

Brf Fågelbärslunden



Praktisk information

Det här dokumentet innehåller praktisk information om föreningen och föreningens och styrelsens verksamhet, med dokumentet följer ett antal bilagor som mer i detalj beskriver regler och riktlinjer, all information och mer finns också på vår hemsida www.fagelbarslunden.se. Där försöker vi mer regelbundet lägga upp information dels i en blogg där vi rapporterar från styrelsemöten och annat, vi publicerar även styrdokument och du hittar också våra tidigare nyhetsbrev som vi kommer ut med några gånger om året. Du hittar också annan information om styrelsemöten och kontaktvägar till styrelsen genom Kontakta oss på vår hemsida. Du kan också alltid mejla styrelsen på fagelbarslunden@hotmail.com.

Vad som här anges gälla dig gäller även dina gäster och du ansvarar för dem.

Kontaktuppgifter Förvaltare:

felanmalan@redab.nu

Vardagar 07-16:.....08-676 06 06

Jour vid akuta ärenden med fara för person eller fastighet: 0176 – 279 180

den 27 maj 2020

Innehåll

Bilagor	2
Vem ansvarar för vad - vad får du göra	3
<i>Ombyggnad inomhus</i>	3
<i>Utemiljön i anslutning till lägenheter</i>	3
<i>Balkonger</i>	4
<i>Försäkring</i>	5
<i>Tillträde till lägenhet</i>	5
Nycklar	5
Fiber och kabelTV	5
Fläkt och OVK	6
Trapphus och entréer	6
Uppställning av cyklar och motorcyklar	6
Blockering av körytor	6
Parkeringsplatser	7
<i>Laddstolpe för bil</i>	7
<i>Gästparkering</i>	7
<i>Parkeringskontroll</i>	7
Sophus och sopsortering	7
Mattpiskning etc	8
Grillning	8
Andrahandsuthyrning	8
Höga ljud och störningar	8
Stämma och protokoll	8
<i>Årsredovisning</i>	9
Teknisk och ekonomisk förvaltning	9
Register	9

Bilagor

1. Stadgar
2. Byggnation utomhus
3. Ombyggnad av lägenhet
4. Telia DigitalTV
5. Parkeringsregler
6. Andrahandsuthyrning

den 27 maj 2020

Vem ansvarar för vad – vad får du göra

Föreningens stadgar tillsammans med svensk lag (i synnerhet bostadsrättslagen) utgör det formella ramverket till vad som gäller i föreningen, våra stadgar finner du som bilaga och på vår hemsida. Som komplement och förklaring författar sen styrelsen regler och riktlinjer som du som bostadsrättshavare behöver följa, till exempel ordningsregler och policy för andrahandsuthyrningar.

Om du undrar över något eller saknar något i det här dokumentet är du, som alltid, varmt välkommen att ta kontakt med någon av oss i styrelsen.

Som bostadsrättshavare har du ganska stora friheter i vad du kan göra i lägenheten och samtidigt ett ganska stort ansvar. Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick: det innebär alltså din lägenhet, ditt förråd, din balkong eller altan/uteplats och andra uteinstallationer till exempel om du fått lov att lägga trall eller motsvarande. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt (såsom golvmattor, golvbrunnar, våtrumstapeter, väggmattor, kakel, genomföringar av rör etc. i badrum, kök mm),
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Om föreningen försett lägenheten med ledningar för avlopp, värme, elektricitet eller vatten och dessa betjänar fler än en lägenhet är dessa dock föreningens ansvar, detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler. Föreningen ansvarar också för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster.

Föreningen tar i övrigt hand om gemensamma utrymmen såsom trapphus, sophus / cykelförråd, parkeringar, planteringar och övrig mark.

Om det uppstår en skada som kan påverka övriga delar av fastigheten eller annan lägenhet eller om det berör något som föreningen ansvarar för att åtgärda ska du meddela styrelsen om detta. Om det är något av akut natur meddela vår förvaltare Redab, de har även jour. Redab kan också hjälpa dig i övrigt med skador etcetera.

Se till att det inte uppstår frysskador på vattenledningar vintertid på grund av att fönster eller dörr lämnats öppen.

Ombyggnad inomhus

Generalregeln är att du får förändra saker så länge som det inte påverkar huset i övrigt eller innebär en avgörande förändring av lägenheten. För större förändringar behöver du styrelsens tillstånd, det kan också ställas krav på att en fackman utför jobbet eller granskar det i efterhand. Allt detta regleras såväl i lag som i föreningens stadgar och styrelsen har tagit fram en policy som du bör läsa innan du ska göra något i din lägenhet – policyn finns bifogad.

Utemiljön i anslutning till lägenheter

Förändringar i utemiljön i anslutning till din lägenhet är vi mer restriktiva till, balkong och altan hör till lägenheten, dock inte som boarea och du får där inreda lite som du vill men inte göra ingrepp i balkongstrukturen.

Till lägenhet på bottenvåning med altandörr hör för det mesta en gräsyta utanför ”altanområdet”, detta är inte en del av bostadsrätten men du har viss nyttjanderätt till den. Du får inte bebygga den eller sätta upp större installationer där – ens tillfälliga – utan styrelsens medgivande. Du får placera enstaka flyttbara möbler där såsom bord och stol, det får dock inte se skräpigt ut eller överbelamrat.

den 27 maj 2020

Föreningen sköter om utrymmet och det är viktigt att föreningens förvaltare kan komma åt att sköta gräsmatta, buskar och träd. Styrelsen har antagit en policy som du bör läsa igenom och som finns bifogad.

Byggnation

Vad gäller byggnation i anslutning till altan krävs tillstånd från styrelsen och här kommer vi vara tämligen restriktiva. Generellt gäller att ny- och tillbyggen harmoniserar med balkonger etcetera i utemiljön – i synnerhet för uteplatser in mot mittcirkeln – vi har här också bygglov för husen att ta hänsyn till. Räckan/staket ska vara av samma modell som för befintliga balkonger och beställs genom styrelsen – samma gäller inglasningar. Laggande av trall kan komma att medges beroende på storlek, i de fall räckan finns är det dock viktigt att trallen bara bygger fem centimeter från betongplattan så att höjden på räckan inte blir för låg – detta är ett lagkrav.

Om du fått tillstånd att lägga trall eller annan byggnation ansvarar du för underhållet av denna.

Om föreningen behöver komma åt marken antingen tillfälligt eller permanent av något skäl kan styrelsen komma att besluta om att byggnationen tas bort – utan ersättning till dig. Om byggnationen behöver tas bort för att åtgärda något som byggnationen ställt till med ansvarar du för alla kostnader i samband med detta.

Fasadmontage

Generellt kommer tillstånd inte att medges för montage på fasad eller av något som på annat sätt sitter/syns på husens utsida såsom: markiser, antenner, AC-utrustning.

Generellt gäller att du inte får göra hål i fasaden.

Balkonger

När våra hus först byggdes av Skanska reste de även balkonger till lägenheterna, balkongerna utgjordes av fristående torn i trä med betongplattor förankrade till husen. När vi våren 2016 skulle renovera träräckena upptäcktes det röta i de bärande träpelarna. Efter inrådan från inspektörer och flera balkongspecialister beslutade styrelsen att de befintliga balkongerna skulle rivras och att nya skulle uppföras i metall och glas med tunnare betongplattor – på inrådan från experterna uppfördes inte nya träbalkonger då denna konstruktion ansågs ytterst olämplig. Arbetet med uppförandet av nya balkonger inleddes hösten 2017.

Din balkong eller altan ingår inte i lägenhetens boarea, men du får nyttja den och du ansvarar för att hålla den i gott skick, föreningen ansvarar här för målning och dylika ytskikt men du ansvarar för renhållning. Du får dock inte göra förändringar i balkongen/altanen hur som helst utan alla förändringar i balkongens struktur måste godkännas av styrelsen, detta inkluderar bland annat räckan, inglasningar och dylikt som kommer behöva köpas in av firman TBO som monterat balkongerna (www.tbo.se). Du får inte göra hål i räckan, metallprofiler, tak eller betonggolv varför även gardiner och jalousier bör beställas genom styrelsen och TBO, du får heller aldrig göra hål i fasadens ytterväggar eftersom det innebär en risk för fuktskador.

Du får generellt inreda din balkong eller altan som du vill så länge det inte innebär någon störning mot dina grannar – såsom starka ljus. Om du ska lägga in trall eller motsvarande golv gäller dock att det inte får bygga mer än fem centimeter från betonggolvet – detta då höjden på räckan över golv inte får bli för låg enligt lag.

Om du bryter mot regelverket kring balkongerna kan du behöva betala en återställning till balkongens ursprungliga skick – om du gjort ingrepp i metallprofiler kan detta bli komplicerat och dyrt.

den 27 maj 2020

Försäkring

Det är viktigt att du har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg för din lägenhet, det här är något du måste ha enligt våra stadgar. Föreningens försäkring täcker inte ditt ansvar för din bostadsrätt.

Tillträde till lägenhet

Enligt såväl lag som föreningens stadgar har styrelsen eller andra företrädare för föreningen rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Du kommer att informeras om när vi behöver ha tillträde till lägenheten, om vi inte får tillträde kan det leda till att vi behöver begära hjälp om handräckning från kronofogdemyndigheten för att komma in.

Exempel på arbete av återkommande slag som kräver tillträde är: Obligatorisk Ventilationskontroll, Stampsolning, Målning av utsidan av fönstren. Samtliga tre av dessa kommer återkomma med 5-10 års intervall.

Nycklar

För de flesta lägenheter gäller att det finns tre typer av nycklar som du ska ha fått av den föregående ägaren (du bör ha fått flera exemplar av både lägenhets och tillhållarnyckel), styrelsen gjorde 2014 en inventering av vilka nycklar som finns till vilken lägenhet, du kan ha fått informationen för din lägenhet när du köpte lägenheten – antingen av mäklare eller säljare.

De flesta lägenheter har: lägenhetsnyckel som också går till förråd, postbox, soprum och cykelförråd; tillhållarnyckel till lägenhetsdörren samt en nyckel till serviceluckan för vattenreglageskåpet som sitter i hallen. Det är din uppgift som bostadsrättshavare att se till att ha ordning på nycklarna och införskaffa nya vid behov – ny lägenhetsnyckel måste gå genom föreningen. Det är viktigt att nyckeln till serviceluckan finns ifall VVS tekniker eller annan behöver göra åtgärd som påverkar vattnet i din lägenhet – har du ingen sådan nyckel ta kontakt med styrelsen – du kan behöva betala en avgift för ny nyckel.

Har du hyrt en parkeringsplats ska du även fått en nyckel till motorvärmarskåpet – denna ska återlämnas till styrelsen i samband med att du säger upp din parkeringsplats – senast i samband med överlåtelse av din lägenhet – nyckeln skall alltså inte lämnas till den nya ägaren och du kan bli ersättningskyldig om nyckeln inte lämnas in till styrelsen.

Det finns ingen huvudnyckel i föreningen.

Fiber och kabelTV

Föreningen har indragen fiber från Telia i varje lägenhet, fibern används idag för föreningens DigitalTV – det går förstås bra att också få bredband och bredbandstelefon i fibern. Abonnemang för detta tecknas av varje lägenhetsinnehavare själv genom kontakt med Telia, antingen på deras hemsida eller på telefon 90200.

Sen den 24 februari 2014 har föreningen tecknat kollektiv DigitalTV-abonnemang för samtliga lägenheter. I abonnemanget ingår digitalbox och bredbandsswitch samt Telias kollektiva kanalpaket Lagom.

DigitalTVn med all utrustning som kommit från föreningen är något som tillhör lägenheten och som lämnas kvar i den när man flyttar, de som var lägenhetsinnehavare när digitalTVn infördes skrev under en kvittens för utrustningen, detta avtal gäller förstås för alla senare innehavare av lägenheten: Avtalsvillkor DigitalTV, Kvittens DigitalTV, Styrelsebeslut om Sanktioner.

den 27 maj 2020

För att underlätta inkoppling av digitalTVn har styrelsen tagit fram en enklare instruktion Instruktion för installation av Telia DigitalTv, men vid problem kontakta alltid Telia: support 020-240 250, kundtjänst 020-755 766.

Vill man gå det också bra att beställa ytterligare boxar och kanalpaket - detta görs då genom Telias kundtjänst eller på Telias hemsida, kom bara ihåg nämna att du har ett kollektivt tecknat avtal för att få del av eventuella rabatter.

Fläkt och OVK

Varje lägenhet har en egen fläktpipa med regleringsenhet – detta styrs från köksfläkten – därför går det inte att ersätta fläktkåpan med vad som helst – ta kontakt med vår förvaltare Redab om du vill byta fläktkåpa. Du som bostadsrättshavare ansvarar för att fläktsystemet i din lägenhet underhålls vad gäller från- och tilluftsdon fläkt och reglerenhet – framförallt handlar det om att hålla dessa städade så att de håller längre men om maskineriet går sönder ansvarar du för att ersätta detta. Föreningen ansvarar dock för ventilationskanalerna. Var sjätte år genomförs en Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) – det är vi som förening ålagda enligt lag, vi tar då in en firma som går in i samtliga lägenheter och gör mätningar på ventilationen. Om det uppdragas problem kan du som lägenhetshavare behöva åtgärda dem skyndsamt.

Badrumsventilation sker genom köksfläkten.

Trapphus och entréer

Du får inte förvara saker i trapphus eller entréer annat än tillfälligt i samband med flytt eller dylikt – och aldrig över natt. Detta gäller såväl möbler som skräp, cyklar eller annat. Detta är såväl en fråga om framkomlighet som brandsäkerhet. Styrelsen kan komma att beställa bortforsling om något står i trapphusen – du blir i så fall fakturerad för detta.

Uppställning av cyklar och motorcyklar

Cyklar ska framförallt förvaras i cykelförråden, mopeder kan placeras i cykelförråden om där finns utrymme annars kan du behöva hyra en parkeringsplats för den. Motorcyklar ska placeras på parkeringen och du behöver en parkeringsplats för dessa.

Framförallt gäller att varken cyklar, mopeder, motorcyklar eller liknande får placeras på kör-, gång- eller cykelbanor eller på gräsmattorna, de får heller inte placeras på gångvägarna upp till portarna och absolut inte inomhus. Detta för att både andra medlemmar och räddningstjänsten ska kunna komma fram såväl inom- som utomhus. I mån av plats kan cyklar och mopeder placeras vid cykelställ eller annan angiven plats.

Blockering av körytor

Du får enbart stå i mittcirkeln med bil eller annat fordon för lassning och lossning – använd helst bara denna möjlighet när du verkligen behöver det, vi har barn i området och det medför en risk att köra på innergården.

Det är förbjudet att parkera i mittcirkeln och på andra körbanor utom särskilt utmärkta platser – detta gäller för alla fordon också cykel och moped. Detta gäller också hantverkare som alltså inte kan ställa sin bil i mittcirkeln och använda den som arbetsplats det får man hyra en parkeringsplats till.

Det är inte tillåtet att placera avfall från renovering eller dylikt, exempelvis BigBags, på körbanor eller annan mark längre än max 12 timmar och aldrig så att det blockerar körbanor eller förstör marken.

den 27 maj 2020

Parkeringsplatser

Föreningen har 54 st parkeringsplatser med motorvärmare för uthyrning till föreningens medlemmar, är du intresserad av att hyra en p-plats ta kontakt med styrelsen, kostnaden är för tillfället (2019) 110kr/månad. I mån av plats går det även att hyra två eller flera platser – styrelsen har dock beslutat att antalet platser ska fördelas jämt mellan de bostadsrättshavare som vill ha plats, om du har mer än en plats kan du därför behöva återlämna din plats om det kommer in fler förfrågningar. När du hyr en parkeringsplats får du ett parkeringstillstånd som måste ligga i framrutan när den står på parkeringsplatsen för att undvika kontrollavgift.

Viktigt att komma ihåg är att parkeringsplatsen hyrs av dig personligen – den är alltså inte knuten till din lägenhet och ska inte ”lämnas över” till nästa bostadsrättshavare vid överlåtelse av din lägenhet. Istället upphör hyreskontraktet när du flyttar – du ska då också återlämna den motorvärmarnyckel du fått i samband med att du hyrde platsen till styrelsen. Om du inte återlämnar nyckeln kan du bli ersättningsskyldig.

Om du hyr ut din lägenhet i andra hand kan du även hyra ut parkeringsplatsen – detta kräver förstås att uthyrningen har skett enligt gängse regelverk. Din hyrestagare kan också själv hyra en parkeringsplats enligt samma regelverk som gäller för bostadsrättshavare.

Som hyrestagare av parkeringsplats är du elinstallationsansvarig för motorvärmaren som hör till platsen.

Laddstolpe för bil

Om du vill ladda din el- eller laddhybridbil på parkeringsplatsen kan vi omvandla din motorvärmare åt dig kostnaden för att ha laddstolpe är för tillfället (2019) 250kr/mån utöver kostnaden för parkeringsplats. Kontakta oss i styrelsen om detta är intressant.

Gästparkering

Till föreningen finns sju gästparkeringsplatser knutna – dessa ligger vid den lilla parkeringen precis vid infarten, dessa platser är till för gäster till medlemmar i föreningen, tanken är alltså inte att du som medlem eller någon andrahandsuttagare ska stå där regelbundet. För att förhindra okynnesparkering tar vi ut en mindre parkeringsavgift för gästparkeringen.

Parkeringskontroll

Föreningen nyttjar Qpark för att kontrollera parkeringarna – dels att avgift erlagts för gästparkering, dels för att kontrollera att bara bilar med tillstånd står på de förhyrda platserna.

Sophus och sopsortering

Sen början av februari 2016 sorteras matavfall ut i föreningen, sorteringen sker i bruna papperspåsar som sedan slängs i de avsedda matavfallskärnen i soprummet.

Nya papperspåsar finns att hämta i soprummet.

I lägenheten bör det finnas en hållare att ställa påsen i. Om det saknas hållare tas lämpligen kontakt med RagnSells som sköter sophämtningen, alternativt styrelsen.

För mer information se kommunens hemsida rörande Avfall och återvinning, där finner du även information om hur du hanterar övriga sopor.

Kom ihåg att i föreningens kärl får bara slängas Matavfall (bruna kärl) och vanliga hushållssopor (större gröna kärl).

den 27 maj 2020

Mattpiskning etc

Piskning av mattor och dylikt görs med fördel vid den piskställning som finns bakom det bortre cykelförrådet i hörnet mellan nummer 3 och 5. I synnerhet får piskning inte ske på balkonger, i entréer eller trappor.

Grillning

Grillning får, så länge det kan göras i övrigt riskfritt och enligt brandförsvarets föreskrifter och utan att innebära en större olägenhet för dina grannar, ske i mittcirkeln och i övrigt på föreningens gräsmattor kring husen så länge du håller dig minst fem meter från husen.

Grillning på balkonger och altaner får enbart ske med elgrill. Engångsgrillar får inte placeras direkt på gräsmatta eller motsvarande underlag utan bara där det inte riskerar att förstöra underlaget.

Kom ihåg att alltid städa undan efter dig och ställa undan grillen så den inte stör. Tändvätska, kol och dylikt som är antingen farligt eller riskerar att skräpa ner och som lämnas obevakade kommer att beslagtas.

Sen hösten 2018 har föreningen en gemensam grill i mittcirkeln som står alla medlemmar fritt att använda på eget ansvar och med normalt grillhyfs. Se till att det inte finns risk för att elden sprider sig – och kom ihåg att glödbädden ligger högre upp än i, t.ex., en klotgrill. Borsta av gallret när du är färdig och torka av runt omkring grillen om det stänkt fett eller annat, och som alltid plocka undan efter dig och se till att nästa grillare möts av en trevlig upplevelse. Du behöver inte ta hand om askan, det gör föreningen. Se till att dela med dig av plats kring grillen om det är fler som vill grilla, anslagna föreningsaktiviteter har företräde.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har antagit en policy för andrahandsuthyrningar som bifogas, på vår hemsida finns också ett ansökningsformulär som du kan använda. Vill du hyra ut din lägenhet i andra hand ska du lämna in en ansökan om det där både dina och hyrestagarens uppgifter finns angivna, du skall skriva ett kontrakt om uthyrningen och en kopia av det ska sen lämnas in till styrelsen. Normalt sett är styrelsen ganska tillåtande när det gäller andrahandsuthyrningar dock är vi mer restriktiva när det gäller uthyrningar längre än två år, vi medger inte heller fler än två uthyrningar per år av lägenheten – detta för att stävja att en lägenhet omvandlas till någon form av Airbnb-hotell. Vi är också restriktiva till uthyrningar till juridiska personer. Kom ihåg att du som bostadsrättshavare är ansvarig för din lägenhet.

Höga ljud och störningar

Försök alltid att visa hänsyn gentemot dina grannar, dock bor vi i ett flerfamiljshus och man får räkna med att vissa störningar från såväl hushållsmaskiner som nöjesutrustning sker.

Generellt gäller att om man använder hushållsmaskiner, spelar musik, tittar på TV etcetera mellan 23:00 och 07:00 ska man se till att man inte stör andra.

Har du husdjur se till att de inte förorenar, gör ofog eller för oljud.

Stämma och protokoll

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året normalt sett i slutet av maj då vi träffas och går igenom året som varit och tittar på vad som är på gång, beslut tas om ansvarsfrihet för avgående styrelsen och val av ny genomförs. Protokoll från föreningsstämman publiceras sen på vår hemsida. Handlingar till stämman delas ut under våren och publiceras också på vår hemsida.

den 27 maj 2020

Årsredovisning

Inför stämman bereder styrelsen tillsammans med vår ekonomiske förvaltare årsredovisningen för föreningen och ser till att den blir granskad av revisor. Årsredovisningen presenteras också på föreningens hemsida både inför och efter stämman.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Vi har valt att lägga ut den teknisk och ekonomisk förvaltning av föreningen på Roslagens Energi och Driftteknik (redab.nu) detta rör såväl städning och underhåll av fastigheten som hantering av fakturor och upprättande av årsredovisning. Redab har även hand om vår registerförvaltning.

Register

Föreningen har ett antal register som vi har att föra enligt lag, i dessa register finns information om fastigheten, de ingående lägenheterna och dig som medlem. Föreningen har lagt ut registerhanteringen på vår förvaltare Redab.

Därutöver har föreningen viss annan information som förvaras digitalt såväl som, i vissa fall, i pappersformat, såsom: stämмо- och styrelseprotokoll, ansökningar och frågor från medlemmar, status över lägenheterna och utskick till medlemmar.