

FÖRENINGENS POLICYDOKUMENT

INNEHÅLLER POLICIES AVSEENDE:

1. - **STÖRRE RENOVERINGAR I LÄGENHETER**
2. - **SÄKERHETSDÖRRAR/GALLERGRINDAR**
3. - **VENTILATION OCH FÖNSTERTÄTNING**
4. - **UTHYRNING AV BOSTADSRÄTT I ANDRA HAND/ANDRAHANDSUTHYRNING**
5. - **TURORDNING TILL/TURLISTA TILL GARAGE OCH P-PLATSER**
6. - **AVGIFT FÖR GEMENSAM YTTRE SKÖTSEL/FRÅNVAROAVGIFT**

Vers 4.3 110415

1. POLICY AVSEENDE STÖRRE RENOVERINGAR I LÄGENHETER

Det allra viktigaste att tänka på när man ska genomföra några mer betydande ombyggnader eller renoveringar i en bostadsrättslägenhet är: kommunikation och information. Ju mer man informerar och kommunicerar med grannar och styrelse om vad man avser göra och när detta ska ske – desto mindre risk för missförstånd, klagomål, irritation och osämja.

Föreningens policy för renoveringar av bostadsrättslägenheter är egentligen ganska enkla och utgörs av 6 viktiga grundregler:

1. de skall utföras professionellt och får inte påverka o/e skada föreningens egendom.

Hissen ska – om den ska användas för transport av material, verktyg etc. - invändigt förses med särskilt transportskydd som föreningen tillhandahåller. Hissens transport-skydd ska sitta uppmonterat under hela den period som renoveringen enligt anslag pågår. Transportskyddet förvaras på vinden – husvärd eller någon ur styrelsen kan hjälpa dig att hitta det.

2. de skall utföras så att det inte i onödan stör grannar och omgivningen. Det innebär:

Renoveringsarbeten av enklare art och som endast medför måttligt buller, såsom t ex borring och spikning i befintliga väggar, får utföras vardagar 07.30-21.00 och övriga dagar 09.00-21.00.

Snickeriarbeten på lösa inventarier ska utföras i föreningens hobbyrum.

Professionella ingrepp i fastighetens stomme, såsom t ex rivning av väggar, uppsättning av nya väggar m.m. får endast utföras vardagar 07.30-17.00, oavsett om arbetet utförs av medlemmen själv eller av anlitad entreprenör.

3. arbetsperioden skall aviseras, dvs medlemmarna i huset skall i god tid, minst tre (3) veckor i förväg, genom anslag på anslagstavlan i porten, informeras om att ett större renoveringsarbete pågår under perioden xx/xx—xx/xx. Detta gäller alltid när det är fråga om ett större renoveringsarbete, med ingrepp i väggar, golv eller tak – t ex badrumsrenoveringar. Men det gäller också om Du t ex ska slipa och lacka om golv: både slipdamm och lättflyktiga

gaser från golvlack kan lätt sprida sig i ut i trapphuset och skapa problem för t ex allergiker – så även här är tydlig information i trapphuset viktigt.

(Sist i denna dokumentation finns en bilaga med ett exempel på hur informationen kan utformas.)

4. bärande konstruktioner (bärande väggar) får inte skadas, flyttas eller försvagas. Innan du genomför en renovering av större art ska Du kontakta styrelsen för besiktning på plats.
5. ventilationen i lägenheten får inte byggas om: man får inte ta bort eller lägga till från- eller tilluftsventiler. Kontakta styrelsen om du är osäker.
6. Genomgripande badrums- och köksrenoveringar får genomföras först efter avisering till och samråd med styrelsen och att anmälan till styrelsen måste ske senast tre (3) veckor före det att renoveringsarbetet ämnas påbörjas.

1:1 Badrums- och köksrenoveringar

Föreningen byter successivt ut va- och avloppsstammar till lägenheterna i samband med att någon medlem totalrenoverar kök och/eller badrum, som huvudriktlinje i föreningens stamrenoveringspolicy.

1.1.1 Fördelning av ansvar mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren

När det gäller badrums- och köksrenoveringar så är ägarfördelningen mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen mycket enkel och tydlig: allt som man ser och kan ta på är bostadsrättsinnehavarens egendom och ansvar. Allt som är innanför väggar/golv/tak är föreningens egendom och ansvar. Det hindrar i och för sig inte att föreningen ställer krav på att renoveringar av badrum/kök måste uppfylla de byggnadsnormer som gäller för t ex våtutrymmen – dvs arbetet ska utföras professionellt och får inte medföra risk för skada på föreningens egendom (en felaktig lutning av ett golv eller en bristande våtrumsisolering av vägg är sådana exempel)

Det innebär att när Du planerar för och/eller begär in en offert från rörmokare/ byggnadsentreprenör för utbyte av badrum ska Du tänka på att föreningens rörentreprenör ska utföra en del av arbetet "mitt under" pågående ombyggnadsarbete. Detta kräver en viss samordning mellan "Din" och föreningens entreprenör. (se även nedan)

Föreningen svarar för:

1. uppbilning av slitsar el. motsvarande i golv och väggar för friläggande av vertikala och horisontella vatten- och avloppsstammar
2. utbyte av vertikala och horisontella vatten- och avloppsstammar till den del de belöper i golv och väggar i den lägenhet som renoveringsarbetet omfattar – vissa stampartier kan vara utförda i smitt stål – då ska de normalt inte bytas om inte en professionell bedömning av fackman säger annat och då efter samråd med styrelsen
3. utbyte av golvbrunn (s k "groda")
4. igensättning av uppbilade slitsar el. motsvarande i golv och väggar samt påläggning av våtrumsisoleringsmaterial på golv och väggar i enlighet med byggnadsnormer för våtrum.

Det innebär att bostadsrättsinnehavaren är betalningsansvarig för arbeten **före** detta, som t ex urrivning och borttagning av badkar, WC-stol, handfat och VVS-armaturer samt bortknackning av kakel och klinkers.

Likaså är bostadsrättsinnehavaren betalningsansvarig för arbeten **efter** detta, som t ex uppspackling på våtrumsbeläggning, ev. kakling/tapetsering, ytgjutning av golv och beläggning på detta samt givetvis all inredning: badkar/duschkabin, WC-stol, handfat, armaturer och värmeradiator. Det är tillåtet att byta ut värmeradiatoren i badrummet mot s k handdukstork som kopplas in på fastighetens centralvärmesystem. Väljer man däremot att installera elektriskt uppvärmd handdukstork skall samtidigt monteras vattenburen värmeradiator inkopplad på fastighetens centralvärmesystem.

När det gäller kök är det likadant, bortsett från att det då inte handlar om våtrumsisolering eller byte av golvbrunn, utan föreningens ansvar inskränker sig därvid till att genomföra uppslitsning för byte av vatten- o avloppsstammar samt igensättning (därvid ska man tänka på att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att avlägsna behövlig del av fast köksinredning för att vägg/golv skall vara åtkomligt för uppslitsning)

1.1.2 Planering, genomförande, information och kommunikation

Föreningen måste informeras senast tre (3) veckor före det att renoveringsarbetet påbörjas. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ge föreningens entreprenör tillträde för att besiktiga arbetsplatsen/utförandeområdet för att kunna genomföra anbudsberäkning.

Vid samma tidpunkt, alltså tre veckor före renoveringens planerade start, ska också information om renoveringen sättas upp på anslagstavlan i porten – gärna också ett ex i hissen. (sist i denna policydokumentation finns ett förslag på hur info kan utformas)

Alla i huset Du bor i berörs på ett eller annat sätt av att renoveringen pågår. Framförallt hör alla de mycket kraftiga ljud som bilningsarbete i bärande konstruktion medför. Men de som berörs mest är de grannar som bor vägg i vägg eller golv i tak med Dig. Vanligtvis är det fyra grannar. Någon av dem kan ha sitt badrum/kök angränsande till Dig och det kan komma att bli fråga om ingrepp även hos dem. Den som bor under Ditt badrum kan riskera att få ett hål i sitt tak i samband med att föreningen ska byta Din golvbrunn.

Därför inleder vi förberedelserna till renoveringen med ett kort informationsmöte snarast efter det att Du anmält att Du avser att genomföra en renovering i Ditt kök eller badrum. Informationsmötet är till för att föreningens entreprenör ska få redogöra för hur föreningens stambytesarbete fungerar, hur lång tid det tar, vilka krav det ställer på Dig som lägenhets-ägare och ev. på det företag Du anlitar för Din del av arbetet, vilka erfarenheter som finns från tidigare renoveringar och vad man bör tänka på avseende behov av fortlöpande information till hela huset och till de närmsta grannarna. Givetvis svarar föreningens entreprenör även på frågor och funderingar som Du har.

Till informationsmötet bjuder vi in Dina fyra närmsta grannar, som då – om de vill – har möjlighet att få direkt och muntlig information samt får möjlighet att ställa frågor till både Dig och föreningens entreprenör. Det här är ett bra tillfälle att möta och lära känna Dina närmsta grannar och förenklar den kommunikation som behövs under arbetets gång. Någon från föreningens styrelse är med på mötet som brukar ta högst en timme och som vi genomför på en tidpunkt som vi kommer överens om tillsammans med föreningens entreprenör och Dig.

Tredje part, dvs berörd granne, ska givetvis hållas skadeslös. Med det menas att eventuella ingrepp i en annan persons lägenhet till följd av badrums- eller köksrenovering, inte ska för-orsaka några kostnader för tredje part. Alla återställningskostnader för sådana ingrepp betalas av den som orsakat dem (föreningen eller renoverande medlem).

Ersättning till tredje part utgår dock inte för begränsning i / inskränkt nyttjandemöjlighet av badrum/kök till följd av ingrepp av här omnämnt slag. Ej heller utgår någon ersättning för begränsning i nyttjande av lägenhet på grund av buller.

1.1.3 Din entreprenör för Din del av renoveringsarbetet

Du väljer givetvis själv vilken entreprenör Du anlitar för Din del av renoveringsarbetet. Allt från rörmokare, elektriker till kakelsättare och målare osv. – eller om Du väljer en total-entreprenör som svarar även för underentreprenörer inom respektive fackområde. Det är Ditt ansvar att säkerställa att arbetet utförs professionellt och så att inte föreningens egendom äventyras eller kommer till skada. Var noga med att informera din entreprenör om att särskilt transportskydd ska monteras i hissen – om den ska användas för transport av byggnadsmaterial, verktyg, sopor el. dylikt.

Givetvis kan Du begära in offert på Din del av arbetet från föreningens rörentreprenör: Rörmokar'n i Solna AB, att: Mikael Ahlin, tel. 08 83 84 85. Men vi kan inte garantera att vår entreprenör har resurser för och kan utföra arbetet under just den tid Du önskar

Detta innebär att det kan bli fråga om minst två entreprenörer som ska arbeta med samma objekt: Föreningens entreprenör och Din entreprenör.

Därför skall Du i Din dialog med anbudsgivare underrätta anbudsgivaren om att detta kan komma att inträffa, och att i så fall, den entreprenör som Du anlitar, också åläggs skyldighet att upprätta och föra en dialog med föreningens entreprenör. För att hela arbetet ska gå så snabbt och smidigt som möjligt är det av stor vikt och betydelse att så fort "före"-momenten är utförda, låta föreningens entreprenör att genomföra föreningens åtagande. Och följaktligen också av stor vikt att föreningens entreprenör meddelar Din entreprenör när "stambytet" närmar sig sin färdigtidpunkt, så att Din entreprenör kan göra "efter"-momenten och slutföra sitt uppdrag till Dig.

1.1.4 Dusch/Bad och toalett under renovering av badrum

Under den tid som Du renoverar Ditt badrum kommer Du under en viss period att vara i avsaknad av dusch- o badmöjligheter samt även tillgång till WC. Ibland kan även grannen under få sina dusch- o badmöjligheter begränsade under en tid pga att föreningens entreprenör monterar en skyddsställning i dennes badrum för att förhindra att det går hål i dennes badrumstak.

Såväl den som renoverar som berörd granne under får under renoveringsperioden från styrelsen kvittera ut nyckel till ett bad- och duschrut som finns i källarplanet, Hasselstigen 5. Detta badrum är egentligen avsett för bostadsrättsinnehavare till lägenheter utan bad/dusch, men får i de här fallen tillfälligtvis disponeras av andra medlemmar. Detta bad-/duschrut skall givetvis rengöras efter varje enskilt användningstillfälle.

Den som renoverar får under renoveringsperioden från styrelsen även kvittera ut nyckel till föreningens sk hantverkar-toalett, som finns i pannrummet, Hasselstigen 7. Detta ska dock betraktas

som en mycket tillfällig lösning. Föreningen svarar inte för att det finns tillgång till toalettpapper, handdukar eller tvål på hantverkar-toaletten, utan detta svarar Du för själv.

2. POLICY AVSEENDE SÄKERHETSDÖRRAR/GALLERGRINDAR

Vill Du öka skalsäkerheten för Din lägenhet är säkerhetsdörr eller gallergrind en bekväm extra-utrustning som Du själv beställer. Med säkerhetsdörr ökar också ljudisoleringen från trapphuset. IBeträffande säkerhetsdörrar, så rekommenderar föreningen installation av dörrar som är tillverkade av Daloc AB, och följande gäller:

- det yttre dörrbladet skall ha likadan ekfaner som övriga säkerhetsdörrar installerade efter 1995, dvs den ljusa eken (det finns t ex minst två sådana dörrar på entréplanet vid hissen)
- säkerhetsdörren skall vara försett med brevinkast och den av föreningen fastställda standarden för brevinkast skall vara monterat (överflyttat från gammal dörr)
- bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för alla kostnader gällande installation av säkerhetsdörr – så också ev skada på föreningens väggmålning runt dörrpartiet. Skada på väggmålning skall anmälas till styrelsen, som via egen målarentreprenör återställer målningen i ursprungligt skick – men det är Du som måste betala för återställningskostnaden.

För installation av säkerhetsdörr rekommenderar vi St. George security store, 08-705 00 02. www.stgeorge.se, eller Svenska Skydd AB, 08-730 36 00. www.svenskaskydd.se, eller Secor, 08-774 91 19. www.secor.se

Du kan också välja att installera en sk gallergrind innanför Din ytterdörr. Avseende sådan installation har föreningen inga särskilda synpunkter, med undantag för ev skador som kan uppstå på vägg mot trapphuset till följd av inbultning av gallergrindens ram.

För installation av gallergrind rekommenderar vi Dig att kontakta ABC Ståldesign, 08 29 56 94.

3. POLICY AVSEENDE VENTILATION OCH FÖNSTERTÄTNING

Föreningen genomförde i början av 00-talet en genomgripande ombyggnad av föreningens ventilation, så att den kombinerar moderna krav på energieffektivitet och godkända gränsvärden för inomhusluft med byggnadstraditionell fönstertätning som både förhindrar kallras och bevarar ytterfönstrens karmar och bågar.

Frånluftningen i lägenheten är mekanisk, dvs den sker genom fläkt på taket som är varvtals-reglerad i förhållande till dygnsvarierade behov och yttertemperatur. Frånluftning i lägenheten sker med två don:

- en frånluftsventil i köket som kan ställas i forcerat läge vid t ex matlagning med kraftig os-bildning och

- en frånluftsventil i badrummet som är ställd i ett fast läge.

I vissa lägenheter finns dessutom en frånluftsventil i klädkammare som är ställd i ett läge som gör att klädkammarluften förblir fräsch, men inte med ett så kraftigt utsug att matos m.m. kan sugas in där.

Det är av största vikt för såväl samtliga lägenheters luftkvalitet och föreningens värmeekonomi att frånluftningen sker som systemet är avsett. Det är inte tillåtet att byta ut ventilationsdonen mot andra don. Det är inte heller tillåtet att bygga för (med t ex skåp), täppa igen eller på annat sätt förhindra ventilationen. Inte heller är det tillåtet att ta bort någon av ventilerna. Ska du bygga om kök eller badrum och behöver flytta på frånluftsventiler måste du först samråda med föreningens ventilationsentreprenör. I samband med den lagreglerade obligatoriska ventilationskontrollen kan du komma att åläggas att återställa felaktigt ändrade ventiler.

Tilluftsventilation – dvs frisk luft till lägenheten, sker på tre olika sätt:

1. Genom ventil i köket. Ursprungligen finns den i kökets skafferi (om sådant finns) och luften dit leds vanligen genom en trumma i kökstaket som förvärmer luften och förhindrar kallras i köket (i ettrumslägenheterna saknas trumman).

2. Genom ventiler under vissa fönster (i vissa sovrum samt i vardagsrum). Dessa ventiler kan ställas i strypt läge eller i öppet läge. De går dock inte att stängas helt eftersom detta orsakar annat kallras (se nedan)

3. Genom fönsterkarmarna. Samtliga fönster är tätade med en tätningsslist av bomull med en kärna av ull/lin som bl a har egenskapen att kunna fördela kalluftsinsläppet jämt runt de olika fönstrens karmar. Dessutom är dessa fönstertätningsslistor optimerade för att hantera fukt och karmvariationer (se nedan)

Om någon av dessa tilluftskällor förändras, så påverkas hela lägenhetens ventilation. Tar man bort köksventilen ökar kalluftsinsläppet från de övriga källorna. Sätter man i felaktiga tätningsslistor (typ gummi eller silikon) så ökar kalluftsströmmarna från fönsterventilerna. Den vanligaste orsaken till att lägenheten upplevs kall på vintern är kallras till följd av att någon eller flera av de tre tilluftskomponenterna har täppts för eller bytts ut.

Fönstertätning ska ske med tätningsslist av ull eller bomull och med en kärna av ull/lin. Den fästes på fönsterkarmen med silikonlim och kan enkelt tas bort och åter sättas dit, t ex i samband med målning av fönsterkarmar.

När huset ursprungligen byggdes försågs samtliga fönster med den här typen av fönstertätningsslistor. I samband med ventilationsombyggnaden i mitten på 00-talet kvalitetssäkrades samtidigt att samtliga fönster har den typ av fönstertätningsslistor som är optimalt för just våra hus.

Fönstertätningsslistor av ull/bomull med en kärna av ull/lin har följande egenskaper:

- fördelar friskluftsinströmningen till lägenheten på ett jämnt sätt runt hela fönsterkarmen (under förutsättning att övriga tilluftsdon och frånluftsdon är korrekta)
- absorberar och evakuerar fukt så att fönstrens träkarmar inte skadas av fukt och kondensbildning vid varierande temperaturer
- går att anpassa till fönster med olika grad av skevhet – vilket 60 år gamla fönsterkarmar har

Det finns två tjocklekar av fönstertätningsslistor av ull/bomull. Föreningen har köpt in ett lager som säljs till självkostnadspris till den medlem som vill byta ut sina tätningsslistor av något skäl.

Eftersom fönstertätningsslistorna ingår i fastighetens ventilationssystem, får de inte bytas ut mot listor av t ex gummi eller silikon. Vid föreningens lägenhetsbesiktningar, som sker vartannat år, kan lägenhetsägare bli ålagd att montera de fönstertätningsslistor som föreningen vid stämman har beslutat ska användas.

3. POLICY AVSEENDE UTHYRNING AV BOSTADSRÄTT I ANDRA HAND

BESLUTADE 1986-09-02 att gälla fr o m 1987-01-01 t.v.

1. För att få hyra ut en bostadsrättslägenhet i andra hand krävs Styrelsens beslut om tillstånd
2. Ansökan om tillstånd sker genom fastställd blankett som lämnas ifylld till styrelsen senast 2 månader före det att andrahandsuthyrningen önskas inledas
3. Det är viktigt att skälet för uthyrning preciseras i ansökan, för att undvika fördröjning i form av inhämtande av kompletterande upplysningar
4. Styrelsen lämnar svar på ansökan inom 30 dagar efter inlämnad ansökan
5. Beslut om tillstånd omfattar högst 12 kalendermånader. Därefter måste ny ansökan inges.
6. Styrelsen förbehåller sig fri prövningsrätt avseende beslut om tillstånd. Styrelsens beslut kan prövas hos Hyresnämnden.
7. För varje beviljat tillstånd utgår en expeditonsavgift, SEK 150, för att täcka kostnader för registerhållning, namnskyltning samt sändning av hyresaviser och annan medlemsinformation per post till medlemmens tillfälliga adress.
8. Beslut om tillstånd för andrahandshyresgäst avser den (eller de) personer som anges på ansökan. Vid byte av andrahandshyresgäst erfordras ny ansökan, även inom pågående tidsperiod, för vilken tillstånd beslutats.
9. En uppsättning nycklar till lägenheten skall lämnas till Styrelsen innan andrahandsuthyrningen påbörjas (se vidare i ansökningsblanketten)

4. POLICY AVSEENDE TURORDNING TILL/TURLISTA TILL FÖRENINGENS GARAGE- O PARKERINGSPLATSER

i enlighet med styrelsens beslut sep 1982 på uppdrag av årsstämman samma år och uppdaterad med därefter kompletterande beslut och tillämpningar.

1. Föreningen innehar 6 garageplatser och 2 parkeringsplatser som drivs enligt självkostnadsprincipen.
2. Tillträde till garage- och parkeringsplatserna regleras genom en av föreningens styrelse förd turlista.
Turlistan är ordnad så, att parkeringsplatsinnehavarna står först, och därefter medlemmarna i resp. turordning för parkeringsplats.
Det är endast medlemmar som står på turlistan som kan erbjudas tillträde till garage- eller parkeringsplats. En medlem kan bara inneha en garage- eller parkeringsplats.
3. För tillträde/innehav av garage- eller parkeringsplats, krävs att medlemmen eller medlemmens make/maka/samboende har giltigt körkort samt äger eller har kontinuerlig tillgång till personbil (klass 01). Medlem eller medlems make/ maka/samboende kan (tillsammans) inte inneha mer än en (1) garage- eller parkeringsplats oavsett hur många bostadsrätter man äger i föreningen.
4. Vid beviljande av medlemskap i föreningen förs automatiskt den eller de nyblivna medlemmen/-arna upp på turlistan med kontraktsdatum som inplaceringsdatum.
Är det fler än en ägare till bostadsrätten är det endast medlemmar som tillsammans utgör ett hushåll (make/maka/samboende) som förs upp på turlistan. Är det fler än två delägare/medlemmar till bostadsrätten är det endast de två medlemmar som tillsammans utgör ett hushåll (make/ maka/samboende) som förs upp på turlistan.
5. Medlem som beviljas medlemskap vid senare tillfälle än ett senaste kontraktsdatum för en bostadsrätt får sitt datum för beviljat medlemskap som turordningsdatum och kan inte åberopa annan medlems kontraktsdatum. Om det mellan make/maka/samboende internt inom en bostadsrätt upprättas nya kontrakt, är det senaste datum för beviljat medlemskap som utgör turordningsdatum.
6. Medlem kan när som helst begära att bli struken från turlistan. Om densamme ånyo vill tillföras listan, placeras han/hon sist.
7. Vid tillträde till garage- eller parkeringsplats erhåller medlemmen kontrakt i vilket hyresvillkor, uppsägningstid m.m. finns reglerat.
8. Turlistan består av parkeringsplatsinnehavarna. Därefter övriga medlemmar i den ordning de förtecknats på listan, numrerade i löpande följd. Listan delas ut till medlemmar på årsstämman en gång per kalenderår, men kan beställas från styrelsen.
9. När ett garage blir ledigt är parkeringsplatsinnehavare nr 1 i tur att erbjudas att tillträda nämnda garageplats. Samtidigt flyttas parkeringsplats-innehavare 2 upp ett steg (till 1) och den närmast därefter i tur enligt listan erbjuds att tillträda parkeringsplats 2. Resterande medlemmar flyttas samtidigt ett steg upp. Denna princip tillämpas även då parkeringsplats blir ledig utan att garageplats samtidigt blir ledig.

10. Ledigt garage resp. ledig parkeringsplats tillfaller den i tur stående medlemmen. Byte av garageplats mot annan garageplats resp. byte av parkeringsplats mot annan parkeringsplats inom föreningen kan medges av styrelsen efter begäran härom.

11. Medlem som erbjuds parkerings- eller garageplats enligt turlistan, kan avstå från densamma och tas bort från turordningslistan.

Medlem som erbjuds parkerings- eller garageplats, kan också välja att avstå tills vidare. Han/hon får då kvarstå på turlistan på sin plats. Detta innebär att den medlem som därefter närmast står i tur erbjuds ett interimskontrakt på resp. plats. Detta kontrakt gäller tills vidare, men endast till dess den enligt turlistan egentlige innehavaren önskar tillträda platsen.

Om även den som står närmast i tur avstår från erbjudande går erbjudandet vidare i turordningsföljd. Den som i sådan ordningsföljd avstår från erbjudande, kan inte begära att interimskontrakt hävs.

12. Andrahandsuthyrning av parkeringsplats eller garageplats följer reglerna i p. 11 ovan, dvs den ordinarie hyresmannen kan tillfälligt/tills vidare avstå från att inneha sin parkerings- eller garageplats och den medlem som står i tur därefter kan andrahandshyra denna plats med s k interimskontrakt.

13. Inplaceringen på turlistan är avhängigt senaste beviljade medlemskap i föreningen. Medlem som lämnar föreningen tas bort från turlistan. Om medlemmen återkommer till föreningen betraktas han/hon som ny medlem.

5. POLICY AVSEENDE AVGIFT FÖR GEMENSAM YTTRE SKÖTSEL/ FRÅNVAROAVGIFT

Föreningsstämman 2007 beslöt att ge styrelsen mandat att ta ut en avgift för den gemensamma yttre skötsel, som sedan 1982 utförs gemensamt av medlemmarna själva. Styrelsen har nu besluta att införa avgiften fr o m 1 april 2007.

Föreningen beslöt 1982 att vi i vår förening gemensamt ska ta ansvar för den s k yttre skötseln istället för att köpa tjänsterna på marknaden. Motivet var huvudsakligen ekonomiskt, men det betonades också att det finns ett värde i att medlemmarna möts och diskuterar vår gemensammaegendom vid fler tillfällen än årsstämman.

Med yttre skötsel menas städning och underhåll av gemensamma ytor: solaltaner, piskbalkonger, gångar och utrymmen på vindar och i källare samt trädgård, entréer, gångar och planer utomhus.

En del av den s k yttre skötseln har sedan 1982 genomförts på s k städdagar, en på våren och en på hösten. Idag uppgår det vi sparar på att genomföra den yttre skötseln själva till ca 90 000 kronor motsvarande en avgiftshöjning om 5% eller ca 1900 kr/år för genomsnittslägenheten. En tämligen bra besparing som vi till en del kan arbeta in på 2 timmar på 2 söndagsförmiddagar per år!

Deltagandet vid städdagarna har tyvärr dock minskat tydligt under de senaste åren. Uppmaningar om ökat deltagande i hyresbrev och på årsstämmor har inte lyckats förändra trenden i positiv riktning. Det blir allt färre medlemmar som hjälps åt med att hålla kostnaderna nere. Mot den bakgrunden beslöt stämman att sätta ett ekonomiskt värde på arbetsinsatsen: 1000 kr/bostadsrätt/år eller 500 kr per

städdag.

Beslutet innebär således, att den medlem som inte medverkar på städdagen, istället får betala för sin "andel": 500 kronor.

Följande gäller för medverkande i vår gemensamma yttre skötsel:

- Städdag genomförs söndagar 10.00-12.00 en gång på våren (april) och en gång på hösten (oktober/november)
- Städdagen utannonseras tre veckor i förväg genom anslag i entréer och i hissar
- Den som inte kan delta på städdagen har möjlighet att utföra någon av vissa arbetsuppgifter i förväg. Tio (10) dagar före städdagen anslås "förtida" arbetsuppgifter på en teckningslista i entréerna. En lista för 5:an och en för 7:an – men det hindrar inte att man kan teckna sig för arbetsuppgifter var man vill, oavsett i vilket hus man bor. Den som vill utföra en arbetsuppgift i förväg tecknar sig med namn och lägenhetsnummer på listan och utför arbetsuppgiften före städdagen.
- På städdagen finns en aktivitetslista med standarduppgifter uppsatt på redskapsbodens yttervägg. Det kan därutöver finnas saker att göra beroende på styrelsebeslut om åtgärder. Utifrån aktivitetslistan och utifrån anvisningar av styrelseledamöter tar man itu med en uppgift man känner för, ensam eller tillsammans med någon annan. På väggen finns också de aktivitetslistor som tidigare funnits i entréerna med arbetsuppgifter som kan ha gjorts i förväg. Om det finns arbetsuppgifter kvar/ogjorda på de listorna, är de också aktiviteter på städdagen. När man gjort klart en arbetsuppgift "klarmarkerar" man den på aktivitetslistan.
- På redskapsbodens yttervägg finns också en deltagarlista. När man är klar med en arbetsuppgift (eller flera, om man vill) så antecknar man sitt namn vid sitt lägenhetsnummer på deltagarlistan för att dokumentera att man varit med och bidragit till den gemensamma yttre skötseln.
- Deltagandet på städdagen eller utförande av arbetsuppgift i förväg är relaterat till bostadsrätten. Minst en person per bostadsrätt ska delta, oavsett hur många medlemmar som bor i den.
- Om man inte kan närvara pga sjukdom eller annan liknande omständighet som gör att man inte kan utföra en arbetsuppgift, vare sig i förväg eller på städdagen kan man be en annan medlem att vara "ställföreträdare". Detta ska ses som ett undantag och ska alltid meddelas styrelsen i förväg. Den medlem som utses till och ställer upp som ställföreträdare ska då anteckna sitt namn på deltagarlistan fast vid lägenhetsnumret för den lägenhet man "företräder". Man kan dock inte både vara närvarande för sin egen lägenhet och samtidigt vara ställföreträdande för en annan. Däremot kan t ex en bostadsrätt med två medlemmar

dela upp sig så att en utför en arbetsuppgift för sin egen lägenhet, och den andre är ställföreträdare för en som är sjuk eller motsvarande.

Följande gäller för utdebitering av avgiften, 500 kronor

- Avgiften för gemensam skötsel är inte en "straffavgift" utan en avgift som ersätter utförd arbetsinsats med ekonomisk prestation.
- Den som väljer att inte medverka på städdagen betalar istället 500 kr. Beloppet debiteras på hyresavgiftsfakturan på den första månaden i närmast påföljande kvartal.
- Avgiften är relaterad till bostadsrätten. En avgift per bostadsrätt oavsett hur många medlemmar som bor i den.
- Som underlag för utdebitering av avgiften gäller att debitering sker på de bostadsrätter som inte finns representerade genom notering med namn och lägenhetsnummer på antingen deltagarlistan på städdagen eller på teckningslistan för arbetsuppgifter att utföras i förtid.

Bostadsrätter med medlemmar som pga hög ålder eller funktionshinder inte kan delta vid eller utföra den typ av arbetsuppgifter som vi har på städdagar är undantagna och debiteras inte.

BILAGA 1:

EXEMPEL PÅ INFORMATIONANSLAG I PORTEN NÄR STÖRRE RENOVERING SKA GENOMFÖRAS:

2008-XX-XX

Till alla i Xxxxxx

RENOVERING AV BADRUM

Med början i vecka X kommer badrummet i lgh 00, Hasselstigen 5/7, X tr., att renoveras. Renoveringsarbetet beräknas pågå 4-5 veckor.

Under renoveringsarbetet kommer man vid ett eller flera tillfällen att vara tvungen att stänga av vattnet i den berörda "stammen" vilket berör lgh XX, XX, XX och XX. Tider för vattenavstängning kommer att annonseras här i porten dagen innan avstängning sker.

I samband med renoveringen kommer föreningen, att i enlighet med gällande policy, att genomföra byte av vatten o avloppsstammar i lgh nr XX. Byte av stammar innebär bilningsarbeten i bärande konstruktion – vilket medför starkt oljud i trapphuset, men också i lägenheter i angränsande våningsplan. Stamrenoveringsarbetet genomförs under dagtid, 08.00-17.00.

Under vilken vecka, alt. dagar, som bilningsarbete för stambyte kommer att genom-föras kommer att annonseras här i porten några dagar innan arbetet påbörjas. Vi kan dock redan nu bedöma att det sannolikt kommer att inledas under renoveringens tidigare fas – dvs under vecka X.

Naturligtvis medför även badrumsrenoveringen i övrigt – förutom bilningsarbetet för stambyte – oljud från arbetsplatsen under hela renoveringsperioden. Men dessa ljud är av avsevärt mindre besvärande art.

För renoveringen av badrummet svarar medlemmarna i lgh XX: Nnnnn Nnnnn och Nnnn Nnnnn

För stamrenoveringen ansvarar föreningens VVS-entreprenör, Rörmokar'n i Solna AB.

I hissen kommer särskilt transportskydd att vara uppmonterat under renoveringsperioden.

Har ni några frågor runt renoveringen kan ni ringa till Nnnn Nnnnnn på 00- 999 999 999. Föreningens entreprenör nås på 08- 83 84 85.

Med vänliga hälsningar

Bostadsrättsföreningen Solnhus 3
Styrelsens säte: Solna

Nnnnn Nnnnnnn