



Föreningens basinformation

Välkommen till vår bostadsrättsförening!

En av de viktigaste frågorna vi har tillsammans är att ha en bra dialog för att gemensamt kunna utveckla våra värden och trivseln. För att du från början ska känna dig hemma i vår förening och lättare hitta inom området, har vi här samlat information som du kommer stor nytta av.

Det är mycket man som boende i en bostadsrättsförening bör känna till.

Vi ber dig därför att läsa igenom följande sidor så snart du får tillfälle.

Bostadsrättsföreningen Folkparken är en ekonomisk förening, där vi bildar en egen ekonomisk enhet med medlemsvald styrelse som ansvarig för verksamheten.

Vi får hjälp med bokföring och annan ekonomisk administration samt teknisk- och fastighetsförvaltning av T & T Förvaltnings AB.

Än en gång hjärtligt välkommen till oss!

Innehåll

1. Föreningen, medlemskap och styrelsen	s. 3-4
2. Fastigheten	s. 5
3. Förvaltning, felanmälan och kontakter	s. 6
4. Trygghet och trivselregler	s. 7-10
5. Hyresgäst inom Brf. Folkparken	s. 11
6. Bostadsrättshavare inom Brf. Folkparken	s. 12-14
7. Tvätta	s. 15
8. Underhåll & ansvar	s. 16-17



Om Brf. Folkparken

Vår bostadsrättsförening bildades 2010 i syfte att förvärva fastigheten Vendelsö 3:2132 i Haninge kommun av Fastighetsbolaget Sågen KB. Föreningens ekonomiska plan är daterad 2011-01-10

Församlingstillhörighet

Föreningen tillhör Österhaninge församling.

Antal lägenheter och lokaler

Inom föreningen finns 208st bostadslägenheter och 5st kommersiella lokaler.

Styrelsen

På årsstämman väljs styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen består av ett antal ledamöter, som träffas var 3:e vecka.

Vilka styrelsen består av och hur man når styrelseledamöter framgår på informationstavlan i trapphusen och på föreningens hemsida.

Om du behöver komma i kontakt med någon i styrelsen kan du skicka e-post till: styrelsen@brffolkparken.se

Du kan även ringa måndag-torsdag kl. 17.00 - 20.00 till telefonnummer: 070-615 81 18 eller 070-615 81 92

Valberedning

Valberedningens uppgift är att ta fram namn på medlemmar som är intresserade av styrelsearbete. Valberedning väljs på årsstämman.

Är du intresserad av att arbeta i styrelsen?

Kontakta i så fall valberedningen via e-post valberedningen@brffolkparken.se, eller gå in på www.brffolkparken.se och klicka på valberedningen i menyn till vänster.

Medlemskap

Vad innebär det att vara medlem i en bostadsrättsförening?

Medlemskapet innebär att du gemensamt, med föreningens övriga medlemmar, har delat ansvar för trappuppgångar, tvättstugor, gemensamma utrymmen och yttre gårdsmiljö. Men du ansvarar själv för underhållet av din lägenhet.

Att bo och vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att man tillsammans med andra medlemmar i föreningen äger husen som föreningen består av.

Vi är inga hyresgäster hos ett allmännyttigt bolag. Alla kostnader och utgifter som föreningen har för hus och gårdar fördelas ut på varje enskild bostadsrätt genom en avgift som årligen fastställs av styrelsen. Det finns med andra ord aldrig någon annan som betalar, utan alla kostnader betalas gemensamt av oss medlemmar. Månadsavgifter och hyror skall täcka föreningens årliga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Ju lägre kostnader föreningen har, desto lägre avgift för respektive bostadsrätts-havare. Därför är det viktigt att vi är aktsamma om vår gemensamma utrustning som t ex tvättmaskiner, hissar, portar, buskar, träd, gungor, sandlådor osv.

Ju mindre dessa saker behöver repareras eller bytas ut, desto lägre kostnader för föreningen och desto lägre avgifter för våra bostadsrätter.

Tänk på att spara på varmvatten och el. Slösaktig förbrukning samt förstörelse orsakat högre kostnader för alla medlemmar. Naturligtvis ska vi också medverka till att varken vi eller våra vänner som besöker oss skräpar ned eller gör åverkan i våra hus eller ute på våra gårdar. Betrakta husen och gårdarna som dina egna för det är faktiskt precis vad de är.

Inflytande

Du har möjlighet att påverka föreningens skötsel och därmed trivsel och det ekonomiska resultatet. Du kan skriva en motion och rösta på den årliga föreningsstämman. Årsstämman är föreningens högsta beslutande organ.

Då samlas medlemmarna och väljer styrelse, diskuterar verksamheten, ställer frågor och får information om föreningens verksamhet. En förutsättning för att demokratin i föreningen skall fungera bra är att så många som möjligt deltar på årsstämman.

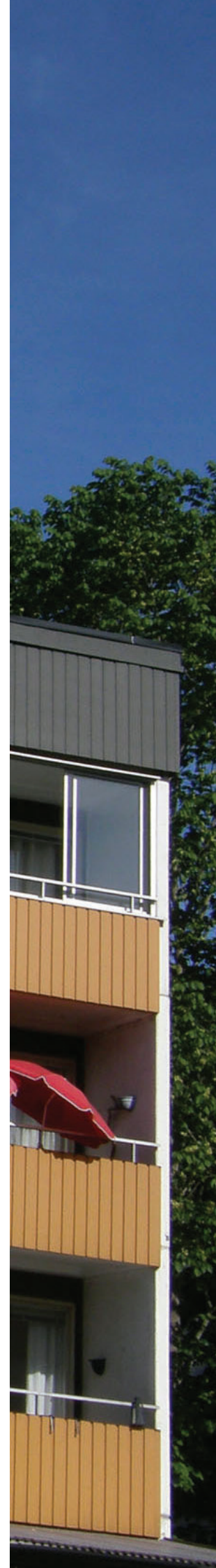
Föreningsstämma

Föreningens årsstämma arrangeras en gång om året. Vid ordinarie föreningsstämma redovisas styrelsens arbete för det gångna året och motioner från medlemmarna behandlas. Vid ordinarie årsstämma väljs även föreslagna ledamöter och suppleanter till styrelsen, valberedning och revisor av stämman. Valberedningens uppgift är att söka ledamöter främst till de poster i styrelsen där avhopp skett under året, men även till de poster där styrelseledamöter står i tur att avgå. Varje bostadsrätt har en röst på stämman, oavsett hur många ägare bostadsrätten har. Varje medlem har rätt att lämna motioner till årsstämman. Motioner som behandlas i stämman skall vara styrelsen tillhanda i god tid innan stämman.

Årsredovisning

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (kalenderår) en årsredovisning som belyser verksamheten under det gångna året och ger en förvaltningsberättelse.

Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse.



Om fastigheten

På fastigheten finns totalt 10st flerbostadshus med 4-våningsplan.

Fastigheten är uppförd 1971-74.

Bostadsarealen uppgår till 14 593m², lokalarealen till 556m².

Samtliga ytor är uppgivna av tidigare fastighetsägare och inte uppmätta vid ombildningen. Tomten innehas med äganderätt och omfattar en area om 33691m²

Hissar:	10st.
Tvättstuga:	1st i separat byggnad.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.

Byggnadsteknisk information

Byggnaden är uppförd med bärande stomme på grundmur till berg. Ytterväggarna är så kallade utfackningsväggar i tegel, vilket innebär att de inte är bärande. Trappor och balkongplattor är prefabricerade. Låglutande motfallstak med tjärpappsbeläggning.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning, (grundutförande vid ombildning)

Entré/Hall:	Linoleumgolv, tapet och målat tak.
Kök:	Linoleumgolv, tapet och normal/enkel köksutrustning med bänk- och skåpinredning med ugn, kyl och frys, målat tak.
Badrum/wc:	Plastmatta på golv, kakel på väggar i 13 skift, målat tak. Enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvätt ställ.
Vardagsrum:	Parkettgolv, tapet och målat tak.
Övriga rum:	Linoleumgolv, tapet och målat tak.
Uppvärmning:	Vattenburen radiatorvärme.

Idag finns det stor variation kring utförandet eftersom många har renoverat sina lägenheter.

Renoveringar och förbättringar gjorda fram till och med mars 2013

Sedan föreningen köpt husen år 2011 har följande gjorts:

Fönster	Samtliga fönster i hela föreningen har bytts ut enligt dagens standard, för att minska energi förlust och för att få jämnare temperatur i lägenheterna.
Tak	Vid behov har ett antal tak renoverats för att förhindra fuktskador.
Hissar	Vid behov renoverat flertalet hissar.
Tvättstuga	Vår tvättstuga har fått nya maskiner.
Nyckelsystem	Installerat ett droppsystem till entreportarna, för att begränsa in passage som minskar risken för att obehövriga tar sig in.
Lekplatser	Nya lekplatser har anlagts, dels för att öka trivsamenheten och att öka säkerheten för de små.
Uppvärmning	Ett system för att effektivisera uppvärmningen av fastigheterna har installerats och skall enligt tillverkaren minska energi behovet med 5 - 30%.
Brandvarnare	Installerat brandvarnare i alla lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter.
Trädfällning	Nödvändiga träd har tagits bort för att inte skada våra fastigheter.
Avloppsstammar	Samtliga avloppsstammar har spolats och vid behov reparerats.

Förvaltare

Bostadsrättsföreningen förvaltas av T & T Förvaltnings AB, enligt särskilt avtal. Förvaltaren svarar även för fastighetsskötsel och felanmälan.

T & T Förvaltnings AB, Box 8160, 163 08 Spånga.

Telefon: 08-562 559 00.

Fax: 08-761 09 55.

Besöksadress: Domnarvsgatan 33 i Spånga.

Öppettider: Måndag-torsdag 08.00-17.00, fredagar 08.00-15.45.
Lunchstängt kl. 11.30-12.15.

Boservice

Till Boservice kan du ringa eller skicka ett mail med boendefrågor som rör främst lägenheten, men även föreningen. Här kan du få svar på frågor som gäller renovering eller andra ändringar i lägenheten, vare sig det gäller byte av en fläkt eller om du skulle vilja ta ner en vägg. Vi hjälper också till med nyckelhantering.

Boservice svarar ej på frågor angående avgifts- och hyresärenden.

Vid skador i bostaden kontaktar du Felanmälan, se nedan.

Boservice 08-562 559 40

Telefontid Måndag - torsdag 09.00-11.30

Övrig tid är du välkommen att skicka ett mail till boservice@ttf.se

Teknisk förvaltning

Felanmälan:

Felanmälan öppettider: Måndag-fredag kl. 08.00-17.00

Telefon: 08-562 559 60

Internet: www.ttf.se/felanmalan

Fastighetsjour:

Öppettider: Vardagar kl. 16.00-07.00 samt helger dygnet runt.

Telefon: 08-1870 00

Hyresförvaltning

Hyresavdelningens öppettider: Måndag-torsdag kl. 09.00-11.30

Telefon: 08-562 559 20

Överlåtelser/Panter: Jessica Westerlund
jessica.westerlund@ttf.se

Hyreskontrakt: Camilla Nilsson
camilla.nilsson@ttf.se

Avier/inbetalningar: Maria Högvall
maria.hogvall@ttf.se

Påminnelser/Inkasso: Krystyna Cegielska
krystyna.cegielska@ttf.se



Trygghet

Alla bostadsrättsföreningar är skyldiga att vidta åtgärder för att förebygga och bekämpa brand. Detta innebär att följande måste beaktas inom föreningen.

Det är absolut förbjudet att ställa tillhörigheter på vilplan, utanför lägenheten eller i trapporna. Anta att det börjar brinna och det samtidigt blir strömlöst i trapphuset och du skall ta dig ut i ett totalmörker. Saker som då står i vägen utgör en direkt livsfara! Dessutom utlöser brännbara föremål kraftig rökutveckling, vilket ytterligare försvårar utrymning.

Allmänna trivselregler

Föreningens mål är att alla boende, oavsett om vi är bostadsrättshavare eller hyresgäster, tar ett gemensamt ansvar för att vår fastighet sköts och blir väl omhändertagen. På så sätt kan vi upprätthålla en god kvalitet och trivsel i vårt område. Det ankommer på oss boende att ansvara för att våra regler följs av samtliga hushåll, våra gäster och anlitade hantverkare.

Det åligger lägenhetsinnehavaren;

- att om skada uppstår, som kräver omedelbar åtgärd, omedelbart underrätta förvaltaren eller styrelsen. I annat fall snarast möjligt.
- att vara aktsam och vårda föreningens egendom.
- att inte använda lägenhet eller föreningens utrymme för annat än avsett ändamål eller på sådant sätt att det kan vara störande för kringboende.
- att inte lämna entrédörr olåst nattetid.
- att aldrig lämna dörr till källare eller andra gemensamma utrymmen olåst.
- att vara sparsam med vatten, både varmt och kallt.
- att inte hänga tvätt synligt på balkong eller i övrigt utomhus utan endast på avsedd plats.
- att inte grilla på balkongen, då detta inte är tillåtet.
- att inte skaka eller piska mattor, sängkläder o dylikt genom fönster eller från balkong.
- att inte ställa cyklar, mopeder eller personliga tillhörigheter i portar och källargångar eller andra utrymmen som inte är avsett härför.
- att inom disponerat utrymme vintertid, tillse att skada inte uppstår på vattenledning på grund av att fönster eller dörrar lämnats öppna.
- att inte lägga torkmatta utanför lägenhetsdörren.
- att i sopnedkast endast lägga sopor i väl tillsluten förpackning.
- att följa de bestämmelser som finns om ohyreskontroll samt vid ohyra omedelbart anmäla detta till förvaltaren.
- att övervaka att inhysta husdjur inte för oljud eller smutsar ner/rastas i planteringar eller lekplatser. Hundar ska hållas kopplade i bostadsområdet.
- att noggrant följa de föreskrifter som lämnats om Centralantenn och inte sätta upp utomhusantenn eller parabol på fastigheten.
- att i övrigt följa lämnade föreskrifter av styrelsen eller förvaltaren.
- att tillse att det mellan kl. 22.00 och 07:00 skall vara så pass tyst att dina grannar kan sova.

Nedan följer några enkla regler för vår gemensamma trivsel.

Köksventilationen

Lägenheterna är utrustade med s.k. volymkåpa som är kopplad till central på taket. Tryckande fläkt (fläkt utrustad med motor) får under inga omständigheter kopplas till fastighetens ventilationssystem då det skapat obalans i fläktsystemet och matos kan spridas till omkringliggande lägenheter. Det påverkar den allmänna ventilationen i hela huset.

Parabolantenn

Uppsättning får inte ske på föreningens byggnader. Det finns särskilda ställningar att köpa för parabolantenn som man kan ställa på balkongens golv.

Kabel-TV

Kabel-TV genom ComHem eller Bredbandsbolaget. Vi ber er notera att endast godkända antennkablar får anslutas mellan TV (eller radio) och antennuttag. Med godkända avses HF täta kablar. Om andra typer av kablar används så kan bild och ljud störas hos övriga boende i trappuppgången. Godkända kablar kan köpas hos närmaste TV- och radiohandlare. Är du osäker, kontakta leverantören av kabel-TV. Ingrepp i väggens antenndosa eller bredbandsuttag är förbjudet. Om ingrepp sker så kan även det ge störningar hos boende i samma trappuppgång. Kostnaden för den service och intrimning som kan bli följden av ett ingrepp, betalas av den som orsakat föreningen kostnaden.

Bredband

Finns indraget i fastigheten. Bredbandsanslutning genom ComHem eller Bredbandsbolaget.

Rökning

Rökning är inte tillåten i tvättstuga, trapphus eller andra gemensamma utrymmen i fastigheten. Tänk på att inte kasta fimpar från balkongen! En rykande fimp utgör en brandfara både på marken och hos grannarna i våningarna under. Tänk också på att rökning på balkongen kan upplevas som störande av omkringboende.

Djur

I området tillåts inte lösspringande hundar. Hundar får inte rastas inom föreningens mark utan hänvisas till därför avsedda hundrastgårdar. Det är inte tillåtet att lämna hundar utan tillsyn i lägenheten. Kattägare uppmanas att ha uppsikt på sina djur så att de inte förorenar i områdets sandlådor.

Mata inte fåglarna

Det är inte tillåtet att mata fåglar från balkongen. Kasta heller inte ut bröd eller matrester, det kan locka råttor till området.

Installationer

Disk- och tvättmaskinsinstallationer skall utföras av auktoriserad el- och VVS installatör.

Grillplats

Föreningen har anlagt en grillplats vid vändplanen på parkeringen längsmed Vendelsö skolväg (se baksidan av detta häfte). Boende har fri tillgång till grillen, först till kvarn principen tillämpas. Grillning sker på eget omdöme och ansvar, samt att städning av grillplatsen utförs efter festligheterna. Ha också grannarna i åtanke när grillning sker så att de inte störs i onödan.





Renovera som hyresgäst

Gällande regelverk för dig som hyresgäst avseende renovering och ombyggnation av lägenheten hittar du på s.11, Hyresgäst inom Brf. Folkparken.

Renovera som bostadsrättshavare

Gällande regelverk för dig som bostadsrättshavare avseende renovering och ombyggnation av lägenheten hittar du på s.12, Bostadsrättshavare inom Brf. Folkparken.

Renovering/Reparationsarbeten med borrande och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtet på följande tider:

Vardagar: kl. 08.00-20.00

Lördag – söndag - övriga helgdagar: kl. 10.00–16.00

Balkonger

Blomlådor måste av säkerhetsskäl placeras på balkongräckets insida. Grillning med kolgrill får under inga omständigheter förekomma på våra balkonger med tanke på os och rök. Elektrisk grill är tillåten.

Det är tillåtet att lägga in trägolv på balkongen. Du måste dock ansöka om att få glasa in eller lägga in golvklinkers på balkongen till bostadsrättsföreningens styrelse.

Skälet till detta är att det dels är en säkerhetsfråga och att styrelsen vill förvissa sig om att arbetet kommer att utföras på ett fackmässigt sätt och att köldbäständig klinker används, samt att ytterkanten är täckt. Medlemmen ska dessutom teckna en ansvarsförbindelse i händelse av framtida problem. Vill du ha vindskydd på balkongräcket rekommenderar styrelsen att du väljer en färg på tyget som inte konkurrerar med fastighetens färgsättning.

Trapphus

Det är enligt lag förbjudet att förvara cyklar, barnvagnar eller andra brandfarliga föremål i trapphusen. Det är heller inte tillåtet att ha dörmattor utanför ytterdörren då de utgör ett hinder och snubbelrisk vid städning och utrymning av våra trapphus.

Hissar

Hissarna i vår förening är flitigt använda. Underhållskostnader för hissar är höga, var därför aktsam om hissarna. Överbelasta dem inte. Tänk också på att stänga hissdörren försiktigt, speciellt då det i övrigt är tyst i huset. Anmäl omgående fel på hissarna till felanmälan. Telefonnummer finner du anslaget i anslutning till hissen eller i portanslaget. Om du skall bygga om och använder hissen för byggtransporter, skyddstäck golvet.

Parkering

Föreningen har ett antal parkeringsplatser.

Platserna administreras av T & T Förvaltning AB.

För kontakt, se s.6, Förvaltning, felanmälan & kontakter.

Sopor

Trapphusens sopnedkast är kopplade till en sopkarusell. Det är därför extra viktigt att inga felaktiga sopor kastas i sopnedkasten, här skall endast hushållssopor kastas.

Vinboxar, pizzakartonger och andra skrymmande föremål är inte tillåtna då de kan blockera störtröret och orsaka illaluktande, varpå dyra sopstopp uppstår.

Källsortering

Inom området finns speciella kärl för glas, plast, metall, wellpapp och pappersavfall. Kärlen finns placerade längst in vid vändplanen på parkeringen längs med Vendelsö skolväg, samt vid parkeringen hus 9, se kartan på baksidan av detta häfte.

Återvinning

Föreningen hänvisar till SRV:s återvinningsstation i Jordbro. För att lämna avfall på SRV:s återvinningscentraler behövs ett passerkort. Passerkortet kan beställas kostnadsfritt på:

www.srvatervinning.se

Störningar från grannar

Vid störningar från en granne är det viktigt att denne blir uppmärksam på problemet, dröj därför inte med att ta itu med en störning. Ju tidigare en störning påtalas desto lättare är det att lösa problemet.

Använd inte anonyma brev till grannen för att påtala störningen, den typen av dialog fungerar dåligt, utan försök att ta till en dialog med grannen.

Det går även att ringa störningsjouren på telefonnummer: 08-551 149 79.

Vid en konstaterad störning debiteras lägenhetsinnehavaren för störningsjourens uttryckning och styrelsen meddelas. Vid upprepade störningstillfällen kan det vara viktigt att störningarna dokumenteras med datum, tid och typ av störning.

Städning

Trappstädning utförs av T & T Förvaltnings AB enligt särskilt avtal. Vid akut behov av städning, eller om du har synpunkter på städningen, kontakta felanmälan, se s.6 , Förvaltning, felanmälan & kontakter.

Nycklar

Lägenhetsnyckeln passar **inte** till porten. Entréporten öppnas med droppe eller via porttelefonen. Nya lägenhetsinnehavare bör ringa till Brandbergens Låshörna för att lägga till sitt nummer i porttelefonen. Till lägenhetsförråden finns en egen nyckel. Nya nycklar och droppar sker via Brandbergens låshörna AB som nås på telefon, tag med hyres- eller avgiftsavi:
08-777 11 11.

Informationsblad

Bostadsrättsföreningens kanal för information till medlemmarna är i första hand genom hemsidan www.brffolkparken.se och informationsblad. Äldre exemplar av informationsblad läggs även ut på hemsidan.

Övrigt

Om det är något som är oklart eller som du funderar över är du välkommen att kontakta någon i styrelsen.



Hyresgäst hos Brf. Folkparken

Rättigheter

Dina rättigheter som hyresgäst omfattar rätt till:

- En funktionsduglig lägenhet
- Tillgång till värme, ventilation och vatten
- Funktioner som sophantering, snöröjning, markskötsel etc.
- Åtgärd av fel i lägenheten, så länge felet berör lägenhet och inredning tillhandahållen av fastighetsägaren.
Om det visar sig att felet orsakats av onormalt slitage eller skadegörelse, kan hyresgästen bli ersättningsskyldig.
- Andrahandsupplåtelse av lägenheten, i det fall sådan kan godkännas i enlighet med lagar och förordningar.
- Att på egen bekostnad utföra lättare renoveringar, såsom ommålning, inläggning av golv etc. Observera att du vid avflyttning kan bli återställningsskyldig.

Åtgärder som är bygglovs- och/eller bygganmälningspliktiga får inte utföras. Exempel på detta är ändring av fasad genom att måla om balkongens väggar. Installation av disk- och tvättmaskin får endast utföras av behörig fackman och enligt gällande lagar, föreskrifter och förordningar.

Skyldigheter

Som hyresgäst har du även skyldigheter gentemot fastighetsägaren. Dessa skyldigheter omfattar:

- Att visa hänsyn mot grannarna
- Att följa bostadsrättsföreningens trivselregler
- Att betala hyran i förskott och att alltid betala hyran i tid
- Att i övrigt följa det hyresavtal du har med fastighetsägaren
- Att vårda din lägenhet

Hyresgäst kan bli ersättningsskyldig för skada i lägenhet, eller inom allmänna utrymmen, om lägenhet eller allmänna utrymmen blir skadade på grund av vårdslöshet, försummelse eller slarv.

Observera att kontraktssinnehavaren alltid är ansvarig för av denne inrymda personer i lägenheten. Det är alltså förstahandshyresgästen som ansvarar för att besökande och andrahandshyresgäster följer fastighetsägarens trivselregler.

Hyresgästen ansvarar också för att omedelbart anmäla fel i lägenhet och allmänna utrymmen. Om du inte omedelbart anmäler fel eller skada i lägenheten, kan du som hyresgäst bli skadeståndsskyldig i det fall skadan förvärras.

Råder några tveksamheter kring hyresgästens ansvar och rättigheter; Vänligen kontakta föreningens förvaltare.

Bostadsrättshavare inom Brf. Folkparken

Rättigheter

Som bostadsrättshavare äger du rätten att nyttja din lägenhet, och har då även större rättigheter jämfört med hyresgäster. Den kanske största skillnaden mellan en bostadsrättshavare och en hyresgäst är att bostadsrättshavaren har inflytande över hur bostadsrättsföreningen styrs, då främst genom den rösträtt varje bostadsrätt är förknippad med. Bostadsrättshavaren äger, utöver samma rättigheter som hyresgäst, också rätten att:

- Utan tidsbegränsning disponera bostadsrätten med eventuella vidhängande förråd
- Att överlåta och pantsätta lägenheten
- Utföra ändringar av lägenheten förutsatt att detta godkänns av föreningens styrelse samt att ändringarna inte ligger till men för annan medlem eller för föreningen

Skyldigheter

Bostadsrättshavarens skyldigheter omfattar:

- Att endast använda lägenheten till det ändamål som angivits i upplåtelseavtalet
- Att på utsatt tid betala månadsavgiften
- Att göra allt för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom såväl lägenheten som byggnaden i sin helhet
- Att själv ansvara för lägenhetens underhåll och skick. Om bostadsrätten vanvårdas eller om sundhet, ordning och gott skick inte upprätthålls, kan bostadsrätten förverkas. Underhållsskyldigheten omfattar vad som beskrivs som bostadsrättshavarens underhållsansvar i stadgarna, vanligtvis; underhåll på grund av ålder och slitage av bland annat ytskikt, inredning, golvbeläggning, sanitetsgods, vitvaror inkl. spisfläkt.
- Att ansöka om tillstånd för ändring av lägenhet till föreningens styrelse, innan arbete påbörjas. Tillstånd krävs dock inte vid mindre åtgärder såsom ommålning, byte av köksinredning etc. Om bostadsrättshavaren vidtagit åtgärder som innebär att denne överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten, kan denne åläggas att återställa lägenheten till dess tidigare skick.

Avgifter till föreningen

Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens yta.

Överlåtelse av bostadsrätt

Om du avser att sälja din bostadsrätt, tag kontakt med föreningens förvaltare innan överlåtelsen är undertecknad. Förvaltaren kan hjälpa dig så att överlåtelsen blir så smidig som möjligt. En överlåtelse måste vara skriftlig.

Är du gift erfordras ett godkännande från din make/maka, även om han/hon inte är registrerad som ägare. Om du belånat din bostadsrätt, måste lånet lösas i samband med överlåtelsen eller övertas av köparen. Om du är osäker om din bostadsrätt är belånad har förvaltaren detta registrerat.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift av köparen.

Pantförskrivning av bostadsrätt

Om du vill belåna din bostadsrätt, kontakta först din bank och därefter föreningens förvaltare. Förvaltarens uppgift är att registrera pantförskrivningen och komplettera denna med aktuellt registreringsbevis för föreningen. Förvaltaren sänder därefter samtliga handlingar till din bank. Var noga med att uppge fullständig adress till din bank. Vid lösen av lån måste kvitto eller makulerad handling för pantförskrivningen snarast insändas till föreningens förvaltare för avregistrering. Sker inte detta kommer bostadsrätten att vara noterad som pantsatt.





Observera att det inte finns något centralt register över belånade bostadsrätter, utan registrering sker hos respektive bostadsrättsförening (förvaltare eller styrelse). Föreningen tar ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren.

Andrahandsuthyrning av bostadsrätt

För att få tillstånd att hyra ut i andrahand krävs att du har beaktningsvärda skäl. Dessa kan t ex vara:

- tillfälligt arbete på annan ort
- studier på annan ort
- utlandstjänstgöring
- provboende (ett samboförhållande)
- sjukdom

En skriftlig ansökan (blankett finns att laddas ner på föreningens hemsida) skall skickas till föreningens förvaltare. Styrelsen prövar därefter varje ansökan.

Bostadsrättshavarens skäl avgör om styrelsen skall bifalla ansökan eller inte.

Alla andrahandsuthyrningar anmäls till skattemyndigheten. Bostadsrättshavarens namn skall dock kvarstå på brevlåda och portregister. Bostadsrättshavaren kvarstår alltid som avimottagare och är alltid betalningsansvarig.

Tänk på att det är du som bostadsrättshavare som ansvarar för att din andrahandshyresgäst följer föreningens stadgar och trivselregler.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick, detta omfattar även förråd, mark och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Föreningen svarar för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning. I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp)
- Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller genom försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som av bostadsrättshavaren inrymts i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits vid tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll och installationer.

Obs! Se även s.16, Underhåll & Ansvar.

Ombyggnation och renovering

Styrelsen har låtit utforma en rekommendation vad avser ombyggnad av våtrum. Man rekommenderar att våtrumsarbetet utförs i enlighet med AB Svensk Våtrums-kontroll (GVK). Mer information på www.gvk.se.

Vattentäta golvbeläggningar av plastmatta

Plastmattan ska vara en branschgodkänd produkt enligt förteckning i den senaste utgåvan av SÄKRA VÅTRUM. Montering skall utföras enligt den aktuella tätskiktleverantörens dokumenterade monteringsanvisning. Montering av tät- och ytskikt skall utföras av behörig personal som är anställd hos ett GVK-auktoriserat företag.

Tätskikt av plastmatta under golvbeläggning av fogplattor

Plastmattan skall vara en bransch-godkänd produkt enligt förteckning i den senaste utgåvan av SÄKRA VÅTRUM. Montering av tätskiktet skall utföras enligt den aktuella tätskiktsleverantörens dokumenterade monteringsanvisning. Montering av tät- och ytskikt skall utföras av behörig personal som är anställd hos ett GVK-auktoriserat företag.

Vattentäta golvbeläggningar av keramiska fogplattor inomhus

Tätskiktet skall vara en branschgodkänd konstruktion enligt förteckning i den senaste utgåvan av SÄKRA VÅTRUM. Montering av tätskiktet samt anslutning av tätskiktet i golvbrunn skall utföras enligt den aktuella tätskiktsleverantörens dokumenterade monteringsanvisning. Montering av tät- och ytskikt skall utföras av behörig personal som är anställd hos ett GVK-auktoriserat företag.

Renovering

I stadgarna framgår att väsentliga förändringar inte får företas utan styrelsens tillstånd. Där ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, el eller vatten alltid utgör väsentlig förändring.

Ombyggnad i lägenheten som innefattar ingrepp i installationer, nedtagning eller uppsättning av väggar, flyttning av dörrhåll etc. kräver tillstånd.

Ritning samt specifikation av föreslagna åtgärder skickas till förvaltaren eller styrelsen. Förvaltaren kan ta ut en särskild granskningsavgift om 850 kr/timme exkl. moms. Om åtgärden omfattar bärande väggar krävs även en kontakt med Stockholms Stadsbyggnadskontor. Byggsopor skall bortforslas på egen bekostnad. Det är inte tillåtet att nyttja trapphus eller mark som upplag.

Renovering/Reparationsarbeten med borrande och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtet på följande tider:

Vardagar: kl. 08.00-20.00

Lördag - söndag - övriga helgdagar: kl. 10.00-16.00

Stomljud i byggnaderna upplevs som mycket störande. För håltagning i betongväggar skall slagbormaskin användas. Det är inte tillåtet med hobbymaskin, då det tar för lång tid och upplevs mycket störande.

Störande arbeten som tar mer än en dag i anspråk skall anslås i porten och hissen. Av anslaget skall det framgå när arbetena beräknas vara avslutande. Största hänsyn skall visas kringboende.



Tvätta

Inom föreningen finns tvättstuga i separat byggnad i det fristående huset mellan Vendelsö skolväg 5 och 13. Tvättstugan får endast användas för hushållstvätt och endast av de boende i föreningen på angivna tider.

Det är inte tillåtet att använda maskinerna för blekning eller färgning av textilier. Det är inte heller tillåtet att använda någon form av brandfarlig vätska i föreningens maskiner.

Vid användandet av maskiner och andra hjälpmedel som står till förfogande är det var och ens skyldighet, som nyttjar tvättstugan, att noga följa gällande bruksanvisningar och skötselföreskrifter så att onödig skadegörelse undviks samt att noggrant städa och göra rent efter sig.

Felanmälan

Om någon maskin är trasig, kontakta felanmälan. Se s.6, Förvaltning, felanmälan och kontakter. Uppge vid samtalet vilken maskin som är trasig, vad som är felet och ev. felkod som på vissa modeller syns på displayen.

Boka tvättid

En tvättid kan bokas på två olika sätt. Antingen bokas det direkt via boxen i tvättstugan, eller så går in på <http://brffolkparken.dyndns.org> med sina inloggnings uppgifter som följde med dropparna. Om inloggnings uppgifter saknas kan T&T Förvaltning kontaktas och hjälpa till med det.

Underhåll & Ansvar

Som bostadsrättshavare har man ansvar för inre underhåll i sin bostadsrätt. Underhållsansvaret är delvis reglerat av bostadsrättslagen men först och främst av föreningens stadgar. I bland kan det uppstå frågetecken angående vilka skyldigheter man har. I tabellen nedan visas de olika delar som föreningen respektive den boende ansvarar för.

■ = Bostadsrättsföreningens ansvar

■ = Bostadsrättshavarens ansvar

Väggar i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	■		
Icke bärande innervägg		■	
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum
Golv			
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	T ex tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand.
Innertak i lägenhet			
Innertak inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	T ex puts och stuckatur
Dörrar			
Ytbehandling utsida ytterdörr	■		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik
Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl. låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, beslag, ringklocka m.m.		■	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerdörr		■	
Fönster och fönsterdörr med mera			
Karm och båge	■		
Yttre målning	■		
Glas, spröjs och kitt		■	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister m.m.		■	
Inre målning samt målning mellan bågarna		■	
VVS-artiklar m.m.			
Avloppsledning med golvbrunn	■		Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, bostadsrättshavaren svarar för rensning av golvbrunn
Klämring		■	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang, WC-stol.		■	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		■	
Kall- och varmvattenledning inkl. armatur			Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten



Ventilation och värme		
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	■	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon	■	
Utluftsdon, springventil	■	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	■	
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	■	Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork	■	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

Köksutrustning		
Diskmaskin, diskmaskin, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	■	

Elartiklar		
Säkringsskåp och elledningar i lägenhet	■	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	■	
Byte av säkring	■	I lägenheten och tillhörande utrymmen

Förråd, gemensamma utrymmen m.m.		
Gemensamma utrymmen	■	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten	■	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt	■	Samma regler som för underhåll av lägenheten

Mark, uteplats m.m.		
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	■	Om inte annat reglerats i nyttjanderättsavtal med bostadsrättshavaren
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt	■	Samma regler som för underhåll i lägenheten. Ska följa föreningens instruktioner om skötsel
Snöskottning och renhållning	■	Gäller t ex balkong, altan eller uteplats
Avrinning av dagvatten från takterrass	■	

Balkong och altan		
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	■	
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	■	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong/altan	■	Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan bostadsrättshavaren och föreningen

Övrigt		
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	■	
Rensning av rökgång för öppen spis med mera som föreningen försett lägenheten med	■	Föreningen svarar inte för rökgång i kakelugn
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	■	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	■	
Torkställning i badrum	■	
Invändig trappa i lägenhet	■	Även steg till vind
Anordning för informationsöverföring	■	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare	■	

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett fastigheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Nedan följer ett utdrag från bostadsrättslagens 7 kapitel:

- 1 § När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.
- 2 § Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.
- 4 § Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Lag (1995:1464).
- 12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom
1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
 2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn. Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).





Till sist, tänk på att

Locka inte tjuven. Se till att du har Ej reklamskylt på dörren när du åker bort och att du ordnat med din post när du är borta. Ibland fungerar det inte med lagring av post eller med eftersändning, be någon granne ha koll på din brevlåda. Grannar i samverkan är det bästa skyddet mot tjuven.

När den härliga tiden med sköna stunder på balkongen inträffar; tänk på att rökning på balkongerna lätt blir en sanitär olägenhet för dina grannar! Många sover med öppet fönster och cigarettrök från balkongen intill kan dras in till din granne. Tänk även på att inte spela för hög musik. Ha gärna roligt, men var inte högljudd.

Blomlådor skall hänga på insidan av balkongen. Var försiktig så att du inte vattnar på din granne under, häng inte upp tvätt på balkongen som droppar ned till grannen.

Vi vill ha det prydligt i vår fina förening!

Inga lösa namnlappar eller egenhändigt tillverkade namnskyltar får sitta på lägenhetsdörrar eller i portregister. Andrahandshyresgäster skall ha c/o adress.

Nödutrymning

Stanna upp för en minut och betänk att en brand slår ut belysningen i fastigheten och att du och din familj i totalmörker skall springa ned för trapporna. Man ser då inte barnvagnar, skor, cyklar, torkmattor eller annat som trots förbud står i trapphuset. Tänk på er egen säkerhet och tala med grannarna om vikten av att det är rent i trapphuset. Det är bra att alltid ha en fungerande ficklampa i hallen som man lätt hittar vid en olycka. Prova att blunda när du tar dig ned i trappan, så förstår du bättre vikten av att det inte står tillhörigheter i vägen.



Brf. Folkparken



www.brffolkparken.se

Brf. Folkparken
Org.nr: 769621-7004
Tel: 070-615 81 18 eller 070-615 81 92
E-post: styrelsen@brffolkparken.se

Utdelningsadress
Brf. Folkparken c/o T&T
Box 8160
163 08 Spånga

Besöksadress
Vendelsö skolväg 5-23
136 71 Vendelsö