



2014

Här är (nästan) allt du behöver veta som medlem i Brf Gunilla



Styrelsen, Brf Gunilla

Innehåll

OM BRF GUNILLA?	3	Expeditionen.....	7
BRA ATT KÄNNA TILL	3	Fastighetsskötsel	7
Felanmälan	3	Felanmälningar.....	7
Om proppen går	3	Festlokal med gästlägenhet	7
Stadgar.....	3	Fest- och samlingslokal	7
ÅTERVINNINGSCENTRAL.....	3	Filter till vädringsfönster	7
UTRUSTNING AV BOSTAD	3	Fönster	7
När behövs styrelsens tillstånd?.....	4	Förråd.....	7
ATT BO MED BOSTADSRÄTT	4	Försäkringar.....	8
Kostnader	4	Förvaltning	8
BOENDES ANSVAR – DET HÄR		Gemensamma resurser och utrymmen. ...	8
BEHÖVER DU VETA	5	Golv	8
Andrahandsuthyrning	5	Grannsamverkan	8
Anmälningsskyldighet – skador.....	5	Grillning.....	8
Anslagstavlor i trapphusen.....	5	Gunillabladet	8
Att vara med och besluta	5	Gårdsparkering	8
Avlopp	5	Gästparkering	8
Badrum	5	Hemsida	8
Balkonger	5	Husdjur	8
Barnvagnsutrymmen.....	6	Hushållssopor/Soprum.....	8
Bastu	6	Innertak i lägenheten.....	8
Biltrafik	6	Kabel-TV	8
Bord & stolar.....	6	Kamera.....	8
Bordtennis-/Pingisrum.....	6	Köksutrustning och vitvaror	8
Borra i betong	6	Mangel	8
Brandskyddsförebyggande arbete.....	6	Markis	8
Brandtillsyn av gemensamma lokaler	6	Matkällare.....	8
Brandvarnare.....	6	Medlemsaktiviteter	8
Bredband, TV & Telefoni		Miljöstugan.....	8
(Gruppanslutning).....	6	Månadsavgift.....	9
Buller & störningar	6	Nyckelöverlämning.....	9
Cykelförvaring	7	Pantsättningsavgift.....	9
Disk- och tvättmaskiner	7	Parabol	9
Dörrar	7	Parkering.....	9
Elektriciteten i bostaden	7		

Rena trappplan och entréer.....	9
Rollator.....	9
Skyddsrum.....	9
Snickeriverkstad.....	9
Sopor.....	9
Spela måttligt – låt lagom	9
Stadgar.....	9
Stambyte	9
Styrelsen	9
Städdagar	10
Tapetbord	10
Taxistopp.....	10
Tillsyn av lägenhet.....	10
Tomgångskörning av fordon.....	10
Torkrum.....	10
Trappstädning	10
Tvättstugor	10
Utelåst.....	10
Våtutrymmen	10
Värme och ventilation	10
Årsstämma.....	10
Överlåtelser	10
TVÄTTSTUGOR.....	10
Tvättider	11
Bokning av tvättider	11
Innan du börjar tvätta.....	11
Ordningsregler	11
24 timmars tvättstuga	11
SOPHANTERING	12
I sopkärnen får du inte kasta	12
Miljöstuga med källsortering	12
SLUTLIGEN	12
Bilaga 1	13
Bilaga 2	14

OM BRF GUNILLA?

GUNILLA 20 är en bostadsrättsförening inom HSB Stockholm, belägen i Bromsten inom Spånga församling. Föreningens fastighetsbeteckning är Gunilla 20.

Den bildades 1958-09-16 och registrerades 1958-10-31. Inflyttning påbörjades i november 1961 och färdigställdes under maj 1962.

Till föreningen hör 111 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt fördelade på
Ett rum och kök: 11 stycken
Två rum och kök: 35 stycken
Tre rum och kök: 48 stycken
Fyra rum och kök: 17 stycken

Föreningen har dessutom fem (5) lokaler varav en är upplåten som bostadsrätt. Uppvärmning av våra hus och lägenheter sker genom fjärrvärme.

Föreningen har 14 bil-garage, två (2) MC-garage med plats för två (2) MC i varje garage och 59 parkeringsplatser varav 33 med intervallkopplat eluttag. Varken garage eller parkeringsplatser följer med när du säljer eller köper en bostadsrätt. Separat uthyrning sker av dessa och du måste ställa dig i kö. Detta gör du enklast genom att skicka ett mejl till info@gunillabrf.se eller genom att skriva ett brev till styrelsen

BRA ATT KÄNNA TILL

Välkommen till Brf Gunilla 20

Här finner du all information om våra gemensamma utrymmen, vilka regler som gäller för dessa, trivselregler och mycket annat som är viktigt att känna till.

Felanmälan

Nedan finner du kontaktalternativen för felanmälan. Ansvarig fastighetsskötare är El & fastighetsservice AB (EFS AB).

Observera att jour endast tillkallas för akut och allvarlig skada som inte kan vänta med att åtgärdas påföljande vardag. Exempelvis vattenläckage, brandrök, inbrott och liknande.

EFS AB finns på plats i föreningen helgfri måndag och fredag kl. 07.00 - 07.30 i expeditionen.

Kontakt EFS AB, service och felanmälan

Fastighetsansvarig: Micke Jonson

Mån – Fre kl. 08.00 - 11.00

Tel. 070-202 20 81

Kundtjänst

Mån – Fre kl. 08.00-16.00

Tel. 08-580 119 50

Webbplats

Dygnet runt, besök www.efsab.se

Jourtjänst (all övrig tid)

Kontakta styrelsemedlem, kontaktlista finns i varje portuppgång.

Kontakta styrelsemedlem i fallande ordning. Det vill säga kontakta ordförande först, svarar inte denne ring till näste person på listan.

Om proppen går

Om en säkring gått i din lägenhet gör följande:

Stäng av all elektronik som är påslagen, kontrollera att spisen är avslagen.

Kontrollera i säkringsskåpet om en säkring gått. Om så är fallet återställ den, genom att trycka upp den säkring som löst ut. Pröva om elektroniken fungerar, om inte så har huvudsäkringen gått.

Notera numret som finns angivet på säkringsskåpet ex. F10.

Kontakta styrelsemedlem i fallande ordning. Det vill säga kontakta ordförande först, svarar inte denne ring till näste person på listan. Uppge numret på säkringsskåpet för styrelsemedlem.

Stadgar

Brf Gunillas stadgar hittar du på www.gunillabrf.se samt i bilaga 2 till detta dokument. Här finns bland annat information om hur vår bostadsrättsförening fungerar, dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare och mycket mer.

ÅTERVINNINGSCENTRAL

ÅVC Bromma

08-508 465 40

Linta Gårdsväg 16

www.atervinningstockholm.se

Öppettider se anslag på hemsidan.

www.stockholm.se/avc

ÅVC Lövsta

08-508 465 40

Löfstavägen 501, HÄSSELBY.

www.atervinningstockholm.se

Öppettider se anslag på hemsidan.

www.stockholm.se/avc

UTRUSTNING AV BOSTAD

Det är många saker man kan ändra i sin bostadsrätt för att anpassa den efter sitt eget tycke och smak. Vissa större förändringar och ombyggnader kräver styrelsens tillstånd innan arbetet påbörjas. Detta för att skydda fastigheten mot felaktiga ingrepp. Tillstånd ska man alltid få skriftligt vilket du enklast får genom att kontakta styrelsen. Muntliga tillstånd gäller inte. Förändringar och ombyggnationer som du gör utan att ha frågat styrelsen kan du i efterhand bli skyldig att återställa alternativt ersättningsskyldig för de skador som du orsakat föreningen eller annan bostadsrättsinnehavare.

När behövs styrelsens tillstånd?

Med referens till föreningens stadgar (se bilaga 2) så fordras alltid styrelsens skriftliga tillstånd samt bygglov eller liknande enligt följande:

- **Montering av parabol** eller annan mottagningsutrustning på balkong eller till balkongen hörande väggdel. Klara direktiv finns även för montaget utförande där exempelvis ingen del får vara utanför den egna balkongens räckan. Se bilaga 1.
- **Rivning eller ändring av lägenhetens bärande väggar** eller partier. Här fordras även att hållfasthets- och utförandehandlingar finns, samt att arbetet görs av fackman (godkänd entreprenör). OBS! Du måste få eventuella ändringar godkända av styrelsen.
- **Byte av kökets spiskåpa** till annan modell eller utförande. Här måste även en flödesjustering göras efter monteringen av den nya kåpan då man påverkar husets fasta ventilationssystem, vilket ska dokumenteras. Motordriven fläkt får absolut inte installeras!
- **Inglasning av balkongen.** Tillstånd krävs från styrelsen. Observera att du måste ansöka om bygglov för detta hos kommunen. Kontakta styrelsen samt fastighetsskötaren för att få en fasadritning.
- **Montering av markis** på den egna balkongen. Tillstånd krävs från styrelsen. Balkongen tillhör föreningen, ej den boende, vilket innebär att du inte får göra någon förändring utan att du har fått tillstånd från styrelsen
- **Ändring av avlopp, värme, vatten, el- och ventilationsledningar.** Här innefattas ändring av befintliga rör och kanaler eller flyttning av golvbrunn i badrum och kök m.m. Ett vanligt exempel är att vissa medlemmar ibland känner att de vill renovera sitt badrum eller kök och då måste styrelsen ge er tillstånd för detta.

För att kunna få styrelsens tillstånd krävs följande:

Skicka ett brev till styrelsen eller ett mejl till info@gunillabrf.se med vilken ändring du önskar utföra. Ansökan kommer att behandlas på nästkommande styrelsemöte, som normalt sker en gång per månad med uppehåll under månaderna juni och juli. Om du planerar att genomföra ett arbete under sommaren behöver du alltså få ditt ärende behandlat senast i maj.

I allmänhet får du alltid styrelsens tillstånd i enlighet med § 29 i föreningens stadgar där styrelsen normalt inte får vägra tillstånd till sådant som inte är en påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Du är givetvis skyldig att följa de krav och anvisningar som tillståndet medför.

Vill du söka bygglov så är du ansvarig själv för detta. Föreningen kan endast hjälpa dig med fasadritningar.

ATT BO MED BOSTADSRÄTT

Då du bor med bostadsrätt har du valt ett boende i flerbostadshus och bor i en lägenhet, som liksom alla övriga, ägs gemensamt av föreningen. Då du betalat din insats eller köpt din bostadsrätt av någon tidigare boende i Brf Gunilla så har du inte köpt din lägenhet. Du har köpt nyttjanderätt till lägenheten som permanentboende utan begränsning i tid. Praktiskt innebär det att du övertagit fullt ansvar för din bostadsrätt då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel.

Som medlem har du ett gemensamt ansvar för allmänna utrymmen, såsom tvättstugor, trapphus, festlokal, bastu pingisrum, snickeriverkstad etc. samt utemiljö och annat som ägs eller disponeras av föreningen.

Som nämnts i tidigare avsnitt behöver vissa förändringar i din lägenhet måste godkännas av styrelsen.

Om du är tveksam om var gränserna går så fråga styrelsen, du kan även läsa mer på HSB:s webbplats www.hsb.se/bokunskap.

Kostnader

I följande information finner du en sammanställning över vilka kostnader bostadsrättsinnehavaren och föreningen står för.

Boendes ansvar:

Att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren står för reparationer av lägenheten. En reparation kan t.ex. handla om att du behöver byta lister i dina fönster, dörrar, laga ett köksskåp eller byta ut spisen eller tvättmaskinen.

Bostadsrättsinnehavaren måste följa de regler och anvisningar som föreningen beslutat om.

Bostadsrättsinnehavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer lag och föreningens stadgar. En försäkring består av en hemförsäkring samt en tilläggsförsäkring som heter bostadsrättsförsäkring. Bara en vanlig hemförsäkring täcker alltså inte fullt ut.

Föreningen ansvarar för att huset och föreningens fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick.

BOENDES ANSVAR – DET HÄR BEHÖVER DU VETA

Andrahandsuthyrning

En bostadsrätt upplåts just med syftet att Bostadsrättsinnehavaren själv ska bo i den permanent. Ibland kan man emellertid komma i situationer då man för en viss tid inte kan använda sin bostadsrätt, exempelvis för tillfälligt arbete eller vid studier på annan ort. Ett annat exempel är om du t.ex. vill sambo med din partner under en kortare tid och vill hyra ut din lägenhet under tiden.

För att hyra ut i andra hand måste godkännande ske av styrelsen, ansökningsblankett finner du på expeditionen. Föreningens praxis och regler för andrahandsuthyrning måste efterföljas. Om så inte sker riskerar du förlora din bostadsrätt.

För att du skall kunna hyra ut i andra hand bör du göra följande:

- **Din hyresgäst måste ha inkomst** - Kolla med skattemyndigheten att hyresgästen har inkomst. Föreningen kommer också kontrollera om din hyresgäst har inkomst och betalningsanmärkningar.
- **Din hyresgäst får inte ha betalningsanmärkningar och måste ha skött sina tidigare hyresbetalningar** - Kronofogden kan upplysa om tidigare betalningsanmärkningar.
- **Är din hyresgäst tidigare dömd?** – Hos tingsrätten i hyresgästens nuvarande och tidigare hemkommun får man upplysningar om eventuella domar de senaste åren.
- **För att vara riktigt säker** – begär att hyresgästen visar ett utdrag ur brottsregistret som han/hon själv kan beställa hos polismyndigheten. För att vara riktigt säker rekommenderas det att brevet som innehåller utdraget lämnas öppnad över till dig som du därefter får öppna.
- **Kontrollera att din hyresgäst har skött sig tidigare** - Ta referenser på hyresgästen. Styrelsen kommer att begära tidigare referenser av din hyresgäst för att kontrollera tidigare hyresbetalningar.

Anmälningsskyldighet – skador

Om du upptäcker skada inom föreningen ska du omedelbart anmäla detta till fastighetsskötaren, i akuta fall till ordförande eller annan styrelsemedlem. Det kan t.ex. vara om någon har kört på fastigheten med sin bil eller någon glasruta har gått sönder eller i värsta fall något inbrott har skett hos din granne.

Anslagstavlor i trapphusen

Läs gärna den information som läggs upp här, denna information är viktigt för dig. Anslagstavlor är enbart avsedda för interninformation som rör lokala frågor i Brf Gunilla. Använd gärna tavlan för egna meddelanden till dina grannar, dock inte anonyma meddelanden. Här hittar du också information om ditt lägenhetsnummer. Skatteverkets nya lägenhetsnummer samt kontaktuppgifter till styrelsen.

Att vara med och besluta

Varje år hålls ordinarie föreningsstämma där vi går igenom föregående års räkenskaper och hur styrelsen skött

förvaltningen av föreningen. Styrelseledamöter, revisor, distriktsombud och valberedning väljs och enskilda motioner behandlas. Här har du din möjlighet att påverka ditt eget boende.

Kallelse till föreningsstämma sker via anslagstavlor, årsredovisning samt på www.gunillabrf.se

Avlopp

Boendes ansvar:

Rensning av avlopp i köksvask, bad, handfat med tillhörande vattenlås samt WC-stol och golvbrunn. Ibland kan vår fastighetsskötare hjälpa till men då måste ni kontakta dem själv. Kom ihåg att fråga fastighetsskötaren om den efterfrågade tjänsten kostar dig något. Du är själv betalningsskyldig om fastighetsskötaren utför arbetet eller anlitar en entreprenör. Föreningen ersätter alltså inte dig för detta.

Föreningens ansvar:

Rensning av stopp i fastighetens fasta rörsystem. I vanliga fall är det styrelsens fastighetsskötare och anlitate entreprenörer som är specialiserade på detta område som avgör om det är föreningens ansvar. Du får alltså inte anlita någon för att utföra detta arbete utan det är styrelsen och föreningens fastighetsskötare som i första hand gör detta.

Badrum

Boendes ansvar:

Som bostadsrättsinnehavare är du skyldig och har ansvar för följande: All ingående inredning till och med tätskikt som exempelvis handfat, WC-stol, badkar, duschutrymme och tillhörande vattenlås samt speglar, badrumsskåp och belysning. Samtliga tappställen som kran i handfat, bad/dusch och avstängningsventiler. Här innefattas även packningar, klämringar, duschslang m.m. Observera att rätt sorts kranar måste väljas för att husets varmvatten och handukstork ska fungera felfritt. Tvätt utrustning som tvättmaskin och torktumlare och till dessa tillhörande anordningar i lägenheten. Rensning av stopp i vattenlås, avlopp och golvbrunn.

T.ex. är badrummet ett våtutrymme och bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att vattenskadorna inte uppstår. Vid tveksamheter kontakta styrelsen eller fastighetsskötaren.

Föreningens ansvar:

Rensning av stopp/fel i avloppsledningen från lägenheten.

Balkonger

Boendes ansvar:

- **Du måste ta bort snö och hålla balkongen ren** - Tvättning och skottning av snö av balkongens insida.
- **Målning av balkonggolvet**. Om du vill måla ditt balkonggolvet kontakta en kompetent färghandlare för information och rådgivning.
- **Du måste ha tillstånd för att montera parabol** - Observera att antenner, paraboler eller fästen till dessa inte får monteras utan styrelsens tillstånd och att speciella villkor gäller. Se bilaga 1.
- **Du får inte grilla på balkongen** - Grillning med kol- eller gasgrill på balkongerna är inte tillåtet. Vi hänvisar till föreningens grillplats.
- **Dina egna saker måste hållas inom balkongräckena** - Balkonglådor och andra

föremål måste placeras på balkongräckets insida.

- **Glasa in din balkong** - För inglasning av balkong samt markis krävs byggnadslov samt ett godkännande av styrelsen.
- **Kasta inte ut saker från din balkong** - Kasta inte ut växter, fimpas eller annat skräp från din balkong. Rengör heller inte golvet genom att sopa skräp eller vatten över kanten.

Föreningens ansvar:

Tvättning av utsida av balkong samt besiktning och underhåll.

Barnvagnsutrymmen

Det är inte tillåtet att förvara barnvagnar i trapphusen, då trapphusen måste vara tomma på grund av utrymningskäl. Det är brandförsvaret/räddningstjänsten som kräver detta och styrelsen har ansvar för att flytta alla föremål, inkl. barnvagnar från trapphusen. Om styrelsen behöver göra detta kan styrelsen behöva ta ut en avgift för flytten som du kommer att behöva betala.

Med tiden växer antalet barnvagnar i våra utrymmen, på grund av medlemmar som flyttat och lämnat kvar sina gamla barnvagnar. Vi utför därför ibland en uppföljning av vilka barnvagnar som saknar ägare och kommer då att be dig märka upp din barnvagn. Omärkta barnvagnar tas då i förvaring i 3 månader, därefter kasseras de eller säljs.

Bastu

Bastun finns i norra gaveln på hus E (port 15-19). Nyckel, i form av ett plastkort, erhålls mot deposition hos styrelsen. För information om depositionsbelopp besök expeditionen.

Varje gång kortet används blir det registrerat. Bokningstavlor finns innanför entrén och den som använder bastun måste hålla rent efter sig. Det innebär att du måste städa efter dig. Två (2) motionscyklar finns i lokalen.

Ta med dig burkar, flaskor och annat skräp när du lämnar bastun. Om styrelsen upptäcker att en medlem har misskött sig kan styrelsen tvingas att ta ut en avgift för städning.

Biltrafik

Gårdens alla utrymmen är avsedda för barn och medlemmar i föreningen. **Högsta tillåtna hastighet är gångfart.** Trafik med motorfordon inom området (gårdarna) är tillåtet enbart vid transport av tyngre saker samt handikapptransporter.

Parkering på gårdarna är förbjuden

Av detta följer att all parkering på gårdarna är förbjuden. Parkering kan leda till att du får en parkeringsbot av en parkeringsvakt från SVEPAB. I- och urlastning vid till exempel flytt är självklart tillåtet.

Trafik till och från portarna för att enbart hämta/lämna personer eller lättare saker anses som onödig biltrafik som ökar risken för incidenter med t.ex. lekande barn och bör sålunda undvikas.

Det finns skyltar uppsatta som reglerar vad som gäller i vårt område.

Kl. 22.00 - 06.00 bör all form av biltrafik undvikas på gårdarna.

MC- & Moped-parkering finns upplåten på parkeringsplats med nummer 49 samt bakom port 35.

Föreningen har avtal med parkeringsbolaget SVEPAB som kan komma att bötlägga den bil som parkerar på någon av gårdarna.

Bord & stolar

Bord och stolar finns att låna. Kontakta styrelsen.

Bordtennis-/Pingisrum

Det finns ett bordtennisbord i port 29 vid skyddsrummet/cykelrummet.

Nyckel erhålls mot deposition hos styrelsen. För information om depositionsbelopp besök expeditionen.

Borra i betong

Bärande väggar i byggnaden består av hård betong och det rekommenderas att du använder en slagbormmaskin eller kontaktar fastighetsskötaren som kan hjälpa dig med borringen. Fråga fastighetsskötaren vad tjänsten kostar.

Brandskyddsforebyggande arbete

Trapphusen och källargångarna ska hållas fria från brännbart material och hindrande föremål.

Enligt krav från räddningstjänsten ska trapphusen vara "rena" från föremål t.ex. det som står under rubriken barnvagnsutrymmen. Inga föremål får finnas i trapphus eller källargångar som kan utgöra hinder vid en eventuell utrymning.

Rollatorer och barnvagnar får inte ställas i trapphusen eller i källargångarna. Vi hänvisar till de barnvagnsutrymmen som finns för ändamålet.

Nödbelysning finns monterat i varje trappuppgång.

Styrelsen genomför regelbundna kontroller i trapphusen och källargångarna.

Brandtillsyn av gemensamma lokaler

En brandkonsult har 2013 gjort tillsyn av våra gemensamma lokaler. För protokoll kontakta styrelsen.

Brandvarnare

Enligt lag är det fastighetsägarens, Brf Gunilla, ansvar att sådan finns i varje lägenhet.

Föreningen har monterat brandvarnare i samtliga medlemmars lägenheter.

Boendes ansvar:

Att kontrollera att batteri fungerar samt att byta batteri vid behov.

Bredband, TV & Telefoni (Gruppslutning)

Bredbandsbolaget har installerat det lokala nätverket (LAN). Föreningen har avtal med Bredbandsbolaget AB vilket innebär att både TV, bredband och telefoni betalas via avgiftsavierna, dock inte samtalsavgifter, tillägg av extra kanaler eller andra tjänster. Kontakta leverantören för att få rätt utrustning till bredband och TV. Det är du som också får betala de avgifter som tillkommer om du vill ha ett större utbud än det som ingår i det avtal som föreningen har tecknat.

Buller & störningar

En god miljö förutsätter att vi inte stör våra grannar. Detta gäller både inomhus och utomhus.

- Meddela gärna dina grannar i förväg om du tänker ha fest eller utföra något som du misstänker kommer att störa/föra mycket oväsen

under obekväma tider så som kvällar eller tidigt på morgonen

- Om du blir störd påpeka gärna detta för din granne. Annars kan grannen inte veta om han/hon stör. Hjälper inte detta, ta kontakt med styrelsen.

Cykelförvaring

Cyklar ställs i avsedda cykelutrymmen (port 13, 23 och 29) som finns i föreningens skyddsrum samt i cykelställ på gårdarna. Under vinterhalvåret ska cyklarna placeras inomhus för att underlätta snöröjningen.

Med tiden växer antalet cyklar i våra utrymmen, på grund av medlemmar som flyttat och lämnat kvar sina gamla cyklar. Vi utför därför ibland en uppföljning av vilka cyklar som saknar ägare och kommer då att be dig märka upp din cykel. Omärkta cyklar tas då i förvaring i 3 månader, därefter kasseras de eller säljs.

Disk- och tvättmaskiner

Det är förbjudet att lämna lägenheten med disk- eller tvättmaskin igång.

Det finns risk för översvämning och dyrbara skador kan inträffa vid vattenläckage.

Observera att den egna tvättmaskinen/diskmaskinen inte får användas efter kl. 22.00 på grund av ljudet vid centrifugering och vattentömning.

Dörrar

Boendes ansvar:

Lägenhetsdörr, innerdörrar samt balkongdörr med tillhörande list, karm och tröskel är den boendes underhållsansvar. Här innefattas även underhållsansvar för lägenhetsdörrens insida, ringklocka, brevlåda, lås, stolpar, handtag och beslag samt ”titthål”.

Föreningens ansvar:

Underhåll som föreningen ska ombesörja är målning/ytbehandling av lägenhetsdörrens och balkongdörrens utsida.

Elektriciteten i bostaden

Boendes ansvar:

Samtliga belysningsarmaturer, belysnings-/eluttag och strömbrytare som finns monterade, inkl. det bakom spisen monterade uttaget. I lägenheten monterat säkringskåp med ingående utrustning som automatsäkringar, jordfelsbrytare och huvudbrytare.

Föreningens ansvar:

I väggar och golv fast förlagda elkablar. Om den boende råkar ha sönder förlagd kabel genom exempelvis borring får den boende själv bekosta elektriker för återställning.

Expeditionen

Expedition och Brf Gunilla har besöks- och postadress Erik Tegels Väg 23 KV, 163 40 Spånga.

Expeditionens öppettider: Anslag om öppettider finns på expeditionens dörr.

Om du har ett ärende som du vill att styrelsen ska hjälpa dig med, fungerar det bäst om du skickar ett mejl till info@gunillabrf.se eller lämnar ett brev i föreningens postlåda. Telefonsvarare finns och avlyssnas en gång per vecka på telefonnummer 0707532683. Om du lämnar ett meddelande på telefonsvararen glöm inte att uppege:

– För- och efternamn

– Numret på den port du bor i

– Lägenhetsnumret

– Hur vi kontaktar dig, telefonnummer och/eller mejladress.

Fastighetsskötsel

Föreningens fastighetsskötsel utförs av El & Fastighetsservice AB (EFS AB).

Felanmälningar

Alla slag av felanmälningar ska göras i första hand till vår fastighetsskötare och i andra hand till styrelsemedlem. Se information på föreningens externa anslagstavlor samt Felanmälan sid. 3.

Festlokal med gästlägenhet

Festlokalen med gästlägenhet är belägen i källaren mellan port 25 och 27 och är avsedd för föreningens medlemmar. I festlokalen får det högst vara 20 personer samtidigt. Deposition samt inspektion före och efter användandet sker genom ansvarig styrelsemedlem.

OBSERVERA att lokalen används på samma sätt som din bostadsrätt, det vill säga att du är ansvarig för att grannarna inte störs. Bokning sker hos ansvarig styrelsemedlem. Se kontaktinformation uppsatt i porten. Depositionsvärdet är 1000 SEK och hyreskostnaden är 200 SEK/dygn. Lokalen får bokas högst 5 dygn i rad.

Kontrakt upprättas vid bokningstillfället.

Fest- och samlingslokal

Festlokalen är belägen i källarplanet bakom port 33 och är avsedd för föreningens medlemmar. I lokalen får högst 50 personer vistas samtidigt och den är utrustad med fullständigt kök, toalett och tillhörande utrustning. Deposition samt inspektion före och efter användandet sker genom ansvarig styrelsemedlem.

OBSERVERA att lokalen används på samma sätt som din bostadsrätt, det vill säga att du är ansvarig för att grannarna inte störs. Bokning sker hos ansvarig styrelsemedlem. Se kontaktinformation uppsatt i porten. Depositionsvärdet är 1500 SEK och hyreskostnaden är 400 SEK/dygn. Lokalen får bokas högst 5 dygn i rad.

Kontrakt upprättas vid bokningstillfället.

Filter till vädringsfönster

Boendes ansvar:

Se till att filter byts ut när de är smutsiga.

Föreningens ansvar:

Tillhandahålla filter, finns att hämta på expeditionen.

Fönster

Boendes ansvar:

Underhållsansvaret omfattar glaset (isoleringsglas och ytterglas), invändiga målningen samt gångjärn, spanjoletter, låsbeslag och samtliga tätningsticker.

Föreningens ansvar:

Underhåll av karm och bågstycken samt utvändiga målning.

Förråd

Boendes ansvar:

Här gäller samma underhållsansvar som för lägenheten. Boende ansvarar för låsanordning.

Föreningens ansvar:

Vid inbrott står föreningen för lagning av dörr/förråd.

Försäkringar

Boendes ansvar:

Att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningens ansvar:

Föreningen har fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av externt anlitad leverantör.

Den tekniska förvaltningen sköts av EFS AB.

De administrativa rutinerna hanteras av styrelsen.

Gemensamma resurser och utrymmen.

I vår förening har vi de senaste åren haft en hög vattenförbrukning och vi vill gärna uppmana alla medlemmar till att vara sparsamma med vattnet både ur miljöaspekt men också ur ekonomiska aspekter.

Detsamma gäller våra gemensamma utrymmen, från grillplats till källarutrymmen. Styrelsen vill gärna uppmana alla medlemmar till att hålla rent och snyggt och inte kasta saker som du inte har behov av där det stör någon annan. I slutändan får du i alla fall betala för det själv.

Golv

Boendes ansvar:

Gäller alla golvs ytskikt oavsett material samt alla produkter som behövs för golvets läggning.

Gransamverkan

Föreningen ingår i ”Gransamverkan mot brott”.

Kontaktperson är Karin Jonasson, port 9. Karin finns anträffbar på telefon 08-29 28 23.

Grillning

Grillning på balkongerna är inte tillåtet på grund av brandrisken.

Grill får användas på föreningens grillplats samt på gårdarna men inte i direkt anslutning till någon byggnad. Under grillningen får man inte elda löv, träflisor och annat som kan plockas upp i föreningens buskage med anledning av risken för spridning av brand.

Gunillabladet

Är föreningens informationsblad som regelbundet delas ut av styrelsen. Gunillabladet finns även på föreningens hemsida www.gunillabrf.se

Gårdsparkering

Parkering på gårdarna är inte tillåtet. Observera att du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för att dina gäster inte parkerar på gården. Föreningen har tecknat avtal med SVEPAB som kan bötfälla felparkerade fordon.

Gästparkering

Medlemmar som får besök har möjlighet att låna en gästparkering, dock högst 5 dagar i streck. Bokning sker hos ansvarig styrelsemedlem. SVEPAB bötfäller fordon utan parkeringstillstånd.

Hemsida

Föreningens hemsida hittar du under adress www.gunillabrf.se. Föreningen har även en grupp på Facebook där vi postar nyheter.

Husdjur

För hundar och katter gäller den kommunala regeln – allmänt kopplingstvång – samt skyldighet att ta upp hundens/kattens avföring. För andra husdjur vänligen se gällande lagar och regler.

Hushållssopor/Soprum

I soprummet finns ett flertal kärl som är avsedda för dina hushållssopor. Alla sopor ska vara väl förpackade i hopknuten påse innan de kastas.

Du använder din portnyckel för att komma in i soprummet och miljöstugan.

Innertak i lägenheten

Boendes ansvar:

Målning inkl. eventuellt nödvändiga underarbeten och material till detta.

Kabel-TV

Se Bredband, TV & telefoni på sidan 6.

Kamera

Föreningen har installerat en övervakningskamera i miljöstugan pga. tidigare skadegörelse.

Köksutrustning och vitvaror

Boendes ansvar:

Diskbänk med vattenlås samt köksinredning i form av bänkar och skåp. Samtliga vitvaror såsom spis, kyl, frys, ugn och eventuell diskmaskin. Underhållsansvaret omfattar även spiskåpan, observera att det är särskilda regler för byte av denna. Se ”Byte av kökets spiskåpa” på sidan 3.

Mangel

Mangelrum finns i anslutning till tvättstugorna i hus D. Det finns två (2) manglar varav den ena är en stenmangel av äldre modell och den andra är en traditionell lite modernare elmangel. Innan du använder stenmangeln måste du av säkerhetsskäl kontakta styrelsen för instruktion.

Markis

Får inte uppsättas utan tillstånd från styrelsen samt kräver byggnadslov.

Matkällare

Boendes ansvar:

Här gäller samma underhållsansvar som för lägenheten. Boende ansvarar för låsanordning.

Föreningens ansvar:

Vid inbrott står föreningen för lagning av dörr/förråd.

Medlemsaktiviteter

Brf Gunilla har som målsättning att genomföra medlemsaktiviteter, såsom Höst- och vårstädning, Pubkvällar, Dagledigverksamhet m.m. Var observant på anslag i portar, på www.gunillabrf.se och på föreningens Facebook-grupp Brf Gunilla.

Miljöstugan

Vi har källsortering och styrelsen uppmanar dig att placera ditt avfall i avsedd behållare. Miljöstugan är inte avsedd för grovsopor så dessa måste du själv forsla bort till

närmaste återvinningscentral (ÅVC). Vid tveksamhet kontakta styrelsen innan du slänger.

Miljöfarligt avfall ska återlämnas till någon av kommunens ÅVC.

2-3 gånger om året finns möjlighet att slänga grövre sopor i en container som ställs upp längs gaveln vid port 35. Observera att du inte får slänga el- och miljöfarligtavfall i containern.

Övervakningskamera installerades i miljöstugan 2006.

Du använder din portnyckel för att komma in i soprummet och miljöstugan.

Månadsavgift

Du betalar varje månad en avgift till föreningen. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen. Månadsavgiften ska täcka alla föreningens gemensamma kostnader. Fonden för yttre underhåll är de medel som föreningen har för underhåll av fastigheten enligt särskild upprättad underhållsplan.

Nyckelöverlämning

När du överlåter (säljer) din bostadsrätt måste nyckelredovisning ske till din köpare. Det är speciella nycklar till fastigheten och därför är denna överlämning viktig. Överlämning sker alltid tillsammans med styrelsemedlem på expeditionen.

Extra och saknade nycklar beställs av styrelsemedlem under expeditionstid till självkostnadspris.

Pantsättningsavgift

Då du pantsätter din lägenhet kommer Brf Gunilla att ta ut en Pantsättningsavgift om 1 % av basbeloppet. Se även Överlåtelseavgift. Föreningens ekonomiska förvaltare skickar en faktura till dig.

Parabol

Observera att antenner, parabol eller fästen till dessa inte får monteras utan styrelsens tillstånd och att speciella villkor gäller. Se bilaga 1.

Parkering

Inom föreningen har vi parkeringsplatser varav 33 med intervallkopplat eluttag.

Dessutom finns det 14 bil-garage, två (2) MC-garage för två (2) MC i varje garage. Styrelsen kan ge dig information om lediga platser och i förekommande fall sätta upp dig på väntelista.

Parkeringsplatser och garage följer inte med lägenheten vid en överlåtelse.

Andrahandsuthyrning av parkeringsplats och/eller garage är inte tillåtet.

MC- & Moped-parkering finns upplåten på parkeringsplats med nummer 49 samt bakom port 35.

Det finns en gästparkering, kontakta styrelsemedlem för reservation och P-tillstånd.

Gårdsparkering är förbjudet likväl som det är förbjudet med biltvätt, varken på tomtmark eller i garage. Respektera den som innehar parkeringsplats och använd inte sådan utan medgivande från innehavaren.

Sladden till intervalluttaget ska vara borttagen då bil inte står på parkeringsplatsen eftersom risk för elektriska stötar finns det kan medföra livsfara.

Rena trappan och entréer

Enligt brandföreskrifter ska entréer och trappan hållas rena från lösa föremål. Men även för städningens skull ska

dessa ytor vara rena och fria från föremål. Det innebär att barnvagnar, cyklar eller annat inte får placeras i trapphuset.

Utrymmen för cyklar och barnvagnar finns upplåtna, se respektive rubrik.

Rollator

Rollatorer får inte ställas i trappuppgångarna. En rollator är inte ett brandfarligt föremål men är ett hindrande föremål i samband med utrymning.

Kontakta handläggare inom hemtjänsten/kommunen om du behöver hjälp med rollatorgarage, vilopall på trappan eller andra hjälpmedel.

Skyddsrum

Föreningen har tre (3) skyddsrum, dessa fungerar idag som cykelförvaringsrum. Skyddsrummen finns i port 13, 23 och 29.

Snickeriverkstad

En snickeriverkstad finns i port 29 bakom bordtennis-/pingisrummet. Nyckel erhålls mot deposition hos styrelsen. För information om depositionsbelopp besök expeditionen.

Sopor

Alla hushållssopor kastas i soprummet och ska vara väl förpackade i hopknuten påse innan de kastas.

I miljöstugan lämnar du källsorterat avfall såsom, tidningar, papper (inte kuvert eftersom de innehåller klister), wellpapp, kartong, plast, el-artiklar, glas, (genomskinligt och färgat), metall, batterier samt glödlampor och lysrör.

Skrymmande och miljöfarligt avfall ska lämnas på någon av kommunens återvinningscentraler (ÅVC).

Du använder din portnyckel för att komma in i soprummet och miljöstugan.

Spela måttligt – låt lagom

Tänk på Nils Ferlins ord: *Ditt golv kan vara en annans tak – eller tvärtom!* Tänk på att ljud fortplantar sig lätt i våra byggnader. Vi bor tillsammans och det krävs viss hänsyn men det får inte gå till överdrift åt något håll.

Kl. 22.00 ska var och en kunna gå och lägga sig utan störningar. Ska du någon gång ha fest är det väldigt bra att varsko grannarna. Det kanske blir mindre gnissel om de vet om i förväg att det kan bli musik och lite högt ljud i trapphuset efter kl. 22.00. Men tänk på att öppna dörrar och fönster gör att festen hörs mer och längre bort.

En lapp i brevlådan och/eller på trapphusets anslagstavla är att rekommendera.

Stadgar

Föreningens stadgar har förändrats till en mer tidsenlig utformning. Stadgarna finns i bilaga 2 till denna information samt på www.gunillabrf.se.

Stambyte

Stambyte och badrumsrenovering genomfördes under 2004/2005. Garantibesiktning utfördes i oktober 2007.

Styrelsen

På de externa anslagstavlorna finns namn och telefonnummer till styrelsens ledamöter.

Städdagar

Brf Gunilla har som målsättning att genomföra gemensamma städdagar två gånger per år. En vår och en höststädning. Var observant på anslag i portar och på hemsidan. Städdagar är ett mycket bra sätt att lära känna dina grannar men också se till att få det fint på våra gårdar.

Tapetbord

För dig som ska tapetsera finns tapetbord tillgängligt för lån. Kontakta styrelsen.

Taxistopp

Det finns två stycken taxistopp inom vårt område, den ena vid gavel av port 19 och den andra vid miljöstugan. Förutom de situationer som beskrivs under rubriken Biltrafik så är det med omtanke om föreningens medlemmar, dina grannar, att använda taxistoppet vid både hämtning och avlämning. Kl. 22.00 - 06.00 bör all form av biltrafik undvikas på gårdarna.

Tillsyn av lägenhet

Obligatorisk vid försäljning av din lägenhet, föreningen bekostar tillsynen. Tillsynen är inte en giltig besiktning.

Tomgångskörning av fordon

Inom föreningens område tillämpar vi samma regler som gäller för kommunen.

Torkrum

Torkrummen får tas i anspråk en (1) timme efter påbörjad tvättid.

Trappstädning

För trappstädning anlitas externt städbolag PZ Städ.

Tvättstugor

Tre (3) tvättstugor står till gemensamt förfogande två (2) finns i hus D (port 21-23) samt en (1) vid miljöstugan.

Bokning av tvättstugorna i hus D sker genom cylindersystem. Bokad tid som inte tas i anspråk 30 minuter efter bokningstidens början övergår till att vara ledig tid. Torkning av tvätt sker i anslutande torkrum. Torkrummet får användas tidigast en timme efter påbörjad tvättid. Råd, anvisningar, regler för maskiner och annan utrustning finns i tvättstugan. Är du tveksam om något – kontakta fastighetsskötaren eller någon styrelseledamot. Tvättstugorna går inte att använda utanför angivna tider då de är kontrollerade via ett tidur.

Observera att var och en är skyldig att städa tvättstuga och torkrum efter sig.

Barn får inte vistas ensamma i tvättstugor och torkrum.

En (1) tvättstuga som får användas dygnet runt ligger bredvid miljöstugan. För närvarande finns inget bokningssystem utan först till kvarn gäller. Nyckel erhålls mot deposition hos styrelsen. För information om depositionsbelopp besök expeditionen.

Utelåst

Blir du utelåst är du själv ansvarig för låsöppning. Föreningen har inte reserv- eller huvudnycklar till lägenheterna. Om detta händer dig på en helgfri vardag kan du kontakta fastighetsskötaren för hjälp då de har möjlighet att beställa nyckel till din lägenhet.

Våtutrymmen

Våtutrymmen (bl.a. badrum) i lägenhet ska underhållas av Bostadsrättsinnehavaren så att inte vattenskadorna uppstår. Du behöver ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg och drulleförsäkring (allriskförsäkring) på bostaden.

Värme och ventilation

Lägenheterna värms upp med fjärrvärme. Ventilation sker genom fläktar i varje trapphus. Ventilationssystemet är injusterat under stambytet för att varje lägenhet och rum ska få rätt luftväxling. Ventilerna får inte ändras eller täppas till. Extra utsug (motordrivna spisfläktar) får inte installeras.

Radiatorerna är också fixerade efter värmereglering och ska ge lämplig temperatur i din lägenhet. Har du problem med värme och ventilation kontaktar du fastighetsskötaren.

Boendes ansvar:

Ventiler och ventildon samt tätpackningar till dessa. Filter till spiskåpan. Vad gäller ventiler och ventildon ska dessa aldrig avlägsnas eller justeras av boende. Målning av radiatorer.

Föreningens ansvar:

Ventilationskanaler samt radiatorer och tillhörande vattenledning.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls normalt under oktober månad. Kallelse sker både med årsredovisningen och på anslagstavlor. Årsstämman avslutas traditionellt med någon form av förtäring. Föranmälan om deltagande är nödvändigt.

Överlåtelse

Den som vill överlåta (sälja) sin bostadsrätt, oavsett om det sker mot ersättning eller som gåva, ska du kontakta styrelsen så att föreningens handlingar blir riktiga.

Ny medlem ska alltid godkännas av föreningens styrelse samt även ha ett medlemskap i HSB Stockholm.

Överlåtelse omfattar endast lägenhet, innefattar inte parkeringsplats, garage eller extra förråd.

Som överlåtare ska du även redovisa nycklar samt genomföra en lägenhetstillsyn.

Vid överlåtelse av en lägenhet tar Brf Gunilla ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av Basbeloppet som betalas av säljaren. Föreningens ekonomiska förvaltare fakturerar säljaren.

TVÄTTSTUGOR

- Genom att beakta följande regler för tvättstugorna ökar trivseln för alla boende som använder dessa. Föreningen slipper även på så sätt onödiga reparationer och servicekostnader beroende på felaktig användning av maskiner och tvättstugor.

- Märker du fel eller driftstörningar på utrustningen är det viktigt att du snarast möjligt anmäler detta till fastighetsskötaren.

Tvättider

- Tvättid får ske måndag till lördag kl. 07.00 - 21.00. Söndagar och helgdagar kl. 10.00 -16.00. Utanför dessa tider är det inte tillåtet att tvätta eller använda tvättstugorna. Strömmen bryts automatiskt vid sista tvättidens slut.
- Tiderna framgår av bokningstavlan i korridoren.
- Det är viktigt att du respekterar uppbokade tider.
- Det egna tvättpasset får inte överskridas oavsett när tvättpasset påbörjades.
- Bokning av tvättider görs på bokningstavlan som finns i korridoren utanför tvättrummen, genom att placera din bokningscylinder med lägenhetsnumret i hålet för önskad tvättperiod.
- Torktumlaren får användas 30 minuter efter avslutad tvättid.
- Torkrummet får först användas en (1) timme efter påbörjad tvättid.

Bokning av tvättider

- Alla tvättider ska normalt bokas i förväg. Ingen tvättning får förekomma utan att passet är bokat med den egna bokningscylindern. Har cylindern kommit bort, kan ny cylinder köpas hos fastighetsskötaren. Uppge aktuellt lägenhetsnummer vid beställning.
- Tvättning utan förbokning kan undantagsvis tillåtas om tvättstugan är ledig, men den egna bokningscylindern ska alltid sättas in på plats för den aktuella tiden.
- Om dubbla tvättpass behövs, ska det första tvättpasset ha löpt ut innan cylindern får flyttas till kommande pass förutsatt att det är ledigt.

Innan du börjar tvätta

- Kontrollera att allt är i sin ordning i tvättstugan. Se även efter om rengöringsmaterial finns på plats. Saknas något felanmäler du detta till fastighetsskötaren. Du får under inga omständigheter försöka köra en maskin som fastighetsskötaren märkt med skylten ”ur funktion” eller ”avvaktar service”, eftersom du då kan förvärra felet eller i värsta fall förstöra dina kläder eller skada dig själv.
- Kontrollera att det är städad i tvättstugan när du kommer. Meddela gärna fastighetsskötaren om du upplever att utrymmet eller dess utrustning verkar misskötas.
- De flesta driftstoppen på maskinerna beror på BH-byglar och smådetaljer som skadar maskinernas utloppssystem med höga reparationskostnader som följd. Använd alltid tvättpåse till den typen av tvättgods eller tvätta dem för hand.
- All klädfärgning och liknande är inte tillåten i någon av föreningens maskiner.

- Efter avslutad tvätt ska tvättstugan lämnas städad. Maskiner, bänkar och torkrum ska våttorkas. Golven ska sopas och våttorkas. Filtret i torktumlaren ska rensas. Glöm inte att rengöra tvättmedelsfacken.
- Luckorna ska vara öppna på alla tömda maskiner.
- Rensa bort damm från torktumlarens filter.
- Kontrollera att inget överblivet tvättmedel har blivit kvar i tvättmedelsfacken.
- Kontrollera tvättrummen så att inga rester finns kvar. Torka ur om nödvändigt.
- Efter avslutad tvättpass ta bort bokningscylindern och sätt den på parkeringsraden.

Ordningsregler

- Tvättstugorna är naturligtvis endast till för boende i Brf Gunilla.
- Var alltid rädd om lokaler och utrustning. Alla onödiga kostnader som uppstår drabbar alla boende genom höjda månadsavgifter.
- Följ maskinernas driftinstruktioner.
- Fel eller skador ska snarast anmälas till fastighetsskötaren.
- Skador på utrustning eller lokaler som skett genom oaktsamhet kan medföra att du blir ersättningsskyldig för reparationerna.
- Städa efter dig. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill ha den när du kommer.
- Om du har fönstret öppet under tvättpasset, stäng alltid detta när du lämnar tvättstugan.
- Tryck ihop tomma tvättmedelskartonger och förpackningar när du kastar dessa i miljöstugan, se till att sortera dessa i rätt kärl.
- Som i övriga lokaler så råder totalt rökförbud i tvättstugorna.
- Det är absolut förbjudet att tvätta mattor och liknande i de vanliga tvättmaskinerna. Dessa maskiner är för vanligt tvättgods såsom kläder, sänglinnen och liknande.
- Barn får inte vistas själva i tvättstuga, torkrum och mangelrum.

24 timmars tvättstuga

- I samma hus som miljöstugan finns en 24 timmars-tvättstuga. Här är det ingen kötid utan det är först till kvarn som gäller.
- Samma skötselregler som för de vanliga tvättstugorna gäller även denna tvättstuga.
- Tvättstugan får användas dygnet runt, året runt då den inte stör någon.
- Tvättstugenyckel kan du hämta hos styrelsen mot en depositionsavgift. För information om depositionsbelopp besök expeditionen.

SOPHANTERING

Endast normala hushållsopor får kastas i soppummets sopkärl.

Alla sopor ska vara väl förpackade i hopknuten påse innan de kastas.

VITVAROR FÅR INTE KASTAS HÄR, DE SKA LÄMNAS TILL KOMMUNENS ÅTERVINNINGSCENTRAL (ÅVC).

I sopkärlen får du inte kasta

Blomjord, rotklumpar, pappkartonger, tidningar, returpapper, möbler, byggskräp eller stora sopsäckar.

Miljöstuga med källsortering

Återvinningsmaterial ska kastas i respektive kärl för ändamålet. Se skylt över kärlet.

Detta kan du återvinna:

- Tidningar, papper (inte kuvert eftersom de innehåller klister)
- Wellpapp
- Kartong
- Plast
- El-artiklar
- Glas, genomskinligt och färgat
- Metall
- Batterier
- Glödlampor och lysrör

Föreningen saknar grovsoprum, det betyder att du själv måste forsla bort exempelvis: möbler, renoveringsmaterial, färgburkar, bildäck, miljöfarligt avfall, mediciner etc till kommunens återvinningscentral(ÅVC)

I miljöstugan finns en kamera uppsatt sedan 2006 då vi haft mycket skadegörelse som kostat föreningen åtskilligt med pengar.

SLUTLIGEN

Överst skrev vi *Det här behöver du veta* och förhoppningsvis har du fått en god inblick i Brf Gunilla.

Informationen du fått kan säkerligen kompletteras på flera punkter och dina synpunkter är värdefulla för kommande medlemmar så kontakta styrelsemedlem med dina idéer.

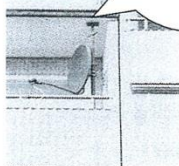
Bilaga 1

Anvisningar för montering av parabolantenn

På grund av uppenbar risk för frostsprängningar, mögelangrepp och olycksrisk är det förbjudet att borra i yttre väggar/fönsterkarmar/bågar eller på balkongens tak, golv, betongväggar, frontplåt eller annan del av huset. Parabol får ej heller ställas i trädgårdarna, då vi föredrar en fin växtplantering istället för en metall tallrik.

Tag kontakt med vår förvaltare **innan** du monterar en parabol. Parabolantennen får endast sättas upp på balkongen enligt nedan anvisningar. Högst en tredjedel av paraboldisken får befinna sig utanför balkongen. Fästen, stativ och övrig utrustning måste befinna sig innanför balkongens frontplåt/räcke eller sidor. Här visar vi de alternativ för montering av parabolantenn som är godkända.

Alternativ 1



Gummibit mot tak och golv

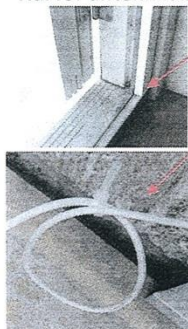
Stativets spänns fast med ett teleskopiskt rör mellan balkonggolv och balkongtak. Rørets övre och nedre ändar får inte pressas direkt mot betongen. En gummibit skall placeras mellan rör ändarna och betongen innan røren spänns. Gummibiten får inte på något sätt fästas mot betongen utan skall bara ligga löst som skydd mot skador från rör ändarna. OBS får inte borras fast! OBS

Alternativ 2



Stativrøret gjuts fast i en hink, balja eller annat för ändamålet lämpligt kärl. Kärlet får på inget sätt vara fäst i någon del av balkong eller räcke/frontplåt. Kärlet skall stå löst på balkonggolvet och vara så stadigt att parabolantennen inte kan välta vid kraftig blåst o dyl. På bilden bredvid används en cementfot för ett stort parasoll. Det går även att använda parasollfötter som vattenfylles men då riskerar man att det fryser på vintern och att plastfoten går sönder.

Hål för antennkabel



Borra inifrån lgh och snett nedåt så vatten och fukt inte tränger in. Täta från utsidan med silikon när du dragit igenom antennkabeln.

Gör en ring med antennkabeln på utsidan precis före det borrarade hålet så vatten inte droppar in om det mot förmodan skulle bli otätt. När uppsättningen är klar skall du anmäla till förvaltaren så en besiktning kan ske. Observera att det är du som bostadsrättshavare som har det totala ansvaret för parabolens och de ingrepp som skett.

Bilaga 2

HSB Bostadsrättsförening Gunilla i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Gunilla i Stockholm. Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt att i föreningen, som en medlem har grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Samverkan

§ 3 Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB.

HSB skall vara medlem i föreningen. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla en bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten för föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till Bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med Bostadsrättsinnehavaren. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar,

sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende med Bostadsrättsinnehavaren. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 maj - 30 april. Före augusti månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 9

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) Föreningens uppgående i en annan förening genom fusion. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 10

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före augusti månads utgång.

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträkare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter

- 14. val av revisor/er och suppleant
- 15. val av valberedning
- 16. erforderligt val av representation i HSB
- 17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 12

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 13

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 14

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två varandra följande föreningsstämmor och på den senaste stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 15

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall försättas på föreningsstämma.

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser fyra personer varav minst två styrelseledamöter att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutsförhet

§ 18

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om

väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 29. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 20

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 september. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 21

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallsdagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 22

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av Bostadsrättsinnehavaren uttas en överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2.5% av prisbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av Bostadsrättsinnehavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärden som föreningen skall vidta om anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 23

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 24

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 23. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycken balanseras i ny räkning.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter § 25

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren bör teckna försäkring som omfattar underhåll och reparationsansvar som följer lag och dessa stadgar. Bostadsrättsinnehavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 29 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättsinnehavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skicks i badrum och våtrum,
- Icke bärande innerväggar, stuckatur
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; Bostadsrättsinnehavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
- Målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
- Målning av radiatorer och värmeledningar
- Ledningar för avlopp, gas, vatten till dem är synliga i lägenheten
- Armaturer för vatten (blandare duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning

- Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- Eldstäder och braskaminer
- Köksfläkt, kolfiberfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket, installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
- Mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- Elektrisk golvvärme
- Handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet
- Egna installationer för reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har Bostadsrättsinnehavaren samma underhålls och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt bestämmelse. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar Bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar Bostadsrättsinnehavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall Bostadsrättsinnehavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är Bostadsrättsinnehavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som föreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen har försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kachelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilket

bostadsrättsinnehavaren enligt § 25 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör Bostadsrättsinnehavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 27

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 28

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsinnehavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 29

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 30

För giltigheten av följande beslut fodras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p2 och p3 även HSB Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgeändringsbeslut fodras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 14
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person

Upplösning

§ 31

Om föreningen upplöses skall behålla tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.