården ingår i brf Riddarsporren 24 tomt-rättsavtal. Vid vår städ-och grillkväll på våren som styrelsen kallar till städar vi upp efter vintern.

Lägenheterna i markplanet har uteplatser vilka skall hållas i gott skick av respektive lägenhetsinnehavare.

Kabel-TV

Fastigheten är ansluten till ComHems kabelnät. Grundavgiften ingår i månadsavgiften. Anslutning till avgiftsbelagda TV-kanaler betalas av lägenhetsinnehavaren. Se också under "Bredband".

Källare

Våra källare inrymmer styrelserummet i nr 11 samt centraler för husets elinstallationer (nr 7 och 11) och undercentralen för värme och vatten (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 korttidsvis- telse för unga funktionsnedsatta.

Lås till lägenheten

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

Muralmålningen

Muralmålningen på brandväggen till Hagagatan 13 bekostades av föreningen och uppfördes 2016 av kulturgruppen Kollektivet Livet och har fått stor uppskattning i press och av personliga kommentarer.

Månadsavgift

Se [Årsavgift](#).

Namn på brevinkast och anslagstavla

Namn-på lägenhetsdörrens brevinkast och på anslagstavlan i trapphusen ansvarar föreningen för. Kontakta styrelsen om Du behöver ha ett namn ändrat.

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 (tvättstuga, källare, Gröna-Påsen förrådet och vind). Vid försäljning av en lägenhet skall dessa (4+4) nycklar överlämnas till den nye ägaren. Om säljaren har låtit tillverka flera 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 lägenhe- tens nycklar skall låscy lindern bytas ut på säljarens bekostnad innan överlåtelsen. Beträffande tillverkning av extranycklar: se nedan under ”Tillverkning av extranyck- lar 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 av en av föreningen utvald Kaba-experT-licensierad låssmed. Nycklar till det ”övre låset” har inte samma restriktioner.

Föreningen har valt City Finlarm på Döbelnsgatan 67B, hörnet vid Markvardsgatan (ca 10 min promenad från Hagagatan). Det betyder att endast City Finlarm kan nyttjas 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 medlemmen i vilket anges att en medlem behöver få ett visst antal nya nycklar tillverkade (medlemmens namn, antalet nycklar och märkning anges på beställningen) samt vem som kommer att hämta nyckeln/nycklarna.
3. Medlemmen går sedan till City Finlarm och får beställt antal nycklar tillverkade. Alla nybeställningar betalas av medlemmen. Glöm inte att ta med legitimation och en nyckel som mönsterprov.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Se under **Ventilation**.

Pantsättning

En lägenhet kan pantsättas, d.v.s. lämnas som säkerhet för ett lån. Om Du pantsätter din lägenhet måste Du omedelbart meddela detta till vår administrative förvaltare MBF. Oftast sköter kreditgivaren om detta men det är ditt ansvar att så sker. Om pantsättningen upphör skickar normalt kreditgivaren meddelande om detta till MBF, men bostadsrättsinnehavaren är skyldig att se till att detta sker.

Portar till husen

Portar mot gata och gård skall alltid hållas stängda och låsta. Om portarna mot Hagagatan måste stå öppna en längre tid vid t.ex lastning vid flytt måste strömmen till den automatiska dörröppningen tillfälligtvis brytas. Om detta inte görs kan den automatiska dörrfunktionen skadas.

Portkod

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

Protokoll från stämmor

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

Radiatorer

Se [Värme](#)

Ritningar

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. Bolagsnamnet finns angivet på anslagstavlan i trapphuset. Obs 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.

Det är inte tillåtet att mata fåglar från balkong eller på gården. Detta förorenar kring fastigheten och drar till sig råttor.

Ett antal plåtboxar finns utställda på vår gårdssida i anslutning till lägenheternas uteplatser. Dessa innehåller råttgift.

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 utdelningen av denna ”Boendeinformation”. Vid behov kan 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 fastigheterna. Styrelsen väljs av årsstämman. Information om styrelsens medlemmar finns på anslagstavlorna i respektive trapphus. Styrelsen möts en gång per månad eller oftare vid behov. Mötena protokollförs vilket är ett krav och justerade protokoll skickas till MBF.

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

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.

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 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 mindre avvikelser normalt åtgärdas. Akuta problem som medför stor olägenhet eller kan förorsaka större skador åtgärdas snarast.

Föreningen svarar för skötseln av de allmänna utrymmena medan bostadsrättsinnehavaren svarar för skötseln 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. Se **Felanmälan**.

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, skor eller annat. Detta är en fråga om trivsel för övriga boende samt en säkerhetsfråga som t.ex hinder vid brand.

Tvättstuga

Tvättstuga finns i gatuplanet, Hagagatan 11. 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. Den som tvättar uppmanas

att iaktta de städningsregler som finns uppsatta i tvättstugan. Denna lämnas i det skick man själv förväntar sig att finna den. Detta betyder att ludd i torkskåp, torktumlare och tvättmaskin skall tas bort, maskiner och golv torkas av etc.

Har man inte börjat tvätta efter 30 minuter kan annan medlem nyttja den bokade tiden.

Tvättid bokas med bokningslås på den tavla som finns i tvättstugan. Till varje lägenhet skall finnas minst en nyckel som används för att boka tvättid. Om nyckel saknas och bokningslåset inte kan användas kan ett nytt lås med nycklar utkvitteras från styrelsens nyckelansvarige mot en avgift. Märk att nyckel till bokningslåset skall emottagas respektive överlämnas vid köp/försäljning av lägenheten.

Undercentraler

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

Valberedning

Valberedning kan utses vid årsstämman men detta är inte ett krav.

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 (Danigo) och under icke kontorstid det journummer som finns angivet på samma ställe (Dygnnet).

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 och grannarna med en lapp i trapphuset och via Facebook. Eventuella kostnader för avstängning av vattnet debiteras respektive medlem.

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 extratoaletts tak. Om kåpan över spis byts ut mot en kolfilterfläkt MÅSTE 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) skall göras vart 6:e år. Det är styrelsen som ansvarar för att OVK utförs. Syftet är att se till att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemet fungerar. Protokoll från genomförd och godkänd OVK förvaras hos kommunens byggnadsnämnd och hos styrelsen. Intyg om genomförd OVK anslås på anslagstavlan 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 bygga in radiatorerna så att avluftning inte kan göras. Det är heller **INTE** tillåtet att göra åverkan på radiatorerna, ta bort termostatventiler, flytta eller ta bort radiatorer eller ändra radiatorernas utformning. Detta måste anmälas till styrelsen. **OM** den anmälda åtgärden godkänns av styrelsen krävs att arbetet utförs av ett certifierat företag och debiteras respektive medlem. Tänk på att flytt eller borttagande av en radiator ofta kan medföra sämre värme i lägenheten.

Årsavgift

Årsavgiften betalas uppdelad per månad och är bostadsrättsinnehavarens del av självkostnaden för föreningens drift. Avgiften fastställs av styrelsen. MBF sänder ut månadsvisa fakturor antingen som e-faktura till din bank eller till din elektroniska brevlåda. Om man vill ha avin på papper så är detta också möjligt. Tidigare kvartalsvisa utskick är numera borttagna. Använd med fördel autogiro som betalningsätt.

Årsredovisning

Årsredovisningen biläggs kallelsen till årsstämman. Årsredovisning för respektive år finns även att hämta på vår ekonomiska förvaltares hemsida 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 inläm-

nas 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 överlåtelsen ogiltig.