



Välkommen till brf Fyrhöjden

www.brffyrhojden.se



Fyrskeppsvägen 1953

I det här dokumentet finner du som är hyresgäst och du som är medlem i BRF Fyrhöjden viktig information om ditt boende. Föreningens stadgar tillsammans med dessa regler utgör grunden för att vi skall kunna bo bra tillsammans. Stadgar och senaste versionen av detta dokument hittar du på föreningens hemsida.

Gäller från 2018-02-25

Innehållsförteckning

[Kort historik om området och bostadsrättsföreningen](#)

[Bo i vår bostadsrättsförening](#)

[Bostadsrättshavare](#)

[Hyresgäst](#)

[Hyra och hyresavtal](#)

[Föreningens styrelse](#)

[Lojalitetsplikt](#)

[Tystnadsplikt](#)

[Därför är styrelsen protokoll inte offentliga](#)

[Så arbetar valberedningen](#)

[Information till mäklare](#)

[Praktisk information](#)

[Fastighetsförvaltning](#)

[Ekonomisk förvaltning](#)

[Ventilation](#)

[Värme](#)

[Energieffektivisering](#)

[Kabel-TV och bredband](#)

[TV](#)

[Bredband](#)

[Nyckelbricka till tvättstuga och miljöstuga](#)

[Portkod](#)

[Tvättstuga](#)

[Cykel & barnvagnsförråd](#)

[P-platser & garage](#)

[Trädgårdsskötsel](#)

[Snöröjning & sandning](#)

[Sophantering](#)

[Trapphus & trapphusstädning](#)

[Lägenhetsdörr, dörrskylt & brevlådeskylt](#)

[Källarförråd](#)

[Ombyggnad/Reovering](#)

[Allmän information](#)

[Hur du begär om tillstånd till reovering/ändring i lägenheten](#)

[Regler för reoveringen](#)

[Arbetstid och information till grannar](#)

[Hantering av sopor](#)

[Mindre reoveringar som inte kräver godkännande av styrelsen](#)

[Omfattande renovering/ändring som kräver godkännande av styrelsen](#)

[Generella villkor vid renovering/ändring som kräver godkännande av styrelsen](#)

[Förändringar i planlösning](#)

[Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning \(öppningar i bärande väggar\)](#)

[Alla typer av ingrepp i våtrum](#)

[Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp \(tex installation av disk eller tvättmaskin\)](#)

[Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme \(golvvärme, radiatorer etc.\)](#)

[Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation](#)

[Ändringar av fasta elinstallationer](#)

[Utemiljö & Balkong](#)

[Utemiljö](#)

[Rökförbud](#)

[Husdjur](#)

[Inbrott](#)

[Störningar](#)

[Andrahandsuthyrning & överlåtelse](#)

[Ansökan](#)

[Överlåtelse](#)

[Telefonlista/kontakt](#)

[Styrelsen](#)

[Fastighetsskötsel/felanmälan](#)

[Teknisk fastighetsförvaltning](#)

[Ekonomisk fastighetsförvaltning och hyresadministration](#)

[Övriga kontakter](#)

Kort historik om området och bostadsrättsföreningen

Kärrtorp var före utbyggnaden helt enkelt ett torp vid ett kärr. I Kärrtorpet bodde på 1930-talet fyra personer, en häst, en gris och ett antal höns. Torpet tillhörde egendomen Hammarby fram till 1947 då hela området köptes av Stockholms stad. Torpstugan finns ännu kvar vid Kärrtorpsvägen, mitt emot Skarpnäcks Skola.

1931 började Hammarbyhöjden att bebyggas med funktionalismens nya idéer om en öppen stadstyp med smala hus och genomgående lägenheter, man ville därigenom bli förhindra lungtuberkulosens spridande. 1941 började Björkhagen att bebyggas och 1949 började man att bygga ut Kärrtorp. På foto nedan är bygget i full gång.



Bebyggelsen i Kärrtorp karaktäriseras av en omsorgsfullt utformad tidstypisk vardagsarkitektur som mycket väl representerar folkhem bebyggelsen och idén om att bygga billiga bostäder med hög boendekvalitet. Ett utmärkande och för stadsbilden mycket viktigt inslag är "smalhusväggen" som avskärmar området mot det intilliggande grönstråket. Ett viktigt inslag i smalhusens relativt sparsmakade arkitektur är detaljer som entréer och balkonger.



Kärrtorps tunnelbanestation öppnades för trafik den 19 november 1958. Det är en ovanjord station på gröna linjen med en biljetthall med entré från Kärrtorpsplan. Den ligger 5,5 kilometer från Slussen.

Stockholms stadsmuseum ansvarar för att peka ut och definiera kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Stockholms stad. Fastigheterna på Fyrskepsvägen har klassificerats i kategori gul, som innebär att det avser en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.



1953

Brf Fyrhöjden förvärvade fastigheten i mars 2011. Husen byggdes 1949-50 av Riksbyggen. I föreningen finns 199 lägenheter i storlekar från 1 RoK till 4 RoK och 23 lokaler. Upplåtelseformerna är både Bostadsrätt och Hyresrätt.

Brf Fyrhöjden ligger mycket attraktivt nära Nackareservatet med alla dess grönområden, skogsmark, friluftsgym, gångstråk, elljusspår, badplatser samt Björkhagens golfbana.

På nära avstånd ligger Hammarby sjöstad, Sickla köp kvarter och Globenområdet med shopping, Ericsson Globe Arena och Tela2-arenan. Stockholm innerstad och Södermalm ligger endast några minuter bort med tunnelbanan och med den till T-centralen tar det endast 16 minuter. På bekvämt gångavstånd finns Kärrtorps

centrum. I närliggande Björkhagen finns kommunalt Bibliotek och Folktandvård och i Kärrtorp finns ett bra utbud av mat, kläder och service.

Se filmen om 50-talets Kärrtorp som ligger på föreningens hemsida.

[Kort historik om området och bostadsrättsföreningen](#)

[Bo i en bostadsrättsförening](#)

Bo i vår bostadsrättsförening

Bostadsrättshavare

Som bostadsrättshavare är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen äger fastigheten, men du har nyttjanderätten till din lägenhet. Bostadsrättsförening är en boendeform som förutsätter att du som medlem tar aktiv del i skötsel av fastigheten och att du som innehavare av bostadsrätten har ansvar för att lägenheten sköts. I det gemensamma ansvaret ingår därför att du som boende i fastigheterna är aktsam om föreningens gemensamma ytor och närområde.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Varje månad betalar du en avgift som går till föreningens gemensamma kostnader. Hur föreningen sköter drift och underhåll av fastigheterna påverkar på sikt månadsavgifterna.

Vill du hyra ut din lägenhet måste du få ett godkännande från bostadsrättsföreningens styrelse (se andrahandsuthyrning).

Hyresgäst

Det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för underhållet av fastigheten och är också ansvarig för att åtgärda akuta fel i din lägenhet.

Hyra och hyresavtal

Din hyra styrs av bruksvärdessystemet, och sätts genom förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästorganisationer. Att ha en bostadsrättsförening som hyresvärd påverkar inte hur din hyra sätts.

Ditt hyresavtal gäller för obestämd tid, om du inte kommit överens med hyresvärden om något annat. Som hyresgäst kan du säga upp ditt hyresavtal med en uppsägningstid på högst tre månader.

För lokalhyresgäster gäller att du har en fast tid som kontraktet gäller exempel 3 år vill du säga upp hyran av din lokal måste du då göra det nio månader innan 3 årsperioden går ut. Om detta inte görs så startar en ny treårsperiod av lokal hyra.

Dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst

Som hyresgäst är du skyldig att vara aktsam om lägenheten/lokalen och gemensamma utrymmen i fastigheten. Du är också skyldig att rapportera om en skada inträffar så att bostadsrättsföreningen kan åtgärda den. Som hyresgäst är du inte bara ansvarig för vad du själv gör, utan också för vad andra som bor i lägenheten/ använder lokalen gör, liksom för besökande gäster.

Vill du hyra ut din lägenhet måste du få ett godkännande från bostadsrättsföreningens styrelse (se andrahandsuthyrning).

Föreningens styrelse

Styrelsen har styrelsemöte 1:a måndagen i månaden. Om måndag infaller på helgdag så flyttas mötet fram max 7 dagar framåt.

Styrelsemedlemmar, vilka alla är boende och medlemmar i föreningen, väljs varje år vid årsstämman.

Styrelsen ansvarar för den löpande verksamheten genom att förvalta föreningens ekonomi och fastigheter och avsätta tillräckligt med medel för framtida investeringar.

Bostadsrättsföreningens styrelse ska bestå av minst tre ledamöter. Styrelsen utses av föreningsstämman.

Styrelseledamöterna och suppleanterna ska

- vara minst 18 år
- vara medlemmar i föreningen
- inte vara försatta i konkurs, ha näringsförbud eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Om styrelseledamöterna inte kan fullfölja sina arbetsuppgifter är det styrelsesuppleanterna som träder in i deras ställe.

Bolagsverket bevakar att bostadsrättsföreningen har en behörig styrelse registrerad. Om den inte har det kan den riskera tvångslikvidation, det vill säga att vi beslutar att avsluta föreningen.

Som styrelseledamot har man själv och tillsammans med övriga ledamöter en vårdplikt om föreningen. Det innebär att man har ansvar för att föreningens fastighet

och ekonomi sköts på ett bra sätt. Vad gäller fastigheten ska styrelsen inte vara passiv utan våga och fatta nödvändiga beslut om exempelvis renovering. En styrelse kan alltid hänskjuta frågor till en föreningsstämma för att på så sätt förankra beslut hos alla medlemmar.

Styrelsen disponerar även stora ekonomiska medel. Dessa får inte sättas på spel, det måste alltid prioriteras att man får en säker avkastning på tillgångarna. Denna försiktighetsprincip gäller likväl placering av pengar som tagande av krediter.

Lojalitetsplikt

En styrelseledamot ska aldrig låta eget eller annans intresse gå före föreningens.

Tystnadsplikt

Styrelsens ledamöter och suppleanter får inte föra vidare vad som diskuteras inom styrelsen. Som ledamot får man ibland information som kan skada föreningen och enskilda medlemmar om den förs vidare. Alltså gäller att styrelsen ska vara aktsam om det man har kännedom om. Samma restriktivitet gäller även revisorer.

Därför är styrelsen protokoll inte offentliga

Styrelsens protokoll är inte offentliga och därför inte tillgängliga för medlemmar eller utomstående. Endast revisorn har rätt att ta del av dem. Anledningen är integritetsfrågor av olika slag, både för föreningen och enskilda medlemmar; till exempel upphandlingsärenden och störningsärenden. Det är också en trygghetsfråga: de boende skall kunna vända sig till styrelsen när det gäller till exempel en granne som väsnas och veta att informationen om vem som har gjort anmälan inte sprids.

Så arbetar valberedningen

Valberedningen väljs på stämman och skall ta fram lämpliga kandidater till styrelsen och presentera dessa för medlemmarna på stämman. Stämman kan föreslå och välja andra kandidater än de som valberedningen har föreslagit.

Information till mäklare

Vid försäljningar kontaktar ofta mäklaren styrelsen med en mängd frågor om föreningen. För att underlätta för styrelsen och för att mäklaren snabbare ska få information sammanställs här de vanligaste frågorna som mäklarna ställer. Tanken är att du som säljare ska kunna delge mäklaren denna information. Uppgifterna uppdateras löpande.

Är några stora renoveringar planerade och när?

Ja, fönsterbyte eller fönsterrenovering och fasadrenovering. Datum är ännu ej bestämt då arbete med offertförfrågan pågår. Troligtvis påbörjas inte fönsterbyte förrän under 2018 och kommer att ske etappvis.

Planeras några avgiftshöjningar? Nej

Finns det lediga parkeringsplatser och/eller garage?

Det är kö för att få p-plats eller garage och det är AB Rådstornet, föreningens ekonomiska förvaltare, som sköter kön.

Antal hyresrätter i föreningen: 18 st

TV: I hyran/avgiften ingår TV med Bredbandsbolagets grundutbud via antennuttaget.

Bredband: På årsstämman 2017-05-08 beslutades det att byta bredbandsleverantör till Ownit och kollektivansluta alla lägenheter (alltså ej valfritt). Avgiften för bredbandet, 95 kr/månad läggs på avgiften.

Tvättstuga: Det finns en tvättstuga i föreningen, i hörnet vid port 89. Det finns 2 bokningsbara tvättstugor och en spontantvättstuga utan tidsbokning.

Cykel- och barnvagnsrum: Cykel- och barnvagnsförråd finns endast i fastigheternas skyddsrum. Dessa utrymmen nås från utsidan och i vissa fall även genom källarutrymmen.

Praktisk information

Fastighetsskötsel

För fortlöpande skötsel av fastigheterna ansvarar en upphandlad fastighetsskötare. Det är till denna fastighetsskötare du vänder dig vid ev felanmälan, för kontaktuppgifter se avsnitt [Telefonlista/kontakt](#).

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts en upphandlad ekonomisk förvaltare. Det är denna ekonomiska förvaltare som skickar ut månadsavgifter, sköter uthyrning och kö för föreningens garage, parkeringsplatser, avtalsskrivningar, hyresadministration, mm.

Har du frågor rörande något av detta går det bra att kontakta den ekonomiska förvaltningen, för kontaktuppgifter se avsnitt [Telefonlista/kontakt](#).

Ventilation

Fastigheterna är utrustad med självdragsventilation vilket innebär att luft lämnar lägenheterna via ventiler i kök och badrum/WC genom att varm luft stiger uppåt. När en viss mängd luft lämnar lägenheten skall frisk luft komma in via ventilerna som sitter i fönstren. Dessa ventiler är placerade i fönstren för att luften skall värmas upp

av elementen som är placerade under fönstren. Ifall man stänger ventilerna i fönstren så kommer istället luften att tillföras till lägenheten på ett oönskat sätt. Luft kan då komma in från t.ex. grannlägenheter via små otätheter i golv, väggar och tak och man kan då få problem med rökluft eller matos. Man skall därför **alltid ha sina fönsterventiler öppna** (även på vintern) för att ventilation skall fungera på rätt sätt.

Värme

Elementen är utrustade med termostatventiler (plastvredet med hål i) som sitter på elementet. Genom att vrida på termostatventilen går det att justera temperaturen några grader upp eller ned. Termostatventilen är egentligen en termometer som är inställd på en temperatur (brukar vara 20-23 grader). Termostatventilens funktion är att den skall känna av temperaturen i rummet och stänga av värmen på elementet ifall det blir varmare i rummet än det inställda temperaturen, vilket det kan bli om många personer vistas i rummet eller vid solinstrålning.

Några vanliga anledningar till att det kan vara problem med värmen är:

- a. **elementen behöver luftas, detta bör kontrolleras minst en gång per år.**
- b. **att termostaten i sig har hängt sig/ fastnat (kontakta fastighetsskötaren)**
- c. **att gardiner som hänger framför termostatventilen, gör att det blir varmt bakom gardinen och att elementet stängs av trots att själva temperaturen i rummet är kallare än det förinställda värdet.**
- d. **att man möblerar så att inte soffor och andra möbler placeras framför element då de kan påverka termostatventilen samt hindra värmen från elementet att värma luften i rummet.**

Energieffektivisering

I ett led att införa åtgärder för energieffektivisering har föreningen installerat Ecoguard i fastigheterna. Genom den kan vi individuellt mäta inomhustemperaturen. Det gör att vi kan samla data och snabbt felsöka problem med inomhusklimatet. Det har blivit ett viktigt hjälpmedel i vårt underhållsarbete.

Våren 2017 installerades trådlösa tempgivare i alla lägenheter, små vita dosor på vägg i hallen eller i anslutning till hallen. **Dessa får inte avlägsnas**, påverkas dessa vid en planerad ombyggnation måste styrelsen kontaktas. Det är alltid lägenhetsinnehavaren som betalar för att en ny dosa installeras.

Kabel-TV och bredband

TV

I hyran/avgiften ingår TV med Bredbandsbolagets grundutbud via antennuttaget. Kanalutbudet som ingår är i skrivande stund (jan 2018) dessa: svt 1, svt 2, svt 24, barnkanalen/kundsskapskanalen, tv3 , tv4 tv5, tv6, tv7, tv 8, tv 9, tv 10 tv 11, tv 12, discovery channel och eurosport 1.

Bredband

Föreningen är gruppansluten till Ownit broadband AB. Hastigheten är 700-1000 Mbit upp/ner och kostnaden är på 95 kr/lägenhet (läggs på hyran/avgiften). För mer information, kontakta Ownit.

Nyckelbricka till tvättstuga och miljöstuga

För att komma in i tvättstugan och miljöstugan behöver du en nyckelbricka och det ingår en (1) st nyckelbricka per lägenhet. Om du vill ha ytterligare en nyckelbricka, har förlorat den eller om du har problem med brickan kontakta styrelsen via mail (info@brffyrhojden.se). Det är bostadsrättshavaren som ska överlämna nyckelbrickan till ny ägare av bostadsrätten.

Lämna följande uppgifter:

- fullständigt namn
- adress
- lägenhetsnummer (det nummer som står på ditt kontrakt)

Beställning av nyckelbricka bekostas alltid av den boende.

Portkod

Föreningens gemensamma entrédörrar/portar öppnas med portkod eller nyckel. Ev ändring av portkod meddelas via styrelsen.

Var noga med att stänga entrédörrar till både fram- och baksida. Det handlar om allas säkerhet för att förhindra inbrott och skadegörelse.

Tvättstuga

På gaveln vid Fyrskjeppsvägen 89 finns föreningens tvättstuga med totalt 10 tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. En del av tvättstugan är bokningsbar med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel och strykbord. En del av tvättstugan är för spontantvätt, vilket innebär att bokningsmöjlighet saknas och att du kan tvätta i mån av plats.

När du använder tvättstugan ska du lämna dem i gott skick efter dig.

Bokning av tvättmaskiner och torktumlare görs antingen på plats i tvättstugan med nyckelbrickan eller via internet (hemsidan).

Kod för bokning av tvättstuga via internet

För att få kod för bokning av tvättstuga via internet, maila följande uppgifter till styrelsen:

- fullständigt namn
- adress
- lägenhetsnummer (det nummer som står på ditt kontrakt)

Cykel & barnvagnsförråd

Cykel- och barnvagnsförråd finns endast i fastigheternas skyddsrum. Dessa utrymmen nås från utsidan och i vissa fall även genom källarutrymmen. I förrådet får endast brukbara cyklar/barnvagnar förvaras och det är du som ägare som ansvarar för dessa föremål.

P-platser & garage

Avtal och kö för garage och p-platser hanteras av den ekonomiska förvaltaren, se avsnitt [Telefonlista/kontakt](#). För parkeringsövervakning har föreningen anlitat ett bevakningsbolag.

Föreningen har ingen gästparkering, Stockholm stads parkeringsregler gäller för parkering på gatan. P-automat finns bl a i Kärrtorps centrum och där kan man lösa sin parkeringsavgift innan man åker vidare för att parkera sin bil. Man kan även betala p-avgift via Stockholms Stads app för parkering, Betala P. Områdeskoden är 4.

Trädgårdsskötsel

Fastighetsskötare ansvarar för att tömma papperskorgar och viss annan skötsel av utemiljön för föreningens räkning. Gräsklippning, ogräsrensning i rabatter som ej är adopterade, beskärning av träd och buskar, lövblåsning mm görs av upphandlad entreprenör.

Det finns en möjlighet att adoptera en rabatt i föreningen. Du kontaktar styrelsen för att få tillgång till detta. Föreningen står för jord en gång per år, du står för de växter du vill plantera.

Snöröjning & sandning

Snöröjning och sandning görs av upphandlad entreprenör.

Sophantering

Vanliga hushållssopor slängs i sopskåpen som står längs med Fyrskeppsvägen. Tidningar slängs i avsedda kärl som står längs Fyrskeppsvägen.

Föreningen har även en miljöstuga som ligger bakom Fyrskeppsvägen 138. I miljöstugan källsorterar du glas, metall, pappersförpackningar, wellpapp, plast, glödlampor, batterier och småelektronik. Det är viktigt att du är uppmärksam på vad som ska slängas i vilket kärl. Det står klart och tydligt på skyltar i miljörummet vad som får slängas och i vilken container. **Föreningen kan åläggas dyra böter om avfallet blandas fel.**

OBS

Det är absolut förbjudet att slänga vitvaror, byggavfall, möbler och miljöfarligt avfall i miljöstugan.

Avfall från renoveringar som t.ex. gamla diskbänkar, ugnar, spisar etc. är alltså inte att betrakta som grovsopor. Möbler som ej kan slås sönder i mindre bitar och ej får plats i kärlet får ej ställas in i miljöstugan. För dessa sopor måste du själv ansvara för borttransport. Bryter du mot detta förbud drar föreningen på sig stora kostnader som i slutändan drabbar alla medlemmar.

Julgranar lämnas vid speciella insamlingsplatser (kan variera från år till år) anordnade av Stockholms stad. För information se annonsering lokalpress.

Nyckel till miljöstugan är samma kodade nyckelbricka som går till tvättstugan.

Trapphus & trapphusstädning

Trapphusen är de enda utrymningsvägar som finns vid brand. Enligt brandföreskrifter är det förbjudet att ställa ut saker i trappuppgångarna. Skulle brand uppstå kan du bli ersättningskyldig för de skador branden orsakat. Städning av trapphus och korridorer utförs en gång i veckan av upphandlat städföretag.

Har du på grund av reparation eller ombyggnad i din lägenhet varit orsak till att trapphuset smutsats ner åligger det dig att snarast göra rent efter dig.

Lägenhetsdörr, dörrskylt & brevlådeskylt

För att trapphusen ska se snygga och enhetliga ut och för att lägenhetsdörrar inte ska skadas av en mängd skruvhål finns inga namnskyltar på dörrarna. Ditt namn sitter på brevlådeinkastet och finns även på tavlan i porten.

Fastighetsskötaren sköter skyltning av brevlådeinkast och porttavlor. Vill du lägga till namn eller har gjort ett namnbyte, kontakta fastighetsskötaren.

Däremot sköter du som boende skyltning angående reklam till din brevlåda.

Källarförråd

Till alla lägenheter hör ett eller två källarförråd. Förråd som hör till din lägenhet har ditt lägenhetsnummer på förrådsdörren, samma nummer som står på dörrkarmen (ej lantmäteriets nr 1001,1002, 1101 osv utan det andra).

Enligt brandföreskrifterna är det förbjudet att förvara saker i källargångarna. Föreningen kontrollerar med jämna mellanrum källargångarna och städar omedelbart bort saker som har placerats där utan att sätta upp något meddelande.

Ombyggnad/Renovering

Allmän information

Vid ombyggnad av väsentlig karaktär, som påverkar ventilation, ytskikt, våtutrymmen, vatten, avlopp eller annat av mer väsentlig karaktär, som t ex borttag av vägg, skall bostadsrättshavaren **begära skriftlig tillstånd av styrelsen** (blankett finns på hemsidan under dokument).

Den bostadsrättshavare som låter utföra underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i sin lägenhet är ytterst ansvarig för arbetets utförande och även för dess konsekvenser, som kan komma av dessa arbeten såväl under arbetets genomförande, som efter dess slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller av anlita certifierad entreprenörsfirma samt oberoende av arbetets omfattning.

Detta innebär att bostadsrättshavaren formellt betraktas som byggherre för arbetet i lägenheten, vilket definieras i 9 Kap. 1§ Plan- och bygglagen (PBL) och är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-/ rivnings- eller markarbeten genom en byggentreprenör eller byggmästare.

Bostadsrättsföreningen har inget ansvar för underhålls-/reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i lägenheten som bostadsrättshavaren genomför. Vid försäljning ankommer det på säljaren att till köparen överlämna dokumentation som visar att bostadsrättsföreningen godkänt ombyggnaden. Säljaren skall dessutom överlämna dokument som visar och garanterar att åtgärderna har skett på av myndigheter/branschorganisationer godkänt sätt. Saknas dokumentation i något avseende skall ombyggnaden anmälas till styrelsen. Styrelsen kan då föreskriva besiktning av lägenheten (köpare och säljare gör upp om vem som betalar detta), vilken skall utföras av styrelsen godkänd besiktningsman innan styrelsen godkänner köparen.

Känner du dig osäker på vad som är ombyggnad av väsentlig karaktär, eller vid andra frågor gällande ombyggnad, går det alltid att kontakta bostadsrättsföreningens styrelse.

I köket ska endast kolfilterfläktar användas. Det är inte tillåtet att koppla köksfläkt till ventilationskanalen. Ventilationskanalerna inte anpassade för att köksfläktar kopplas till dem. Vi har självdrag i våra hus.

Hur du begär om tillstånd till renovering/ändring i lägenheten

Det åligger bostadsrättshavaren att bedöma om den tilltänkta renoveringen/ändringen i lägenheten är av den omfattningen att ett godkännande av styrelsen erfordras. Vid osäkerhet föreslås att en ansökan skickas till styrelsen som kan bedöma om ett godkännande erfordras eller ej. Om bostadsrättshavaren genomför renoverings/ändringsarbete i lägenheten utan godkännande av styrelsen, där sådant erfordras, kan bostadsrättshavaren under vissa förutsättningar bli skyldig att återställa lägenheten.

I det följande styckena beskrivs processen vid begäran om tillstånd från styrelsen för renovering/ändring av lägenheten.

Blanketten (Ansökan om tillstånd till renovering/ändring i lägenhet) finns att hämta på föreningens hemsida under fliken "Dokument & Blanketter". Blanketten skall ifyllas och skrivas under av bostadsrättshavaren vilket innebär att bostadsrättshavaren accepterar att följa föreningens "Regler för renovering". Sedan skall blanketten scannas in och mailas till styrelsen (info@brffyrhojden.se) alternativt läggs i

styrelsen brevlåda i styrelselokalen. För att styrelsen skall hinna sammanträda och ta ställning till begäran krävs att den lämnas in **minst 8 veckor innan renoverings/ändringsarbetet** beräknas påbörjas.

Styrelsen skickar omgående den inkomna begäran till föreningens tekniska förvaltare och begär ett yttrande. Baserat på detta yttrande tar sedan styrelsen ställning till begäran och besluten kan i princip kategoriseras enligt följande:

- Styrelsens godkännande erfordras ej
- Styrelsen begär kompletterande uppgifter av bostadsrättshavaren för att kunna ta ställning till begäran (ev. uppdrag på uppdrag från den tekniska förvaltaren)
- Styrelsen godkänner begäran utan särskilda villkor
- Styrelsen godkänner begäran med särskilda villkor tex anlitate entreprenörer (företag, org. nr., kontaktperson mm) skall redovisas till styrelsen innan arbetet kan påbörjas
- Frågan om bygglov/bygganmälan måste klarläggas innan arbetet påbörjas
- Efter arbetets avslutande skall bostadsrättshavaren avge rapport till styrelsen
- Styrelsen avslår begäran med angivande av motiv

Styrelsen informerar omgående bostadsrättshavaren om ett fattat beslut och beslutet protokollförs på nästa styrelsemöte. Föreningens tekniska förvaltare tillsammans med styrelsen ansvarar för att följa upp att bostadsrättshavaren följer angivna villkor.

Regler för renoveringen

I de följande styckena anges de generella ordningsregler, som gäller vid alla typer av underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i lägenheten.

Arbetstid och information till grannar

Vi måste ta hänsyn till varandra så mycket som möjligt när vi renoverar eller ändrar. Det innebär att störa grannarna så lite som möjligt. Mycket störande arbeten (exempelvis bilning av betong, hamrande, borrhåning och annan typ av maskinanvändning samt avstängning av vatten mm) får endast ske under vardagar (mån – fre.) mellan kl. 07.30 – 18.00. (ej helger mån – fre. eller aftnar (jul, nyårs etc)). Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs. För dessa typer av arbeten skall grannarna informeras minst en vecka i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Detta kan ske genom mail eller anslag i entréport och det skall framgå vilken bostadsrättshavare som genomför renoveringen/ ändringen i lägenheten samt kontaktuppgifter till denne (telefon och mail).

Hantering av sopor

Byggsopor, avfall eller skräp som uppkommer i samband med underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbetet i lägenheten skall tas om hand på ett miljövänligt sätt och får under inga omständigheter ställas utanför lägenheten, i grovsoprum eller någon annanstans inom föreningens fastighet. Om detta sker kommer bostadsrättsföreningen att fakturera bostadsrättshavaren kostnaden för borttagande av dessa byggsopor.

Mindre renoveringar som inte kräver godkännande av styrelsen

Exempel på mindre underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenheten som kan utföras utan styrelsens godkännande är följande:

- Målning
- Tapetsering
- Lägga nytt eller slipa befintligt golv som inte innefattar våtutrymmen (badrum, tvättstuga etc.)
- Byte av befintliga vitvaror (dock ej disk- eller tvättmaskin)
- Ej permanenta elinstallationer

För all renovering/ändring i lägenhet krävs dock att dessa utförs fackmannamässigt och för elinstallationer måste de regler som gäller följas samt arbetet utföras av behörig elektriker (se www.elsakerhetsverket.se).

Omfattande renovering/ändring som kräver godkännande av styrelsen

För mer omfattande underhåll/reparation/renovering/ändring i lägenheten krävs styrelsens godkännande i enlighet med föreningens stadgar §25:

“Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.”

(”Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten”.)

Exempel på väsentlig förändring i lägenheten, som kräver styrelsens godkännande, är följande:

- Förändring i planlösning
- Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, tvättstuga etc.)
- Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme (golvvärme, radiatorer etc.)
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation
- Ändringar av fasta elinstallationer

- Om arbetet kan förväntas innebära att el/vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten

Generella villkor vid renovering/ändring som kräver godkännande av styrelsen

Förändringar i planlösning

Vid avsevärd förändring av planlösningen kan det bli aktuellt med att ansöka om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och bostadsrättshavaren ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt.

Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning (öppningar i bärande väggar)

Det kan bli aktuellt med ansökan om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och bostadsrättshavaren ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt. Bostadsrättshavaren uppmanas anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden. Om bostadsrättshavaren är osäker på vilka väggar som är bärande så är en tumregel att alla solida betongväggar är bärande. Konstruktionsritningar och hållbarhetsberäkningar som klart och tydligt beskriver vilka förändringar bostadsrättshavaren önskar göra, måste tas fram av behörig yrkesman och lämnas in till styrelsen vid begäran om tillstånd.

Alla typer av ingrepp i våtrum

Entreprenörer som renoverar badrum och WC skall ha minst behörighet för utförande av arbeten enligt PER:s branschregler eller motsvarande för vattentäta keramiska väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen.

Entreprenören skall efter renoveringen till bostadsrättshavaren med kopia till föreningen lämna kvalitetsdokument (våtrumscertifikat) med 10 års garantitid på genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen.

Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (tex installation av disk eller tvättmaskin)

Bostadsrättshavaren ska alltid anlita fackman vid fast installation av diskmaskin. Detta gäller el-, vatten- och avloppsinstallation. Om bostadsrättshavaren bygger om eller installerar ny diskmaskin rekommenderar vi att se över vattenskyddet för att minska risken för vattenskador. Bostadsrättshavaren rekommenderas kontakta fackman för bästa lösning. Bostadsrättshavaren kan även kontakta sitt försäkringsbolag för att få reda på vad de kräver och rekommenderar.

Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme (golvvärme, radiatorer etc.)

Värmesystemet är fjärrvärme med vattenbaserade radiatorer i lägenheterna. Om något element inte blir varmt så kan det behöva luftas. Bostadsrättshavaren ansvarar för att detta.

Bostadsrättshavaren får inte bygga om värmesystemet t ex. genom att installera vattenburen golvvärme i badrummet.

Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation

Bostadsrättshavaren får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation eftersom det ändrar balansen i systemet och kan påverka ventilationen hos grannar samt ge upphov till fuktskador. Det är inte heller tillåtet enligt den OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) som enligt lag måste utföras av fastighetsägare med jämna mellanrum (föreningen kan få böter).

Felaktigheter i ventilationen som upptäcks vid OVK åtgärdas och bekostas av bostadsrättshavaren. Kontrollera med entreprenörer som bygger om kök och badrum att de utför installationerna på rätt sätt. Vid senaste OVK som utfördes 2017 upptäcktes många fel i renoverade lägenheter där felaktiga fläktdon använts och ventilation i kök byggts in. **Bostadsrättshavaren är ytterst ansvarig för att ombyggnationer och renovering utförs på rätt sätt och för att åtgärda eventuella fel som upptäcks efter renovering! Bostadsrättshavaren är även ansvarig för tidigare ägares renoveringar enligt den sk undersökningsplikten.**

Ändringar av fasta elinstallationer

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker och skall följa de regler som gäller, se www.elsakerhetsverket.se. Önskar bostadsrättshavaren göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet måste ändringen först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.

Utemiljö & Balkong

Utemiljö

Gårdarna är gemensamma och vi ansvarar alla för att de hålls snygga och skräpfria. Ta inte bort buskar, gräsmatta eller planterade blommor utan styrelsens medgivande.

Cyklar ska stå i cykelställ, cykelrum eller angivna platser för cyklar. Cyklar som ej används ska förvaras i eget förråd. Cyklar får ej placeras i entréer och trapphus.

Parkering får ej äga rum på gårdar, tillfartsvägar och gångvägar.

Det är tillåtet att grilla på gårdarna under ordnade former. Engångsgrillar ska placeras på asfalt för att minimera sönderbränt gräs och/eller brand.

Rökförbud

Rökförbud gäller i föreningens samtliga allmänna utrymmen inomhus. Således är det förbjudet att röka i trappuppgångar, tvättstuga och i källare. Tänk även på att rökning på balkong/uteplats och/eller allt för nära huset kan störa de som ogillar att få rök in i sina lägenheter.

Vid rökning utomhus på gårdarna ska fimparna slängas i askkoppar eller tas med och slängas i de egna soporna. Inga fimpar får lämnas på marken.

Husdjur

Husdjur ska inte rastas på föreningens tomt och ska hållas kopplade vid vistelse på föreningens tomt eller inne på fastigheten, utanför den egna lägenheten. Skulle "olyckan" vara framme så gör du naturligtvis rent efter ditt husdjur omgående.

Du får inte ställa upp dörrar som annars är låsta för att släppa in husdjur.

Inbrott

Om du får inbrott i din lägenhet, förråd eller bil eller om du upptäcker inbrott i något av föreningens gemensamma utrymmen (t.ex. cykelförrådet), **kontakta polisen** och Grannsamverkan för kontaktuppgifter se avsnitt [Telefonlista/kontakt](#).

Kontakta gärna även styrelsen så att vi kan få vetskap och möjlighet att vidta förebyggande åtgärder.

Störningar

En bostadsrättsförening speglar ofta ett tvärsnitt av samhället. Det är viktigt att acceptera människors olikheter och egenheter. Även det udda och excentriska måste få plats. Ibland blir dock det avvikande en belastning för de andra boende i föreningen och det kan då bli fråga om en störning, även i formell juridisk mening.

Ofta går det att få bukt med en störning genom att helt enkelt ringa på hos din granne och be denna dämpa sig. Fortsätter störningarna ska du kontakta Grannsamverkan eller Störningsjouren i det akuta läget, för kontaktuppgifter se avsnitt Telefonlista/kontakt.

För långvariga störningar kontaktar du styrelsen. För att styrelsen skall kunna agera så måste du ha skriftlig dokumentation av tider och händelser och gärna namnuppgifter på vittnen. Det är nästan omöjligt för styrelsen att på ett bra sätt lösa en sådan konflikt om anmälaren vill vara anonym.

För allas trevnad uppmanas alla boende att inte spika och borra, spela hög musik eller väsnas mellan **22.00 och 07.00** (på helger **24.00-10.00**). Undvik störande vattenspolning mellan **23.00 och 06.00**. Se även speciella tidsangivelser för renovering.

Andrahandsuthyrning & överlåtelse

Ansökan

Styrelsen kan efter ansökan ge sitt tillstånd till uthyrning av lägenhet. Ansökningsblanketten finns på föreningens hemsida (Dokument & Blanketter). Det är lägenhetsinnehavaren (ägare / hyresgäst) som ansöker/kontaktar styrelsen inte den blivande 2.a handshyresgästen. All vidare kontakt angående andrahandsuthyrning skall ske mellan lägenhetsinnehavaren och styrelsen.

BRF Fyrhöjden tar ut en avgift för andrahandsuthyrning, avgiften baseras på basbeloppet. Basbeloppet ändras den 1:a januari varje år vilket gör att avgiften också förändras år från år. För uthyrningar som startas under 2018 är basbeloppet 45 500 kr och avgiften 10% av basbeloppet/år = 4 550 kr/år vilket blir en månadskostnad på 379 kr för andrahandsuthyrningen.

Det är föreningens policy att varje medlem ska bo i fastigheten. Uthyrning medges vid särskilda skäl, t ex studier, pröva sambo-boende eller tillfälligt arbete på annan ort.

Skriftlig ansökan är alltid ett krav och ska inges senast **6 veckor innan** uthyrningen skall börja. Din ansökan gör du genom att fylla i dokumentet "Ansökan för andrahandsuthyrning" som finns på föreningens hemsida under fliken Dokument & Blanketter.

Observera att du även måste göra en ansökan när det gäller andrahandsuthyrning inom familjen. Detta gäller i de fall där en eller flera familjemedlemmar som äger samtliga andelar i en lägenhet, vill låta en familjemedlem som inte äger andelar i lägenhet bo där.

Styrelsen har som policy att godkänna högst 12 månader, undantaget uthyrning inom familjen som styrelsen kan bevilja tills vidare.

Obs! den som hyr i andra hand måste ha hemförsäkring.

Har du frågor angående andrahandsuthyrning, kontakta styrelsen.

Överlåtelse

Ett köp är preliminärt tills köparen beviljats medlemskap i föreningen. Tidpunkten för tillträde till lägenheten bör, med hänsyn till styrelsens handläggningstid, inte vara kortare än en månad från den dag då komplett ansökan om medlemskap ingivits till styrelsen. Ansökan om medlemskap kan avslås om köparen inte själv ämnar bo i lägenheten-

För att styrelsen ska kunna fatta beslut om medlemskap krävs att köparen har en vidimerad kopia av korrekt köpeavtal och en ansökan om medlemskap.

Kontaktlista

Styrelsen

Mejladress: info@brffyrhojden.se
Adress: Fyrskeppsvägen 108 kv

Fastighetsskötsel/felanmälan

Felanmälan görs till [Aphos förvaltnings AB](#) måndag – fredag kl 8.00-16.00
Tel: 08-6040259

Teknisk fastighetsförvaltning

AB Rådstornet
Kontaktperson: Johan Nelding
Mail: johan.nelding@radstornet.se
Adress: Sköldungagatan 4, 114 27 Stockholm
Tel Johan Nelding: 08- 545 660 94
Tel växel: 08-545 660 90

Ekonomisk fastighetsförvaltning och hyresadministration

AB Rådstornet
Karin Schött
Sköldungagatan 4
114 27 Stockholm
Tel Karin Schött 08- 545 660 98
Tel växel: 08-545 660 90
Mail: karin.schott@radstornet.se

Övriga kontakter

Grannsamverkan: 073-72 000 92

Störningsjouren: Svenska Störningsjouren AB; kl. 20.00-06.00 Tel: 0856821400
under kontorstid. 08-6450035 alt. info@storningsjouren.se

Vid allvarigare störningar: Polisen; 112

Skadereglering och sanering vid skadedjurskador

Anticimex tel: 075-245 10 00, E-post: kundservice@anticimex.se

Internet: www.anticimex.se