

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Albertina



I detta dokument hittar du information kring vårt hus och vår förening. Här har vi samlat det du som medlem eller anlitaad entreprenör behöver känna till utöver föreningens stadgar. Har du några frågor är du alltid välkommen att höra av dig till föreningens styrelse.

styrelsen.brfalbertina@gmail.com

STYRELSEN

den 24 mars 2025

ALBERTINAS HISTORIA

Vår förening bildades den 25 oktober 1965. I december samma år köpte föreningen tomten nr 30 i kvarteret Tallen av Svenska Baptistförbundet för 2 200 000 kronor. Sedan Baptistförbundets byggnad rivits, påbörjades uppförandet av det hus vi nu bor i. Det är ritat av arkitekt SAR Drott Gyllenberg och uppfört under ledning av Hifab AB. Inflyttning påbörjades vid årsskiftet 1967/68. Det fanns då 21 bostadsrättslägenheter och en lokal för uthyrning i huset. Till de stora bostadsrätterna mot gården hörde ursprungligen ettor mot gatan. Dessa har i fyra fall omvandlats till egna bostadsrätter varför antalet bostadsrätter ökades till 25.

År 2011 till 2013 projekterades och genomfördes ett våningsbygge på taket vilket innebar ett tillskott på ytterligare en lägenhet. I samband med detta bygge renoverades portik, entré och våningsplan samt installerades en ny hiss som drogs upp till den nya våningen på plan 7. Totalt har således Albertina 26 bostadsrätter. Lokalen i bottenvåningen är sedan 2008 uthyrd till Lill-Jans Husläkarmottagning.

NÅGOT OM STADGARNA OCH VÅRT GEMENSAMMA ANSVAR

Förhållandet mellan föreningen och dess medlemmar regleras av bostadsrättslagen (1991:614) samt av föreningens stadgar och den ekonomiska plan för föreningen som länsstyrelsen fastställt. I stadgarna framgår hur föreningens arbete organiseras och hur ansvar fördelas medlemmarna emellan. Det åligger bostadsrättsföreningens medlemmar att engagera sig i föreningsarbetet och att gemensamt verka för en väl fungerande förening.

Föreningens arbete leds av styrelsen som väljs årligen på föreningsstämman. Inför stämman tar föreningens valberedning fram förslag på ledamöter till styrelsen. Valberedningen utses på årsstämman. Uppgifter om vilka som för närvarande ingår i valberedning och styrelse framgår av protokollet från det senaste årsmötet. Protokollet kan rekvireras från styrelsen.

Stadgarna reglerar bl.a. omfattningen av bostadsrättshavarnas rättigheter men även vilket ansvar varje medlem har för sin lägenhet. Några viktiga aspekter av tillämpningen av dessa bestämmelser följer på kommande sidor. Därpå följer några sidor där vi beskriver vad vi förväntar oss av varandra, bl a vid användandet av våra gemensamma ytor och lokaler. Dokumentet avslutas med en lathund kring ansvarsfördelning mellan medlemmarna och föreningen.

OM TILLÄMPNINGEN AV FÖRENINGENS STADGAR

Fastighetens förvaltning

Föreningen är medlem av Bostadsrätterna (f.d. SBC) och får därigenom biträde med sakkunskap när det behövs. För service och reparation av anläggningar för värme, ventilation, el och vatten m.m. liksom för hissen och garageporten anlitas välrenommerade företag. Avtal finns med olika företag om städning, sophämtning m.m. Styrelsen har även upprättat en förteckning över hantverkare med erfarenhet från att arbeta i huset för den som önskar anlita hjälp i den egna lägenheten.

Det är vanligt att förvaltning av bostadsfastigheter uppdras åt något utomstående företag och att en fastighetsskötare anställs för löpande tillsyn, underhåll, trädgårdsskötsel och smärre reparationer. För att hålla medlemsavgifterna nere strävar styrelsen efter att inom sig och med hjälp av övriga medlemmar svara för sådana uppgifter och för den ekonomiska förvaltningen. I varje ny medlems inledande samtal med styrelsen diskuteras bl a hur medlemmen kan bidra i föreningsarbetet.

Regler vid ombyggnad av lägenheter

Föreningen äger i juridisk mening hela fastigheten och har därmed också ett ansvar för att fastigheten underhålls och behåller sitt värde. Speciell vikt läggs vid fastighetens ”infrastruktur” (exempel: bärande väggar, vatten och avloppssystem, ventilationssystem m.m). Varje medlem har ett ansvar för att även den egna lägenheten håller en standard som säkerställer fastighetens skick. Var och en bär ansvar för åtgärder som vidtas **inne** i lägenheten och som var och en är skyldig till enligt föreningens stadgar. Detta gäller såväl det juridiska ansvaret som att bära kostnader för åtgärd om något utförts felaktigt.

Enligt föreningens stadgar får en bostadsrättshavare därför inte utan medgivande av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

Exempel på ingrepp som innebär avsevärd förändring av en lägenhet är

- Flyttning av väggar eller dörröppningar
- Ny dragning av starkströmsledning
- Installation av fast inredning som inte funnits förut i lägenheten
- Åtgärd som förutsätter att värmesystemet töms
- Ombyggnad av badrum, toaletterum eller kök
- Ombyggnad eller påverkan på radiatorer och värmeledningar
- Åtgärd som påverkar lägenhetens ventilation

Inför åtgärder/ändringar åligger det bostadsrättsinnehavaren att klarlägga vilka tillstånd och anmälningar som kan komma att behövas. Stadsbyggnadskontorets bygglovsenhet kan bistå med uppgift vad som behövs i varje enskilt fall. Här kan man också köpa ritningar över fastigheten.

Inför en ändring i en lägenhet måste styrelsen lämna sitt tillstånd. Utöver uppgift om tänkta åtgärder och tidsplan skall uppgift om vilket eller vilka företag som kommer att anlitas skall alltid anges. För det fall ombyggnaden kan antas klassificeras i kategori c (se nedan) skall även förslag på byggtknisk kontrollant

anges. Styrelsen bedömer den tänkta åtgärden/ändringen och klassificerar den enligt följande tre kategorier:

- a. Lägenhetsinnehavaren kan vidta tänkt ändring utan vidare kontroll från styrelsens sida
- b. Lägenhetsinnehavaren åläggs att ge en av styrelsen utsedd person möjlighet att följa arbetets gång för att kontrollera och dokumentera arbetet
- c. Styrelsen kontrakterar i samförstånd med lägenhetsinnehavaren en byggteknisk kontrollant som följer och kontrollerar arbetet enligt en uppgjord plan. Kostnaden för denna kontroll belastar lägenhetsinnehavaren. Skriftlig överenskommelse om arbetet och kostnaden för kontrollen upprättas mellan föreningen och berörd lägenhetsinnehavare.

Större åtgärder som vidtas (t.ex. bilning i golv, flytt av eller omdragning av rör för vatten/avlopp, bärande konstruktion, ventilation etc) skall alltid utföras av behörig fackman som även har ansvarsförsäkring tecknad för sitt arbete. Styrelsen kan avgöra vem/vilka som får utföra ändringarna som rör fastigheten och avtalar med medlem att denne står för kostnaderna.

Vattenisoleringsarbeten får endast utföras av auktoriserad entreprenör och skall alltid göras enligt senaste branschstandard. Avstängning av vatten skall alltid aviseras i god tid genom anslag i hissen. Disk- och tvättmaskiner samt torktumlare skall installeras enligt tillverkarens instruktioner.

Motordrivna fläktar får inte installeras i kök eller badrum då sådana riskerar att matos och/eller skämd luft tränger ut i andra lägenheter. Utsugsdonen i badrum och toaletter är intrimmade för korrekt balans i fastighetens ventilationssystem och skall inte ställas om utan hjälp av fackman.

Ombyggnad får inte utföras på ett sådant sätt att ljudisolering i lägenhetsskiljande väggar eller golv försämras.

Innan hissen används vid flyttning eller vid reparationsarbeten skall den i inre källargången förvarade skyddsklädseln för hissväggar och -golv sättas upp i hissen.

Regler vid uthyrning

Enligt föreningens stadgar tillåts andrahandsuthyrning. Möjligheten att hyra ut i andra hand har ett värde för den enskilde medlemmen men skulle också kunna komma att påverka föreningen och andra medlemmar negativt. Styrelsens samtycke krävs därför för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenhet (men även garageplats) i andra hand till annan för självständigt brukande. Ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning skall ställas till föreningens styrelse med uppgift om den tilltänkta hyresgästen samt medgivande av denne att föreningen får inhämta referenser.

Styrelsen ger inte tillstånd till andrahandsuthyrning för längre period än ett år. Därefter får ny ansökan om uthyrning ställas till styrelsen. Korttidsuthyrning samt uthyrning av lägenhet till "airbnb" (hotellverksamhet) är inte tillåten.

Andrahandsuthyrningsavgiften är 10% av prisbasbeloppet och skall täcka den administration som uppkommer i samband med varje uthyrning. Föreningen äger rätt att säga upp rätten till andrahandsuthyrningen med omedelbar verkan om hyresgästen missköter sig.

NÅGRA FÖRHÅLLNINGSGREGLER

Inpassering

För att vi skall undgå inbrott och skadegörelse är det av största vikt att obehöriga inte släpps in i huset. Entrédörrarna får därför öppnas endast för personer som bor i vårt hus eller bevisligen har ett legitimt ärende. Det är absolut förbjudet att öppna entrén utan att vara säker på vem besökaren är. En videokamera som övervakar porten, passagen och dörren och passagen till trapphuset är installerad. Inspelningar sparas i 14 dagar.

Utöver porttelefon som kopplas till boendes mobiltelefon kan de portnycklar som varje lägenhetsinnehavare tilldelats användas för inpassering. Därutöver kan de "blippar" som varje beonde tilldelats användas. Extra "blippar" kan beställas till självkostnadspris.

BORTTAPPADE BLIPPAR MÅSTE OMEDELBART ANMÄLAS TILL STYRELSEN

Garaget

Vid in- och utfart skall bilföraren förvissa sig om att ingen obehörig går ner i garaget medan porten står öppen. Porten öppnas antingen med nyckel eller med fjärrkontroll. Till varje garageplats följer 2 st 4-knappars fjärröppnare som öppnar såväl port som dörr till hisshall. Medlem som hyr ut sin garageplats måste anskaffa en särskild 2-knapps fjärröppnare med vilken endast garageporten kan öppnas. I övrigt ansvarar medlem för att hyresgästen iakttar föreningens förhållningsregler. Larm har installerats som utlöses vid försök att bryta upp garageporten.

Garageplats får inte användas som upplagsplats.

BORTTAPPADE BLIPPAR MÅSTE OMEDELBART ANMÄLAS TILL STYRELSEN

Tvättstugan

Bokning av tvättstugan görs i kalendern som finns i skåpet i rummet utanför tvättstugan. För den gemensamma trevnaden är det viktigt att tvättstugan är i lika prydligt skick när man lämnar den som man vill finna den i nästa gång man tvättar. Filtren i torktummlaren och torkskåpet skall alltså rengöras och maskiner och golv torkas av efter användning.

Sopor

Matavfall sorteras i särskild kompostpåse vilken lämnas i för den särskilt avsett kärl i soprummet. Sopnedkastet får endast användas för hushållssopor såsom hushållspapper, blöjor o.dyl. Hushållssoporna skall alltid vara förpackade i påsar. Batterier, glödlampor och mindre elavfall får kastas i därför avsedda kärl, som står i övre delen av källartrappan.

Annat avfall som är att anse som grovsopor får placeras innanför grinden för avhämtning på tider som styrelsen skickar ut. Soprummet får inte användas för grovsopor.

Tidningar, kartonger, glas, plast- och metallförpackningar räknas inte som grovsopor. Sådant avfall skall kastas i containrar vid stadens återvinningsstationer.

Trappstädning

Privat egendom får inte förvaras i trapphuset. Dörmattor placeras innanför lägenhetsdörrarna.

Cyklar

Får ej placeras i porten. Cykelrummet och cykelparkeringen i garaget får bara användas av boende i huset. Cykelrummet får inte utnyttjas för parkering av cyklar som sällan används. De bör i stället placeras i det egna källarförrådet eller uppställningsplatsen i garaget. Alla cyklar skall vara märkta med namn. Vad som sagts under rubriken Garaget om vikten av att vid in- och utfart förvissa sig om att obehöriga inte smiter ner i garaget gäller även cyklisterna.

Hobbyrum

I källaren finns ett hobbyrum med en uppsättning verktyg. Rummet får användas av föreningens medlemmar.

Trädgården

Trädgården är ett utrymme för gemensamma eller enskilda aktiviteter. Av hänsyn till vår hyresgäst i bottenvåningen och av omsorg om växtligheten är bollspel eller cykling inte tillåtet, inte heller rastning av djur. Föreningens utemöbler och grill står till medlemmarnas förfogande. Vi ser gemensamt till att hålla dem i bästa skick.

Medlemmar kan boka trädgården för privata evenemang efter godkännande från styrelsen. Meddelande om sådan bokning annonseras i god tid med anslag i hissens och arrangören ansvarar för att hänsyn tas till andra boende i huset.

Balkongerna

Tänk på grannarna vid användning av balkongen! Föremål får inte kastas ner från balkongerna. Matning av fåglar får inte förekomma på balkongerna, inte heller skakning av mattor. Grillning på balkongerna är inte tillåtet.

Portiken

Ej avsedd för cykelparkering. Vidare är det inte tillåtet att ställa marschaller i portiken.

NÅGOT OM ANSVARSFÖRDELNING MELLAN MEDLEM OCH FÖRENING

Lås och nycklar till allmänna utrymmen, porttelefon mm

Medlem ansvarar för utkvitterade fastighets- och lägenhetsnycklar och ”blippar”. Vid förlust av nyckel/Blipp skall styrelsen omgående informeras. Medlem bekostar införskaffande av ny nyckel/blipp. Ev fel på porttelefon/låssystem bekostats av föreningen.

Lås och nyckel till egen lägenhet

Varje medlem ansvarar för sitt lås. Medlem rekommenderas att kontakta styrelsen inför ev låsbyte för att om undersöka ev möjligheter att samordna med fastighetens låssystem.

Ringklocka

Föreningen svarar för reparation och underhåll.

Garage och laddstolpar

Till varje garageplats hör en laddstation för laddning av elbil. Laddstationen ägs av respektive lägenhetsinnehavare som också ansvarar för reparationer skulle sådan bli nödvändig. Skulle fel/problem uppstå med laddstationen skall styrelsen kontaktas innan reparationsarbete inleds.

El

Föreningens ansvar för ledningsdragningen upphör vid proppskåpet. Medlemmen svarar alltså för all ledningsdragning som skett därifrån.

Kabel-TV och Internet

Föreningen har ett gemensamt avtal om basutbud av kabel-TV och bredbandsanslutning. Medlem tecknar individuellt avtal med leverantören skulle man önska ett utökat utbud.

Brandvarnare

Föreningen har försett alla medlemmar med brandvarnare. Medlem svarar för att brandvarnaren fungerar, bl.a. genom batteribyte.

Radiatorer

Föreningen svarar för reparation och underhåll av radiatorer och radiatorventiler, dock ej för målning av radiatorerna. Medlem svarar för luftning av elementen.

Avlopp

Medlem svarar för rensning av vattenlås under handfat och diskbänk. Föreningen svarar för underhåll och rensning av rör mellan vattenlås och avloppsstam.

Toalettstolar

Medlem svarar för byte av toalettstolar och reparationer, t.ex. vid stopp eller när toaletten står och rinner.

Vattenarmatur

Medlem svarar för byte och reparation av armatur, byte av kranpackningar m.m.

Ventilation

Fastigheten är försedd med ett ventilationssystem med mekanisk till- och frånluft. Lägenheterna förses med friskluft genom ventiler under radiatorerna. Utsug sker genom ventiler över spisar och i bad- och toaletterum. Dessa funktioner är mycket noggrant balanserade, och utsugsdonen är intrimmade av specialister för korrekt balans. Motordrivna fläktar får därför inte installeras i kök eller badrum.

Istället får spiskåpor med reglerbara spjäll installeras, som vid öppet spjäll ger en forcering av utsuget via det tryckstyrda frånluftssystemet. Sådana spjäll bör vara tidskontrollerade, så att de inte står öppna hela tiden.

Utsugsdonen i badrum och toaletter skall inte ställas om utan hjälp av fackman.

Väggar, golv och tak

Medlems ansvar för lägenhetens väggar, golv och tak innefattar underliggande fuktisolerande skikt i våtutrymmena.

Fönster

Varje medlem ansvarar för underhåll och skötsel av sina fönster och fönsterramar (dock ej den metallklädda utsidan). Vi skador på yttre ramen skall styrelsen underrättas.