

BOSTADSRÄTTTS FÖRENINGEN

**ROSLAGSBANAN 1**

FRÅN A TILL Ö

Behåll detta häfte i lägenheten

# VÄLKOMMEN TILL BRF ROSLAGSBANAN 1!

Vare sig du är nyinflyttad eller gammal i gården finns det säkert en hel del saker du undrar över vad gäller vårt hus och vår förening. Vi i styrelsen vill därför med detta utskick försöka några av dessa frågor genom att från A till Ö informera dels om vad föreningen kan erbjuda sina medlemmar, dels om vilka regler som gäller.

Alla vill vi ha en så god boendemiljö som möjligt och det är vi medlemmar som har ansvaret för att en sådan skapas. Viktigt att komma ihåg är att allt som kostar pengar i vårt hus, exempelvis reparationer, förändringar och skadegörelse betalas av oss alla. Genom att vara rädda om vår gemensamma egendom får vi alla störst glädje den.

## Kort om BRF Roslagsbanan 1

Fastigheten byggdes år 1931. Föreningen bildades år 1998. Totalt finns 30 lägenheter och två hyreslokaler.

## Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en lägenhet som är kopplad till medlemskap och andel i en bostadsförening. Den representerar ett värde och kan köpas och säljas. Lägenheten ägs av bostadsrättsföreningen och inte av bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrätten bär en andel i föreningen, dvs en del av föreningens totala förmögenhet. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som ska upplåta lägenheter till medlemmarna med bostadsrätt i föreningens hus. Högsta beslutande organ är föreningsstämman och styrelsen är föreningens verkställande organ. Stadgarna styr verksamheten. Bostadsrätt bedrivs enligt självkostnadsprincipen. Föreningen ska inte gå med vinst utan bostadsrättsinnehavarna betalar bara sin andel i föreningens kostnader.

Bostadsrätt kan med andra ord sägas utgöra en mellanform av äganderätt och hyra. Bostadsrättsinnehavarna är "hyresgäster" i den meningen att de inte äger sina lägenheter, men de är å andra sidan andelsägare och medlemmar i den förening som äger huset. Bostadsrättsinnehavarna har en nyttjanderätt och kan bara sägas upp vid grova kontraktsbrott. Grund för sådan förverkan kan vara utebliven avgiftsbetalning eller otillåten andrahandsuthyrning (se förverkan).

Oktober 2007-09-26

## Viktiga telefonnummer

Ekonomi  
Botema Fastighetsförvaltning AB  
Upplandsgatan31  
Fastighet  
BK Fastighetservice  
tel: 08-55696630  
Box 6018  
102 31 Stockholm

tel:08-327460

## **Andrahandsuthyrning**

Ansökan om andrahandsuthyrning ska skriftligen lämnas till styrelsen. Ansökan ska innehålla uppgifter om andrahandshyresgäst, uthyrningstid samt intyg från arbetsgivare eller studieinrättning. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning om du ska arbeta eller studera på annan ort och om du ska vara provsambo. För att styrelsen ska godkänna övriga fall krävs god motivering. Otillåten uthyrning kan leda till att du förverkar din bostadsrätt vilket innebär att du tvingas sälja den.

## **Avgifter**

Det åligger varje lägenhetsinnehavare att betala sin avgift i tid, dvs avgiften ska vara den ekonomiska förvaltaren tillhanda senast förfallodatum. För sent inbetald månadsavgift kan leda till att du förverkar din bostadsrätt.

## **Boendemiljö**

Tänk på att det är en bostadsrättsförening och inte ett hyreshus du bor i. Det kräver ett visst engagemang från din sida eftersom det är medlemmarna som ansvarar för trivseln i fastigheten!

Det finns 30 lägenheter i BRF Roslagsbanan I. Det är sålunda viktigt att vi visar hänsyn mot varandra. Exempelvis skall det precis som i ett hyreshus vara tyst efter klockan tio.

## **Budget/Bokslut**

Föreningens räkenskaper löper från och med 1 januari till och med 31 december. Årsbokslut delas ut i samband med kallelse till stämman.

## **Cyklar**

Cyklar ställs på gården eller i cykel-och barnvagnsrummet. Det finns även utrymme i gången in till pannrummet samt det gamla pannrummet. Det finns möjlighet till vinterförvaring som styrelsen informerar om. Det är inte tillåtet att ställa motordrivna fordon i cykel-och barnvagnsrummet. Brandkårens regler förbjuder oss vidare att ställa cyklar eller annat skrymmande, barnvagnar till exempel, i entrén-eller våningshallar eftersom dessa är utrymningsvägar. Uppllys även dina cyklande gäster om detta.

## **Disk- och Tvättmaskin**

Om du ska installera en disk- eller tvättmaskin i lägenheten krävs att installationen genomförs av fackman samt att ett skyddstråg placeras under maskinen. Detta för att minska risken för vattenskador. Observera att du som bostadsrättsinnehavare kan komma att hållas ansvarig för vållande av vattenskada i det fall vattenskada sker och installation inte genomförts av fackman. Detta gäller även om installationen gjordes av tidigare ägare.

## **El-Gasinstallationer**

Det är ej tillåtet att på egen hand göra el- eller gasinstallationer eller ingrepp i dylika system. Dessa skall utföras av auktoriserad fackman.

## **Felanmälan och fastighetsskötsel**

BRF Roslagsbanan I:s fastighetsskötare är BK Fastighetsservice. De ansvarar för underhåll av utrymmen och maskiner såsom belysning, justering av lås, tvättstugor, värme etc.

BK Fastighetsservice har även ett journummer, tel: 08-714g210. Detta får endast användas i akuta situationer såsom översvämning eller elavbrott.

## **Fest**

ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt! Men du bör tänka på att just fest och hög musik är en vanlig orsak till klagomål. Sätt gärna upp en lapp och förvarna dina grannar att du ska ha fest. Observera dock att en lapp inte fritar dig från att visa dina grannar hänsyn oavsett veckodag. Tänk dessutom på att ditt golv, är någon annans tak.

## **Flyttning**

om du ställer upp ytterdörren vid flyttning, sätt då gärna upp ett anslag på ytterdörren.

## **Fläkt**

I kök är kolfilterfläktar tillåtna. Andra typer av fläktar, exempelvis PAX-fläktar, anslutna till ventilationen är däremot inte tillåtna då de stör ventilationen i huset. Detta gäller såväl kök som badrum. Huset i vår förening byggdes för så kallat själdrag. En fläkt ansluten direkt till ventilationskanalen trycker in ditt matos eller din cigarettrok i varenda lägenhet utefter stammen - och den är lång.

Kontakta styrelsen om du har problem som kan tyda på att någon kopplat in en fläkt. Om du själv har en fläkt inkopplad är du skyldig att omgående koppla ur den. Detta gäller även om fläkten installerades av någon annan innan du flyttade in.

## **Förråd**

Till din lägenhet hör ett vindsförråd. Se till att du har lås på ditt förråd oavsett om du använder det eller inte. Ditt förråd ska vara märkt med ditt lägenhetsnummer.

Av utrymnings- och brandskäl får ingenting stå utanför förråden. Trots detta förbud måste styrelsen rensa vinden med jämna mellanrum till en kostnad som drabbar oss alla.

## **Förvaltning**

BRF Roslagsbanan I:s ekonomiska förvaltning sköts av Botema Förvaltning AB. Vid frågo kontakta dem alternativt vår kassör Inga-Lill Ståhl.

## **Förverkan**

Under särskilda omständigheter kan nyttjanderätten till din bostad förverkas. Detta kan exempelvis ske om:

- om avgiften till föreningen erläggs mer än två dagar efter förfallodagen
- om bostadsrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd
- om innehavaren i bostaden hyser någon eller något på ett sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem
- om bostaden vanvårdas
- om ohyra sprids genom vårdslöshet
- om föreningen vägras tillträde till lägenheten utan giltig anledning
- om innehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin bostad.

Allvarliga missförhållanden måste ligga till grund för att nyttjanderätten skall förverkas. Åtgärderna vidtas först sedan den aktuella bostadsrättsinnehavaren nonchalerat tillsägelse från föreningens styrelse. I samband med förverkandet av nyttjanderätten har föreningen rätt till ersättning för eventuella skador.

## **Garage**

Garage saknas men bostadsrättsmedlemmen har rätt till boendeparkering i området.

## **Gård**

BRF Roslagsbanan I har en gård. Du kan sitta med ett större sällskap där under förutsättning att ljudvolymen hålls på en rimlig nivå. Det är inte tillåtet att rasta sina husdjur på gården. Lill-Jans skogen ligger inte långt bort!

## **Hiss**

Se till att hålla hissen snygg och ren som allt övrigt i föreningen. Hissens båda dörrar ska stängas ordentligt, i annat fall fungerar hissen inte. Tryck ner hissen efter användning. Barn ska inte åka ensamma i hissen utan alltid medfölja myndig person.

## **Information**

Information från styrelsen hittar du på insidan av porten och i hissen. I vissa fall ges information direkt i medlemmarnas brevlådor. Om du själv har information till medlemmarna i föreningen, sätt upp en lapp på insidan av porten och i hissen och underteckna med ditt namn och den våning du bor på.

## **Kabel-tv**

BRF Roslagsbanan I är ansluten till ComHem.

## **Källsortering**

Se Återvinning

## **Namnskylt**

Kontakta fastighetsskötaren vid önskemål om ändringar av namn i entrén.





## **Nycklar**

Till porten och gemensamma utrymmen har styrelsen valt att använda en nyckel med hög säkerhetsnivå. Detta innebär att du inte ska kopiera nyckeln och dela ut den till obehöriga. Låsen till lägenheten ansvarar du själv för.

## **Ombyggnation**

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan att kontakta styrelsen. Väsentlig förändring inbegriper bland annat ingrepp i väggar, VA- eller VVS-system, gas- eller elledningar.

Du behöver bygglov om du avser att ta bort delar av eller hel bärande vägg. Bygger du om utan tillstånd är det svartbygge. Du kommer att anmodas att återställa lägenheten även efter en försäljning, preskriptionstiden för svartbyggen av denna typ är tio år. Dessutom kommer du att oavkortat debiteras den straffavgift som myndigheterna kräver föreningen på.

## **Rökning**

Rökning är förbjuden i fastighetens alla gemensamma utrymmen. Rökning är dock tillåten på balkongerna och på gården. Se till att plocka undan dina fimpar. På grund av brandrisken är det inte tillåtet att ha en askkopp stående på balkongen utan en sådan måste tas in och förvaras i den egna lägenheten mellan rökpauserna.

## **Skadedjur**

Vid upptäckt av eventuella skadedjur, ring Anticimex tel:08-516 634 00

## **Sopnedkast**

Sopnedkastet är endast till för hushållssopor. Hushållsavfall skall paketeras i kassar innan det hamnar i sopnedkastet. Glöm ej att stänga luckan efter er. Övriga sopor och avfall se återvinning.

## **Stadgar**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Alla medlemmar ska ha ett exemplar av stadgarna.

## **Styrelsen**

Styrelsen väljs en gång per år på föreningens årsstämma. Styrelsen har en brevlåda där du kan lämna meddelanden och förslag.

## **Städning**

Trappuppgången städas en gång per vecka. Tvättstugan städas varannan vecka. Hjälp dock gärna till själv om du ser skräp liggande. Självklart städar du upp om du eller dina gäster tappar eller spiller något.

## **Stöld**

Vid stöld ringer du till Östermalms närpolisstation och gör en stöldanmälan tel:08-410 13 50. Kontakta dessutom styrelsen vid stöld så att styrelsen kan kartlägga om det krävs extra säkerhetsåtgärder någonstans i fastigheten.

## **Störande grannar**

Du skall inte behöva acceptera störande grannar. Tala i första hand med grannen. De flesta är inte ens medvetna om att de är störande. Om detta inte hjälper kontakta styrelsen. För gärna anteckningar med datum, tid och typ av störning då detta underlättar styrelsens möjligheter att hantera problemet.

Den som stör sina grannar och trots uppmaning inte upphör med detta kommer att förverka sin bostadsrätt. Är den som stör en andrahandshyresgäst är ansvaret ändå bostadsrättsinnehavarens.

## **Säkerhet**

För att minimera risken för inbrott:

- fråga okända personer vart de ska i fastigheten
- ha alltid lås på ditt vindsförråd oavsett om du använder det eller ej
- stäng alltid öppna dörrar till gemensamma utrymmen
- hjälp varandra på respektive våningsplan, särskilt under storhelger och semestrar, att lyssna efter obekanta ljud samt att se efter människor som inte hör hemma i föreningen
- se till att porten alltid går i lås efter dig.

## **Tillträde till lägenheten**

Ibland kan servicearbeten, kontroll av ventilation, radiatorer etc behöva göras i lägenheten. Vid dessa tillfällen måste reparatörer och förvaltare komma in i lägenheten. Meddelande om servicearbeten görs minst tre dagar i förväg med undantag för brådskande fall.

Du är som bostadsrättsinnehavare skyldig att lämna föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det.

## **Trägolv**

De flesta lägenheter i fastigheten har trägolv. Kombinationen trägolv utan mattor och hårda skosulor eller klackar är inte lyckad och kan bli en riktig plåga för den som bor under. Detsamma gäller skrap av möbler mot golven - det finns möbeltassar som spar både golv och öron.

## **Tvättmaskin**

Se disk- och tvättmaskin.

## **Tvättstuga**

BRF Roslagsbanan t har en tvättstuga som ligger på bottenplan. I tvättstugan finns två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel samt redskap att hålla rent med. Bokning av tvättid görs utanför tvättstugan. Vänligen notera att den enda tidsbokning som är giltig är bokning med låskolv. Kontakta styrelsen om du saknar låskolv.

Om tvättiden inte har tagits i anspråk inom en timme har den förverkats och andra medlemmar får då fritt använda tvättstugan. Efter avslutad tvätt ska:

- tvättmaskinerna torkas rent
- torktumlarens filter borstas rent
- diskhon göras ren
- golvet städas
- torkskåpet torkas rent

Torktumlare och torkskåp får disponeras till och med en timme efter tvättidens utgång. Därefter skall tvätten omgående plockas ner oavsett om den är torr eller ej. OBS! Använd alltid tvättpåse vid tvätt av bygel-bh. De flesta fel på tvättmaskiner orsakas av byglar.

## **Valberedning**

Valberedningen föreslår kandidater till styrelse och revisorer i föreningen. Kontakta valberedningen om du själv är intresserad eller vill föreslå någon av dina grannar för styrelsearbete.

## **Vattenskada**

För att undvika vattenskador, rengör golvbrunnen i badrummet kontinuerligt. Var uppmärksam på sprickor runt golvbrunnen så att inte vatten rinner ner vid sidan om. Se även disk- och tvättmaskiner.

## **Vind**

Vinden är till för föreningens medlemmar att förvara saker i. Se till att hålla gångarna fria från bråte. Detta kommer att slängas och det bekostas av alla.

## **VA-och VVS-installationer**

Det är ej tillåtet att på egen hand göra VA- eller VVS-ingrepp eller ingrepp i dylika system. Dessa skall utföras av auktoriserad fackman. Tala med styrelsen om du är osäker på detta.

## **Årsstämma**

Årsstämma hålls en gång per år. Kallelse till årsstämman sätts upp på ytterdörren samt i hissen. Om du har en motion, se till att den kommer in i tid. Det är viktigt att alla medlemmar i föreningen kommer till stämman för att BRF Roslagsbanan I ska fungera så bra som möjligt.

## **Återvinning**

I sopnedkastet slängs hushållssopor. Allt övrigt avfall såsom grovsopor, glas-, metall- och pappersåtervinning, batterier mm. slängs i kommunens olika återvinningsstationer. Tidningsåtervinning sker i blå behållare utanför pannrummet.

