



**Vi hälsar dig välkommen till Brf Gökungen 2!**

**I den här mappen har vi samlat information som kan vara till hjälp för att du ska trivas med ditt boende.**

**Samlingsmappen innehåller råd och regler som föreningen fastställt ska gälla för boendet, samt stadgar och brandskyddspolicy.**

**Om du har några frågor eller funderingar så kontakta gärna någon av oss i styrelsen, kontaktuppgifter finns på adresstavlan i entrén.**

*/ Styrelsen*

## Innehåll

1. Att bo i en bostadsrätt
2. Bostadsrättsföreningen Gökungen 2 – hur fungerar vi?
  - Styrelse
  - Föreningsstämma
  - Årsavgifter
  - Arbetsdagar
  - Underhållsplan
3. Bostadsrättsförsäkring
4. Bra att känna till
  - Uppdatering av namnskyltar på lägenhetsdörr, postlåda och anslagstavla
  - Postboxar
  - Portkod
  - Lås och nycklar
  - Tvättstuga
  - Avfallshantering
  - Cyklar, barnvagnar mm
  - Vädringsbalkonger i trapphus
  - Byte av glödlampor i trapphuset
  - Byte av trasig huvudsäkring
  - Reparationer och underhåll av lägenhet
  - Avstängning av vatten vid reparationer på vattensystemet
  - Värmesystem
  - Hiss
  - Städning av trappor och entré
  - Vindsförråd
  - Snöröjning
5. Brandskyddspolicy
6. Hemsida
7. Trivselregler

## 1. Att bo i en bostadsrätt

***Om du inte bott i en bostadsrätt tidigare så kan det vara bra att läsa avsnitten 2,3 och 4 nedan som beskriver skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt.***

- Fastigheten Gökungen 2 ägs av en bostadsrättsförening som har 33 lägenheter; 29 medlemmar och 4 hyresgäster. Föreningen har även ett garage som hyrs ut.
- En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har som mål att äga och förvalta fastigheter för att sedan kunna erbjuda sina medlemmar att bo i fastighetens lägenheter till en rimlig kostnad. En lägenhetsinnehavare i en bostadsrättslägenhet äger andelar i föreningens totala ägande av fastigheten. Andelarna står i proportion till lägenhetens storlek. Som andelsägare och medlem har man rätt att bo i lägenheten och delta och framföra sina synpunkter på föreningsstämman, det högsta styrande organet för en bostadsrättsförening.
- Som medlem i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening vars uppgift är att förvalta fastigheten, samt se till medlemmarnas ekonomiska intressen när det gäller föreningens ägande av fastigheten. Detta skulle kunna jämföras med att man äger aktier i ett fastighetsbolag. Går fastighetsbolaget bra så ökar värdet på aktierna. Går en bostadsrättsförening bra så ökar värdet på fastigheten och därmed värdet på medlemmarnas andelar. Detta förhållande är viktigt att komma ihåg när man ser på olika kostnader för skötsel och underhåll av vår fastighet.
- Kan de gemensamma löpande kostnader och underhållskostnader hållas nere så minskar årsavgifterna/ boendekostnaden för var och en och fastighetens värde ökar på den allmänna marknaden. ***Som boende i Gökungen 2 så kan vi tillsammans verka för att nå detta mål med vår fastighet.***
- Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Detta gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare, även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.
- Ordningsreglerna gäller också för andrahands hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.
- ***Som framgår av gällande stadgar för en bostadsrättsförening så kan det vara bra att veta att styrelsen i värsta fall kan ifrågasätta medlemskapet i föreningen om ordningsregler inte efterföljs.***

## 2. Bostadsrättsföreningen Gökungen 2 – hur fungerar vi?

Brf. Gökungen bildades 2004 då fastigheten köptes från Drott Fastigheter. Föreningen antog stadgar för sin verksamhet och en ekonomisk plan som visade hur man kunde klara föreningens kostnader över tid.

### Styrelsen

- Föreningens verksamhet leds av en styrelse som väljs varje år på föreningsstämman. Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.
- Styrelsens ansvar är att se till att fastigheten förvaltas på ett tekniskt och ekonomiskt riktigt sätt. Styrelsen har ett administrativt ansvar och är inte ett antal personer som även skall fungera som fastighetsskötare eller vaktmästare. Den typen av arbetsuppgifter sköts i så stor utsträckning som möjligt av föreningens medlemmar.
- Ju mer vi kan klara gemensamt själva inom vår förening desto lägre blir driftkostnaderna för fastigheten och därmed lägre årsavgift för medlemmarna.
- I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter de ordningsregler som gäller.

### Föreningsstämman

- Det högsta beslutande organet inom en bostadsrättsförening är Föreningsstämman som skall hållas under våren varje år. Till detta möte kallas alla medlemmar och då fastställs dels föreningens årsbudget och därmed varje lägenhets årsavgift och dels väljs medlemmar till den styrelse som har att sköta det kommande årets förvaltning.
- På föreningsstämman diskuteras större frågor av tyngre ekonomisk natur och beslut fattas om de riktlinjer som skall gälla för föreningen och styrelsens arbete under det kommande verksamhetsåret. Varje medlem har en röst och därmed möjlighet att påverka föreningens utveckling.

### Årsavgift

- Föreningens totala kostnader skall täckas av motsvarande inkomster. Dessa utgörs av årsavgifter från medlemmar i föreningen samt hyresintäkter från hyresgäster i lägenheter och garage.
- Årsavgiften styr till största delen av den totala kostnadsmassan för föreningen och baseras på respektive lägenhets andelstal i föreningen. Alla kan medverka till att hålla nere de totala kostnaderna och därmed påverka sin egen årskostnad.

### Arbetsdagar

- En eller två gånger per år kallar styrelsen till en arbetsdag inom föreningen. Syftet med dessa dagar är att genomföra olika underhålls- eller renhållningsåtgärder som bedöms nödvändiga för att sköta fastigheten. Samt för att skapa gemenskap och därmed trygghet i föreningen.
- Alla medlemmar bör medverka vid dessa arbetsdagar för att föreningen skall slippa hyra in externa krafter till hög kostnad. De medlemmar som inte kan delta vid en utannonserad arbetsdag kan erbjuda sig att göra något annat vid en tidpunkt som bättre passar han/henne.

## Underhållsplan

- Styrelsen har utarbetat och uppdaterar ständigt en mera långsiktig underhållsplan för vår fastighet.
- Målet är att vi i tid skall åtgärda olika underhållsbehov för att därmed minimera kostnaderna, samt att få en klarare bild över de långsiktiga underhållskostnaderna.

## 3. Bostadsrättsförsäkring

- Du som bor i en bostadsrätt ansvarar själv för lägenhetens inre som exempelvis målning, tapetsering, golv och väggbeklädnad, snickerier, innerdörrar, köksutrustning, sanitetsgods och fönster.
- Du ansvarar också för fast inredning som du eller tidigare ägare skaffat. Därför bör du ha ett försäkringsskydd som kan ersätta skador på allt det som du har underhållsskyldighet för. För att erhålla detta så måste man dels ha en hemförsäkring dels ett **bostadsrättsförsäkringstillägg**.
- **Bostadsrättsförsäkringstillägget** har centralt tecknats i Trygg-Hansa av Gökungen 2 att gälla för samtliga lägenheter för att inte någon skall missa det skyddet. Du behöver således inte själv svara för den delen i din hemförsäkring.

## 4. Bra att känna till

**Uppdatering av namnskyltar på lägenhetsdörr, postbox och anslagstavla;** När ny medlem flyttar in uppdaterar styrelsen namnet på tidningshållaren, postboxen, samt namnet på den boendelista som finns på anslagstavlan i entrén. Anmäl snarast till styrelsen om något namn ska ändras, eller är felstavat samt om någon adressremsa blivit skadad.

**Postbox;** Till varje lägenhet hör en låst postbox i entrén. Nycklar (2 st.) till postboxen skall erhållas från den tidigare lägenhetsinnehavaren. All post och reklam som hamnar i Din postbox är Du skyldig att ta bort och inte lämna t.ex. oönskad reklam ovanpå boxen för andra att ta hand om.

**Lås och nycklar;** Varje lägenhetsinnehavare skall, från den tidigare lägenhetsinnehavaren erhålla nycklar som går till entrédörr, tvättstuga, soprum samt till vindsdörren. Dessa nycklar är stämplade med HG plus ett nummer. Enligt gällande nyckelregister så finns minst tre nycklar registrerade per lägenhet. **Var rädd om dessa nycklar eftersom de ger tillträde till områden inom fastighetens som kan bli föremål för inbrott.**

**Portkod;** Fastigheten har en 4-siffrig portkod som byts med vissa mellanrum. I samband med byte informeras alla boende i god tid före bytet genomförs. Entrédörren kan alltid öppnas med huvudnyckeln som går till övriga gemensamma utrymmen om portkoden skulle krångla.

**Se till att porten alltid är stängd!**

**Tvättstugan;** I källarplanet finns föreningens gemensamma tvättstuga. Bokning av tvätttider sker på lista som anslås ovanför källartrappan. Här finns också regler för hur bokning får göras samt information om felanmälan.

**Observera!** Mattor får inte tvättas i maskinen. Det är även **förbjudet att färga tvätt i tvättmaskinen**. Om du tvättar starkt färgande tvätt så är det din skyldighet att se till att maskinen är ren så att ingen färg finns kvar som kan missfärga nästa tvätt.

**Avfallshantering;** Fastigheten har ett soprum avsett för hushållssopor. För miljön och ekonomins skull är det viktigt att alla tar ansvar och följer de regler som finns uppställda. Mindre avfall lämnas vid återvinningsstationerna i närheten; t ex Pontonjärparken eller Fridhemsgatan. Större avfall lämnas på närmaste återvinningscentral. Adresser och öppettider hittar du på [www.stockholm.se](http://www.stockholm.se)

**Cyklar, barnvagnar mm;** Föreningen har idag inget utrymme inom fastigheten som lämpar sig för förvaring av cyklar och barnvagnar. På innergården planeras ett cykelställ med tak avsett för detta. *Observera att gällande brandskyddsregler innebär att det inte är tillåtet att förvara vare sig cyklar, barnvagnar eller rollatorer i trapphuset eller på vädringsbalkongerna.*

**Vädringsbalkonger i trapphus;** I trapphuset finns vädringsbalkonger på varje halvt våningsplan. Balkongerna får inte användas som förvaringsplats för olika prylar utan skall kunna utnyttjas av alla som så önskar. Rökning är inte tillåten på vädringsbalkongerna.

**Byte av glödlampor i trapphuset;** Ser Du att en lampa är trasig så lägg snarast en lapp i föreningens postbox så ser styrelsen till att den blir bytt.

**Byte av trasig huvudsäkring;** Om en huvudsäkring går sönder eller ett el-arbete skall utföras på Din el-central så kontakta någon i styrelsen, som ser till att du får tillgång till el-centralerna i källaren.

**Reparationer och underhåll av lägenhet;** Samtliga reoveringar i lägenheten som innebär någon form av omdisponering av ytor eller som innebär att externa hantverkare finns i huset skall **föranmälas och godkännas** av styrelsen innan arbetet påbörjas.

**Avstängning av vatten vid reparationer på vattensystemet;** Fastigheten har en huvudavstängningskran för inkommande vatten. Behöver du stänga av vattnet skall styrelsen kontaktas i god tid. Styrelsen ser till att du får tillgång till huvudavstängningskranen som sitter i källaren. Anslag skall sättas upp vid hissen som anger när vattnet kommer att vara avstängt och hur länge, informationen måste också delges vår hyresgäst Capital Cars som också drabbas av avstängningen.

*Vid arbete på lägenhetens vattensystem uppmanar styrelsen att separata ballofixer (avstängningskranar) monteras om detta inte redan finns.*

**Värmesystem;** Fastigheten är ansluten till fjärrvärme med värmecentral i källaren. Ett trycksystem ansvarar för att varmt vatten når alla radiatorer i fastigheten. Skulle en radiator inte bli varm i Din lägenhet så kan det bero på att termostaten eller avstängningsventilen inte fungerar eller att det är luft i elementet. Kontrollera detta innan Du kontaktar styrelsen för vidare åtgärder.

**Hiss;** Säkerheten av vår hiss kontrolleras varje år av ett certifierat företag och service genomförs årligen. Nödsignal finns i hissen och en tröskellistbroms finns som skall förhindra att någon skall riskera att komma i kläm. Om Du upplever problem med hissen så kontakta styrelsen snarast!

**Städning av trappor och entré;** Städning av trappor och byte av entrématta sköts idag via entreprenad.

**Vindsförråd;** Varje lägenhet har ett tillhörande vindsförråd som låses med eget hänglås. Förråden är av äldre datum och det är upp till var och en att avgöra vad man vill förvara på vinden men undvik att förvara stöldbegärlig egendom där.

Brandfarliga eller explosiva varor får **inte** förvaras på vinden. **Inga** personliga saker får förvaras utanför förråden av brandsäkerhetsskäl.

**Snöröjning;** I samband med snöfall är det fastighetsägarens (dvs medlemmarnas) ansvar att entrétrappan hålls ren från snö och is! Detta gäller även istappar från taket, rapportera genast till styrelsen om ni ser istappar från taket!

## 6. Branskyddspolicy

En brand i en flerbostadsfastighet är något som man med alla medel måste förhindra. Styrelsen har tagit fram en brandskyddspolicy för Gökungen 2 som varje boende skall känna till. Policyn hittar Du i denna pärm, samt på anslagstavlan i entrén.

## 7. Hemsida

Brf Gökungens hemsida är under uppbyggnad, information om webbadress kommer.

## 8. Trivselregler

***För att vi alla ska trivas och tillsammans få möjlighet att skapa en trevlig atmosfär för boendet i vår fina fastighet finns det förhållningsregler som är viktigt att vi alla känner till och följer. Dessa har tagits fram av styrelsen, men har sin bakgrund från synpunkter som samlats över en längre period för att skapa en bra boendemiljö. Trivselreglerna bygger på de ordningsregler som fastställts av föreningens årsstämma.***

- För både miljön och föreningens ekonomiskt bästa, källsorteras sopor och avfall. Grovsopor och tidningsåtervinning läggs inte i soprummet utan transporteras av var och en till de återvinningsplatser som finns. Grovsopor, tidningar eller personliga tillhörigheter får inte lämnas i entré, trapphus eller vindsutrymmen.
- Tänk på att inte borra, spika, dammsuga, tala högt på balkongerna eller på liknande sätt störa grannar mellan kl 22.00 och 07.00 vardagar, samt 22.00 – 09.00 på helger.
- Vårda vår öppna boendemiljö och hjälp varandra genom att kommunicera, t.ex. genom att knacka på och påpeka om det är någonting störande från en specifik lägenhet.
- Informera dina grannar om planerade aktiviteter såsom fest eller renovering som kan verka störande.
- Det är inte tillåtet att grilla på balkongen, men använd gärna vår fina innergård för detta ändamål.
- Ta väl hand om och vårda huset och föreningens egendom! Om något har gått sönder så ser vi till att snabbt åtgärda det och tar hjälp av varandra om så behövs.
- Lämna tvättstugan såsom du vill finna den! Boka tvättid på anvisat sätt och tänk på att om tvättstugan står oanvänd 30 min efter bokad tvättid är tiden förbrukad.
- **Se till att källar- vinds- och ytterdörrar alltid är stängda och låsta!**