

Medlemsinformation BF Ansgarius



Innehåll

Att vara medlem

- Allmänt
- Medlemskap
- Föreningsstämma
- Styrelse
- Uteslutning ur föreningen
- Uthyrning
- Att tänka på vid försäljning av andel

Praktisk information

- Husets skötsel och städning
- Trapphusen
- Trädgårdsskötsel
- Städdagar
- Snö och is
- Sophämtning och kompost
- Julgranar
- Tvättstuga
- Cyklar
- Vinds- och källarförråd
- Badrum
- Portar
- Kabel-TV
- Internet
- Hissar
- Husdjur
- Skadeinsekter
- Väggar i lägenheterna
- Underhåll
- Ombyggnad
- Avstängning av vatten och elektricitet

Försäkringar

Inbrott

Hyresinbetalning

Tänk på dina grannar

- Ljudisolering - Oljud
- Rökning
- Balkonger
- Stora innergården

Att vara medlem

Att bo i en bostadsförening är inte samma sak som att hyra sin bostad. Att äga ett hus tillsammans med sina grannar kräver ett större engagemang än att bara bli godkänd som medlem och därefter betala sin kvartalsavgift. Vi ska här försöka ge en vägledning i hur det är att vara medlem i vår bostadsförening.

Alla medlemmar äger tillsammans huset vi bor i. Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att administrera, förvalta och underhålla fastigheten med undantag för den lägenhet som man äger.

Därför är valet av styrelse viktigt för föreningen och det är medlemmarna tillsammans som utser styrelsen. Valberedningen, som också utses av medlemmarna på årsmötet, föreslår kandidater till styrelsen. Sedan är det medlemmarna som väljer styrelse på årsmötet. Varje enskild medlem har också rätt att på årsmötet föreslå nya kandidater till styrelseuppdrag.

Man måste inte kunna allt om hur en fastighet sköts för att vara med i styrelsen. Visst är det bra om man kan något om fastighetsskötsel men det finns många arbetsuppgifter som alla kan klara av. Ett bra sätt att känna sig för, om man är osäker, är att ställa upp som suppleant i styrelsen ett år. Man kan då ta på sig mindre uppgifter tillsammans med en mer erfaren styrelsemedlem och på det sättet lära sig mer om vad styrelsearbetet innebär.

Vi ser gärna att alla som är medlemmar i föreningen under någon eller några perioder tar på sig ett uppdrag av något slag i vår förening. En gång per år tar valberedningen kontakt med medlemmarna för att få personer att jobba i styrelsen. Fundera därför på vad du kan hjälpa till med.

Att bli medlem i föreningen har för många inneburit att man har gjort sitt livs största enskilda investering, i pengar räknat. Att vara engagerad i föreningens skötsel är att ta sitt ansvar för sin egen investering

Alla medlemmar har också ett dagligt ansvar som man i och med medlemskapet har tagit på sig.

Huset och dess förvaltning

Allmänt

Bostadsföreningen Ansgarius som bildades 1920 har till uppgift att verka för goda bostadsförhållanden för sina medlemmar.

Husets lagfart innehas av föreningen som helhet och dess beslutande organ är styrelsen. Talan mot styrelsebeslut kan göras till allmän domstol, således ej till hyresnämnden.

Föreningen är ansluten till Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, som bistår sina medlemmar med bl.a. juridisk hjälp och konsultation.

Huset byggdes 1914 och består av ett hus mot gatan med uppgångarna A och B, och ett gårdshus med uppgångarna C och D. Det finns två gårdar, den "lilla gården" med cykelställ och den "stora gården" med uteplats med trädgårdsmöbler mm.

Vid föreningens bildande fanns det 10 stycken tvårumslägenheter, resten var ettor.

Adressen är : Högalidsgatan 34, 117 30 Stockholm. Fastighetsbeteckningen är Muttern 13.

Medlemskap

Den som köper en lägenhet blir, efter godkännande av styrelsen, medlem i föreningen.

Mer information om bostadsföreningar hittar du här: <http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/bostadsforeningar>

För att bli godkänd ska följande finnas:

- Intyg på att köparen ska bebo lägenheten själv.
- Av styrelsen godkända referenser.

Medlemmens rättigheter och skyldigheter regleras i föreningens stadgar.(Se föreningens hemsida: <http://ansgarius.bostadsratterna.se/hem>)

Andelar och lägenheter

I föreningens dokumentation förekommer benämningarna andel och lägenhet. När huset byggdes fanns det 67 lägenheter som då benämndes som 67 andelar. Efterhand har flera större lägenheter skapats genom att två eller fler andelar byggts ihop. En lägenhet kan alltså bestå av en eller fler andelar.

Föreningsstämma

Föreningsstämma (årsmöte), hålls normalt en gång per år (under våren). På föreningsstämman beslutar medlemmarna om styrelsen ska ges ansvarsfrihet för det gångna året. Styrelse och revisorer för det kommande året väljs. Dessutom beslutas om nästa års verksamhet, reparationer, budget mm.

Styrelse

De medlemmar som har fått förtroendet att ingå i styrelsen leder föreningens verksamhet. Styrelsen har ansvar för att de åtgärder som är nödvändiga för fastigheten blir vidtagna, antingen av styrelsen själv eller genom uppdrag till företag/hantverkare. Styrelsen består av 5-7 personer och 2-4 suppleanter. Har du frågor, förslag eller klagomål som du vill diskutera med styrelsen, är du välkommen att komma till ett styrelsemöte, som hålls ungefär en gång i månaden. Du kan även lämna ett meddelande i föreningens e-post ansgariusupa@gmail.com eller i brevlåda som finns i B-porten eller kontakta någon i styrelsen.

Uteslutning ur föreningen

I de fall stadgar, ordningsföreskrifter eller fattade styrelsebeslut, trots tillrättavisning ej efterlevs, kan en medlem uteslutas ur föreningen.

Uthyrning

Medlemmarna får inte hyra ut sin lägenhet utan att först ha fått styrelsens medgivande, vanligen efter sedvanlig prövning av den tilltänkta hyresgästen. Medgivande kommer att ges endast i särskilda fall. Tillståndet tidsbegränsas normalt till tre år och ges om ett år i taget.

Införskaffas inte styrelsens godkännande innan uthyrning finns skäl för uteslutning ur föreningen.

Medlemmen ansvarar till fullo för att hyresgästen följer föreningens stadgar och ordningsföreskrifter. Sker inte detta finns skäl för uteslutning ur föreningen. Detta informationshäfte är ett bra sätt att föra vidare den informationen.

En årsavgift på 10 % av prisbasbeloppet tas ut vid andrahandsuthyrning.

Enligt föreningens stadgar är det inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet via Airbnb eller liknande.

Att tänka på vid försäljning av lägenhet

Det finns några punkter som den som säljer sin lägenhet bör tänka på:

- Meddela styrelsen att du tänker sälja.
- lämna nycklar till portar/källare/tvättstuga till den nye ägaren.
- Städa ur vind- och källarförråden.
- Föreningen har en del kostnader och arbete vid försäljningar och därför tas en avgift på f.n. 2,5 % av ett basbelopp ut av försäljaren, vilken är avdragsgill i deklarationen.
- Enligt stadgarna har föreningen även rätt att ta ut en pantsättningsavgift på 1% av det aktuella årets basbelopp.
- Du som sålt är ansvarig tills den nya medlemmen är godkänd av styrelsen.

Praktisk information

Husets skötsel och städning

Det finns ingen portvakt i huset, alla medlemmar förväntas hjälpas åt att hålla ordning. Vi anlitar hjälp för att åtgärda det som vi inte kan göra själva.

Trappstädningen sköts av Anders Lindbergs Städ AB, som städar trapphusen 1 gång/vecka. Var vänliga och se till att inget skräp står i trapphuset så att städpersonalen kan städa ordentligt.

Alla som bor i huset måste vara uppmärksamma och tala om för styrelsen om någonting är i behov av reparation. Det kan vara frågan om ett trasigt portlås, en tvättmaskin som gått sönder eller belysning som inte fungerar. Vänta inte på att någon annan anmäler felet. Ta kontakt med styrelsen, direkt, via e-post ansgariusupa@gmail.com eller i brevlådan i B-uppgången.

Byte av namn på porttavla sköts av styrelsen. Ägarens namn skall stå på dörren. Det är förbjudet att sätta upp namnskyltar med skruv/spik.

Trapphusen

Trapphusen är inte till för att förvara personlig egendom i p.g.a brandrisk och hinder för utrymning. Undantag görs för barnvagnar, barncyklar etc. Städningen blir sämre ju mer saker som förvaras i trapphusen.

Trädgårdsskötsel

Skötseln av trädgården är alla boendes ansvar. Vi anlitar inte någon för detta. En del trädgårdsredskap förvaras i ett olåst förråd i B-porten. Boende får gärna ta egna initiativ så att gården blir trevlig; t.ex. städa, vattna blommor och klippa gräs (gräsklippare finns i trädgårdsförrådet i källaren).

Städdagar

Två gånger per år ordnar styrelsen s.k. städdagar, en på våren och en på hösten. Detta är ett tillfälle då alla medlemmar såväl som hyresgäster som hyr i andra hand förväntas delta! Föreningen sparar pengar genom att inte betala för t ex en extern firma inom trädgårdsarbete. Detta är också ett bra tillfälle att träffa andra medlemmar i föreningen, dina grannar! Vi brukar avsluta städdagen med korvgrillning/fika.

Snö och is

På vintern kan det behövas skottas snö och sandas. Snöskyfflar finns i förrådet i B-porten och sand och salt finns i B-porten.

Sophämtning och kompost

Vi har två gröna sopkärl för vanliga sopor. De töms tre gånger i veckan. De bruna kärlen är för komposten, de töms två gånger i veckan. Övrigt, som tidningar, glas, plastförpackningar, metall, batterier mm ska lämnas vid återvinningsstationerna.

Inte i sopkärlen!

Återvinningsstationer finns på:

- Heleneborgsgatan
- Varvsgatan
- Borgargatan

Grovsopor lämnas med fördel i återvinningscentraler – finns även mobila sådana, se www.svoa.se

Julgranar

Du får själv se till att bli av med din egen julgran. Ett sätt är att lämna den till de insamlingar som kommunen anordnar i området.

Tvättstuga

Tvättstugan som finns i källaren är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Föreningen använder det digitala bokningssystemet bokatvättid.se för tvättstugan. Den får bokas högst 3 timmar per gång och lägenhet. Högst ett tillfälle åt gången får bokas mellan kl.06.00 - 22.00 alla dagar i veckan. Boka bara för den tid du vet att du behöver.

De som använder tvättstugan ska städa efter sig:

- Golvet ska sopas samt våttorkas.
- Tvättmaskinerna, torktumlare, bänkar ska torkas av.
- Filtret i torktummlaren ska rengöras.
- Filtren i torkskåpet som sitter invändigt i ”taket” rengöres.
- Om sophinken är fylld, var god töm den i soptunnan på gården.
- Tvätta trasor och skurmopp vid behov.
- Kvarlämnade kläder och dylikt läggs i korgen – töms på städdagarna 2 ggr per år.

Var vänlig och se till att tvätten hämtas från tvättstugan.

Utrustningen i tvättstugan t.ex. tvättkorgar, bord, torkutrustning osv. ska vara tillgänglig för den som för tillfället har bokat tvättstugan.

Cyklar

Cykelparkering är endast tillåten på lilla gården. Parkera inte i trappuppgångarna eller på stora gården. På vintern kan du ställa din cykel på ett låst utrymme på vinden i gathuset. Kontakta styrelsen för att få nyckel.

Om du inte regelbundet använder din cykel ska den ställas i den borte sektionen av cykelställ. Sektionen närmast gathuset är reserverad för den som regelbundet använder cykeln.

Vinds- och källarförråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- och ett källarförråd. Samtliga källarförråd finns i gathuset. Vindsförråd finns i både gårds- och gathuset. Förråden ska hållas låsta. Förvara inte värdesaker där.

Var medveten om att innehållet i dessa utrymmen medföljer vid köp av lägenhet.

OBS! Det är förbjudet att ställa skräp eller personliga ägodelar i vinds- och källargångarna eftersom det vid brand eller annan olyckshändelse måste vara möjligt att snabbt ta sig fram via dessa gångar.

Badrum

I källaren finns det ett gemensamt duschrumbadrum. Dessa utrymmen städas inte av städfirman. Du som använder dusch/badrum måste därför själv städa efter dig!

Portar

Portarna mot gatan är låsta dygnet runt. För att komma in måste man använda nyckel eller kodlås.

Hjälp till med att förhindra att obehöriga tar sig in i vårt hus. Om någon port står öppen när du passerar, se till att den stängs efter dig. Detta gäller även dörrarna till vind samt källare – lås alltid efter dig, oavsett hur kort tid du befinner dig där.

Kabel-TV

Antennuttagen i lägenheterna har varit anslutna till Comhem, men används inte längre.

Internet

Föreningen har bredband genom Stockholms stadsnät. För mer information se [hemsidan](#)>[medlemsinformation](#)>[internet](#).

Hissar

I uppgångarna A och B finns hiss. Om någon hiss är ur funktion ska alltid någon i styrelsen först kontaktas eftersom vi kan åtgärda vissa fel själva. Hissjouren får endast tillkallas om någon person sitter fast i hissen.

Var noga med att se till att hissarnas gallergrindar stängs ordentligt när ni lämnar hissen.

Husdjur

Medlem/hyresgäst är ansvarig för att de egna husdjuren inte är en sanitär olägenhet för föreningen.

Skadeinsekter

Föreningen är försäkrad genom Folksam och vårt försäkringsnummer är: 51-0175. Har ni problem med skadeinsekter kontakta både styrelsen och Anticimex 075 245 10 00

Väggar i lägenheterna

Det kan vara bra att veta att de inre väggarna i lägenheterna är av två typer, bärande och icke bärande.

- Bärande väggar består av tegel med ett tunt lager av puts.
- Icke bärande väggar består i mitten av plank med en påspikad vassmatta som sedan belagts med ett tjockt lager av kalkbruk.

Underhåll, reparationer och ombyggnad.

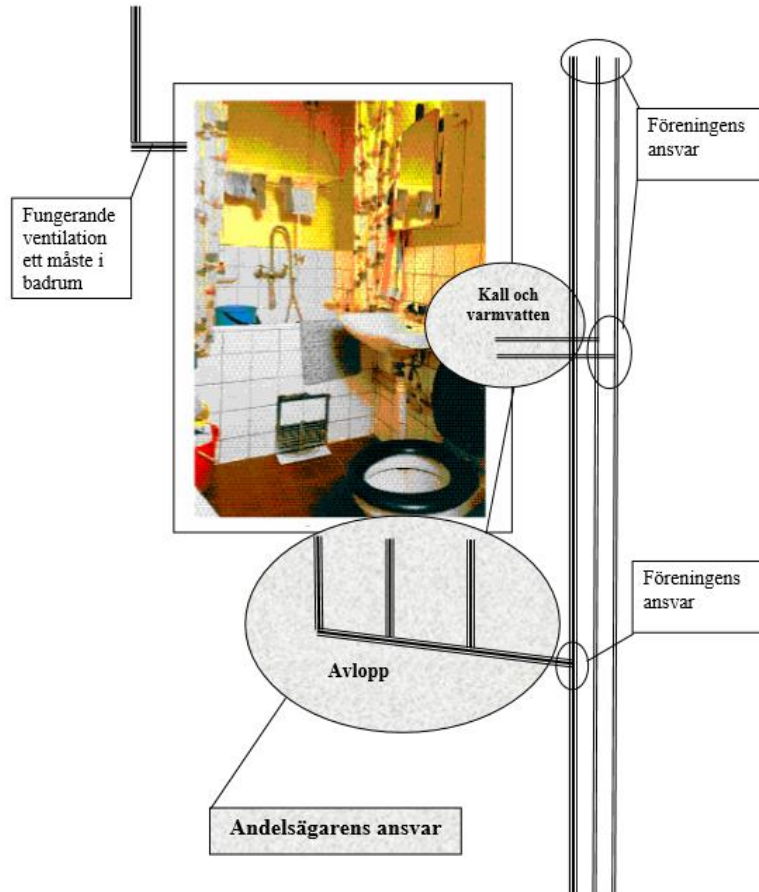
Underhåll

Medlem är skyldig att på egen bekostnad underhålla sin lägenhet. Vid försummelse kan styrelsen på medlemmens bekostnad låta utföra erforderligt underhåll.

Till bostadens underhåll räknas:

- väggar, golv, tak, snickerier, spis och övrig inredning
- elektriska ledningar från mätarplattan

- vattenledningskranar och wc-stol
- vattenledningsrör fram till stam och avlopp fram till grenrör
- tätning av ytterdörr och fönster
- glas och fönsterbågar samt insidan av ytterdörren
- ringklocka med tryckknapp
- lås tillhörande bostaden



Ombyggnad

Före omfattande renovering av bostaden, (t.ex. ingrepp i bärande väggar, ombyggnad i kök och våtutrymmen eller dyl.), krävs styrelsens godkännande och att arbetet blir fackmannamässigt utfört.

Följande gäller vid omfattande renovering.

a) Förteckning upprättas över vilka entreprenörer som ska utföra arbetet. (Bygg, plastmatta/klinker, kakel, vatten och avlopp, ventilation, el.) Entreprenörer ska ha dokumenterad kompetens. Föreningen har en blankett som ska användas för detta och ska vara inlämnad och godkänd innan arbetet får påbörjas!

b) Bygglov eller bygganmälan ska göras om det krävs.

c) Om installation av köks- eller duschfläkt är en del av renoveringen eller ombyggnaden, ska intyg införskaffas från skorstensfejarmästare om att ventilationskanalen är godkänd att användas för frånluft.

d) Styrelsen ska ges möjlighet att lämna synpunkter innan arbetet får påbörjas. Godkännandet ska protokollföras för att vara giltigt.

Avsikten med att styrelsen ska vara med och lämna synpunkter är att vi vill se till helheten för föreningen vid en ombyggnad. Det kan till exempel vara en vattenledning eller avloppsstam som skulle behöva bytas eller dimensioneras om.

e) Golvmatta i duschrum ska vara GVK-stämplad och läggas av behörig fackman.

f) Intyg lämnas av andelsägare där det framgår vem som är kvalitetsansvarig för arbetet.

g) Anslag ska sättas upp på anslagstavlan i berört trapphus där information till grannar gällande ombyggnaden ska finnas. Informationen ska innefatta omfattning på arbetet, hur lång tid ombyggnaden/reparationen uppskattas ta samt kontaktuppgifter till dig som andelsägare.

Avstängning av vatten och elektricitet

Huvudsäkringarna finns i elrummet i källaren.

Huvudkranen för vattenledningarna finns vid vattenmätaren i källaren, se skyltarna.

Vid avstängning ska det aviseras i god tid på anslagstavlor i både A- och B-porten.

Avstängning ska inte ske på morgon- eller kvällstid.

För avstängning en längre tid (mer än en timme) kontaktas styrelsen.

Lås till lägenhetsdörrar

Nycklar till lägenhetsdörrar ska finnas i tre omgångar. Om du önskar fler nycklar så kan dessa kopieras på följande ställen

- Proloc i Bromma
- Södermalmslås på Götgatan 69

Brandskyddskontroller

Kaminer och kakelugnar ska brandskyddskontrolleras enligt myndighetskrav. Dessa kontroller, och ev åtgärder, ansvarar och bekostar de som har kaminer eller kakelugnar i sin lägenhet.

Försäkringar

Vi vill uppmana dig att teckna en hemförsäkring om du inte redan har en. Något förenklat kan vi säga att skador på fastigheten täcks av fastighetsförsäkringen som föreningen tecknar. Lägenhetens inredning, möbler och lösöre täcks av hemförsäkringen som Du tecknar.

I försäkringens villkor för hem och bostadsförsäkring framgår vad hemförsäkringen täcker. Självrisken för hemförsäkringen är omkring 1000 kronor men för fastighetsförsäkringen varierar självrisken, ett basbelopp och uppåt beroende på hur försäkringsbolaget bedömer orsaken till skadan. Vid t. ex en vattenskada, där en dusch inte är i fullgott skick och underhållet eftersatt och vattnet rinner ner till lägenheten under, täcks skadorna inte av hemförsäkringen.

Försäkringsbolagen erbjuder en tilläggsförsäkring för bostadsrätter på din hemförsäkring, som ger bättre skydd och som bör tecknas.

Inbrott

Tyvärr förekommer inbrott i vårt hus. Vanligast är inbrott i källar- och vindsförråd. För att försvåra för tjuvarna att ta sig in ska man se till att portar mot gatan alltid stängs när man har passerat. Se även till att dörrar till källare och vindar är stängda och låsta, oavsett hur kort tid du befinner dig där. Släpp inte in okända personer som inte har portkod. Om någon vill in, fråga vem de ska besöka. Se till era källar- och vindsförråd regelbundet. Har det varit inbrott ska lås/låsbyglar omedelbart repareras.

Alla förråd ska vara låsta, även om de är tomma. Tomma, olåsta förråd brukar tyvärr fyllas med skräp. Den som har förrådet är ansvarig för det som finns i förrådet.

Om du råkat ut för inbrott:

- Sätt upp ett anslag på anslagstavlan att du har haft inbrott.
- Anmäl inbrottet hos polisen.
- Kontakta styrelsen.

Hyesinbetalning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Storholmen förvaltning, inklusive hantering av hyresinbetalningen. I alla frågor som rör betalning av hyra ska man kontakta Storholmen.

Hyran betalas kvartalsvis i förskott 4 ggr/ år.

Följande datum ska hyran vara betald:

Kvartal 1	31/12
Kvartal 2	31/3
Kvartal 3	31/6
Kvartal 4	30/9

Tänk på dina grannar

Ljudisolering - Oljud

Tyvärr är lägenheterna *mycket dåligt ljudisolerade*. Alla typer av ljud hörs; radio, tv, stereo, samtal, stegljud mm. Av den anledningen är det viktigt att visa hänsyn, speciellt mellan kl 22:00 och 06:00 då det ska vara tyst. Använd sunt förnuft övrig tid.

Vid lägenhetsrenoveringar gäller följande:

- spika och borra är tillåtet vardagar 8.00-19.00 samt lördag/söndag/helgdag 9.00-18.00
- Golvslipning, bilning och liknande arbeten som förorsakar starkt oljud är endast tillåtet vardagar (måndag-fredag) 8.00-17.00

Var även restriktiv med att använda hissarna 22-06. Hissen i A går vägg i vägg med de stora rummen i ett antal lägenheter i B-uppgången. Tänk på att inte smälla i gallergrinden eller hissdörren.

Ska du ha en fest eller liknande, informera dina närmaste grannar om detta och var noga med att hålla tiderna ovan.

Att vistas på balkongen eller på stora innergården ställer också krav på visad hänsyn gentemot dina närmaste grannar såväl som angränsande hus. Ljud fortplantar sig lätt mellan huskropparna. Tiderna ovan gäller därför även för vistelse på balkong och på innergården.

Klagomål gällande detta tas i första hand upp med berörd medlem, i andra hand med styrelsen. Styrelsen vill påminna om att ordningsföreskrifter såsom denna ska efterlevas och görs detta ej trots tillrättavisning kan en medlem uteslutas ur föreningen (se stycke *Uteslutning ur föreningen* samt *Uthyrning*).

Rökning

Det är förbjudet att röka i våra gemensamma utrymmen: hissar/trapphus/vädringsbalkonger/vind och källare. Röker man i trapphusen så sugs luft från trapphusen in i lägenheterna. Var även medveten om att rökluft sprider sig mellan lägenheterna.

Tänk extra noga på att det finns barn i huset. Kasta inte fimpar i trappuppgångar eller på gården. Askkoppar och dylikt får ej förekomma/kvarlämnas på någon av innergårdarna!

Balkonger

De andelsägare som har en balkong ansvarar för att trätrallen på balkongen sköts på rätt sätt. Hur det görs på bästa sätt kan ni läsa er till i skötselinstruktionerna som ni finner på vår hemsida:

<http://ansgarius.bostadsratterna.se>

Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna. Både på grund av brandrisken och för att rök och lukt blir en olägenhet för dina grannar.

Att vistas på balkongen ställer krav på visad hänsyn gentemot dina närmaste grannar såväl som angränsande hus.

Stora innergården

Stora innergården är till för alla i föreningen. Här kan man som medlem utföra trädgårdsskötsel, leka, grilla, ha middagar eller bara sola en varm sommardag. Var dock noga med att plocka undan efter dig (leksaker, efter grillning, matrester etc) och ställ i ordning trädgårdsmöblerna.

Gården kan ej ”bokas” för tillfällen såsom fest och dylikt utan är till för husets samtliga medlemmar.

Att vistas på stora innergården ställer krav på visad hänsyn gentemot dina närmaste grannar såväl som angränsande hus.

Till sist

Bostadsföreningen Ansgarius bygger sin verksamhet på andelsägarnas engagemang.

Stort engagemang = trivsammare boendemiljö och lägre kostnader.

Litet engagemang = sämre boendemiljö och högre kostnader.

Telefonlista

Här är telefonnummer till några av de företag som föreningen anlitar vid olika tillfällen. Även medlemmarna kan utnyttja dessa vid behov av hantverkshjälp.

VVS. Röranalys tel. 08-59909800

ManKan hiss. Endast för jourutryckning när någon sitter fast i hissen. Telefon: 0200-22 00 95

Hornsplans låsservice AB, Ringvägen 17. Telefon: 668 68 78.

Anticimex vid skadeinsekter 075 245 10 00

Bokatvättid.se - Digitalt bokningssystem för föreningen
info@bokatvattid.se, 0734-96 00 00

Glas/Fönster N.P. Ringström AB 08-641 47 09, 08-643 31 73