

Handbok

Tips, regler och bestämmelser

Reviderad April 2021

Bostadsrättsföreningen

Balladen 1

Brfballaden1@gmail.com

En handbok för föreningsmedlemmar 3

Om föreningen och huset 3

Allmänna ordningsregler 4

Förvaltning 4

Felanmälan 4

Att renovera 5

- *För vilka förändringar måste man ha tillstånd?* 5
- *Varför tillstånd behövs* 5
- *Ansökan* 6
- *Får man göra jobbet själv?* 6
- *Läs i stadgarna om vad som gäller Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter* 6

Hushållssopor 6

Grovsopor 7

Att hyra ut i andra hand 7

Tvättstuga 7

Garage- och p-platser 7

Cykelrum 7

Möteslokal 8

Kabel TV-Bredband 8

Städning 8

Försäkring 8

Övrigt 8

En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Balladen 1. Om du som läser detta och är nyinflyttad vill vi till att börja med hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

Det speciella med bostadsrätten är att man inte äger sin lägenhet utan rätten att bo i den, medan huset gemensamt ägs av medlemmarna i föreningen.

Att bo i bostadsrätt medför både frihet, skyldigheter och ansvar. Vi vill här beskriva en del regler och ge en del tips och råd för att det ska fungera så bra som möjligt i vårt gemensamma hus.

Om föreningen och huset

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Balladen 1. Föreningen köpte i januari 2005 fastigheten på Ekensbergsvägen 97 av den tidigare ägaren Lars Nylén m fl.

I huset som byggdes 1956 fanns det 34 lägenheter och lokalyta på ca 900 kvm.
Fr-om dec 2017 finns 37 lägenheter och lokalyta på ca 650 kvm

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden". Medlems rätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Som bostadsrättshavare och medlem äger man rätten att bo i lägenheten. Lägenheten ägs dock av föreningen och medlemmarna gemensamt.

Föreningen ägs av medlemmarna. Varje medlem har en röst på föreningsstämma/årsmöte. Om medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Föreningen har att följa Bostadsrättslagen. Föreningen har upprättat stadgar, som enligt lagen är registrerade och godkända av Pant & Registreringsverket, PRV, nuvarande Bolagsverket. Alla medlemmar erhåller stadgarna vid medlemskap i föreningen i vilken bl.a framgår att föreningen har en styrelse som ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter och högst två suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast i mars månad och senast under juni månad varje år. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman.

Allmänna ordningsregler

För allas trivsel, tänk på följande:

- Att ta väl hand om vår förenings egendom.
- Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än de är avsedda.
- Att medverka till att föreningens stadgar och regler följs.
- Att inte starta renovering utan att först veta vad som kräver särskilt tillstånd. Se nedan avsnittet om att renovera.
- Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsskötare eller styrelsen.
- Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen och inte skaka sängkläder genom fönstren.
- Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 och 07.00.
- Att cyklar, mattor, skor m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.
- Att se till att entré- och källardörrar stängs ordentligt.
- **Renovering (spika,hamra,borra) får utföras mån-fre 08.00-18.00 lör-sön-helgdag 10.00-16.00.**
- **Inga renoveringar får utföras, Julafton 24 dec, Juldagen 25 dec, Nyårsafton 31 dec, Nyårsdagen och 1 jan.**

Sätt gärna upp en lapp med information i entrén under vilken tidsperiod när ni kommer att renovera.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har upphandlats av föreningens styrelse och sköts fr om 2021-01-01 av Hankylon AB, telefon/felanmälan 073-7885836 kl: 09.00 – 10.00 vardagar måndag-fredag. För medlemmar erbjuder Hankylon AB även jour dygnet runt på telefon 0737-885836 Johan Lindquist. För andra frågor och funderingar kontakta Alva Rönnback 0725-437270.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Nabo . Vid frågor angående din avgift/avgiftsavier kan du ringa telefon 010-288 00 27 (mån-fre 9-11.30) hyresavdelningen.

Felanmälan

Gemensamma utrymmen

- Fel som är akuta (kl 16.00 – 07.00 vardagar samt lördag och söndag kl 00 – 24.00) och inte kan vänta till nästkommande dag, skall anmälas först till styrelsen som därefter tar kontakt med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB, telefon 08-18 70 00.
- Fel som inte är akuta skall alltid anmälas till styrelsen.

- OBS att jourutryckning för åtgärdande av mindre fel eller fel som inte är akuta debiteras bostadsrättshavaren. Detta gäller vid kontakt med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB och Hankylon AB
- Vid fel på hissen, ring ordförande i styrelsen som kontaktar Kone Hissjour.

Den egna lägenheten

- Kostnader för åtgärdande av fel som uppstår i den egna lägenheten får bostadsrättshavaren själv stå för.
- Byte till säkerhetsdörr, vi strävar efter att våningsplanen får ett så enhetligt utseende som möjligt, kontakta därför styrelsen först.

Att renovera

Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svara för underhållet av lägenheten.

Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som servar fler än en lägenhet. Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens elmätare men ej el-centralen. Värme och radiatorer ansvarar föreningen för.

Du ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledningen.

För vilka förändringar måste man ha tillstånd?

Vid väsentliga förändringar måste man ha tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Hit räknas allt som påverkar så kallade tätskikt, golv och väggar i badrum, t.ex. badrumsmatta kakel och klinkers. Att installera värmegolv är också en väsentlig förändring och kräver skriftligt tillstånd från styrelsen.

Förändringar av innerväggar kräver också tillstånd av styrelsen.

Ingenting får sättas upp som medför hål i fasaden, DÅ UPPHÖR GARANTIER ATT GÅLLA.

I köket kan endast kolfilterfläkt sättas upp.

Varför tillstånd behövs

- Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar att riva och sedan ska återställa.
- Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden.
- Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bär ansvaret för att arbetet blir utfört på ett yrkesmässigt sätt.

Ansökan

Ansökan ska ske skriftligt. Skicka med en beskrivning av det arbete du vill göra inklusive en ritning. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och om den personen är behörig att utföra det eller inte.

Får man göra jobbet själv?

Arbete skall alltid göras på ett yrkesmässigt sätt, ansvarig för arbetet är den som har beställt arbetet. Föreningen tillåter inte någon annan än ett behörigt företag när det gäller arbete med fastighetens värmeanläggning, el och vatten, vid sådana arbeten får endast **CERTIFIERADE HANDTVORKARE ANLITAS**, i efterhand skall detta alltid kunna verifieras.

Läs i stadgarna om vad som gäller Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el vatten och ventilation till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordning; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär **ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme**. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Hushållssopor

Hushållssopor slängs i kärl som finns utanför huset på nedre plan, utgång tvättstuga.

Matavfallssopor slängs i brunt kärl, påsar tas från tvättstugan, **OBS! Endast bruna påsar för ändamålet får användas.**

Glas, plast, kartonger mm lämnas till återvinningsstationer, Närmaste Hallgatan/Lövgatan och även på Virebergsvägen 9-11.

Grovsopor

Ingen gemensam hämtning av grovsopor finns. Det åligger således var och en att bortforsla emballage etc. Tänk på att för elektriska apparater och kylskåp eller andra vitvaror finns särskilda regler för återvinning.

För ovanstående sopor finns det särskilda kommunala återvinningscentraler.

Närmast finns på Bromma återvinningscentral Kvarnberget

Att hyra ut i andra hand

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är ganska tillåtande när det gäller rätten att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand.

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand krävs dock att styrelsen alltid godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. I annat fall är det ett brott mot Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Kopia på andrahandskontraktet ska också skickas till styrelsen.

Villkoret du måste uppfylla är att du under en viss tid **längst 1 år**, inte kan använda lägenheten, exempelvis på grund av arbete eller studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har beaktansvärda skäl till att andrahandsuthyrningen ska tillåtas, t.ex. för att provbo med sambo.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att en andrahandshyresgäst följer föreningens ordningsregler och stadgar. Om det uppstår större störningar kan din bostadsrätt bedömas som förverkad och du blir av med din bostadsrätt.

Tvättstuga

I fastigheten finns en tvättstuga. Tidsbokning sker med nyckelkolv som placeras på ledig tid. Tvättpassen är fyra st/dag; 07.00-11.00, 11.00-15.00, 15.00-18.00 och 18.00 – 22.00.

Ordningsregler:

- Om man ej intagit sitt tvättpass inom en timme, är det fritt fram för någon annan att inta tvättstugan.
- Tvätta av maskinerna samt se till att det är snyggt och fräscht för övrigt efter avslutat tvättpass. Glöm inte att spola av golvet bakom maskinerna och göra rent omkring ventilen.

- Gör rent filtret i torktumlaren.
- Veckla ut mangelduken när du manglat klart.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till styrelsen.
- Se till att du respekterar tvätt-tiden.

Garage- och p-platser

Föreningen förfogar över ett flertal garage- och p-platser för uthyrning.

Cykelrum

Cykelrum finns i källarplanet. Kontrollera alltid att ytterdörren är stängd ordentligt.

Städdagar

Föreningen har 2st städdagar per år. En vårdag och en höstdag, önskemål från styrelsen är att medlem är med vid ett tillfälle per år.

OBS! Enligt kontrakt på p-platser ute gäller följande: SEDVANLIG RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING AV SJÄLVA BILPLATSEN, SKALL ARRENDATORN SVARA FÖR.

Möteslokal

Föreningen disponerar en möteslokal som ligger bredvid tvättstugan på nedre plan.

Kabel-TV

Föreningen har ComHem som kabel TV leverantör, bredband är installerat i fastigheten och medlemskap är obligatoriskt.

Städning

Hankylon AB har hand om städningen i fastigheten

Försäkring

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna skall teckna "bostadsrättstillägg" till sin hemförsäkring.

Övrigt

"Information" m m rörande vår fastighet kommer **endast** att anslås på anslagstavla i entrén och på anslagstavla vid entré utanför tvättstugan.

Är det något ni undrar över skall ni ta kontakt med någon i styrelsen.
Kom gärna in med synpunkter, förslag om förbättringar i huset till styrelsen.

Solna April 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Balladen 1

