

Brf Hammarbacken



Att bo i bostadsrätt.

**Tillsammans skapar vi
en trevlig boendemiljö.**

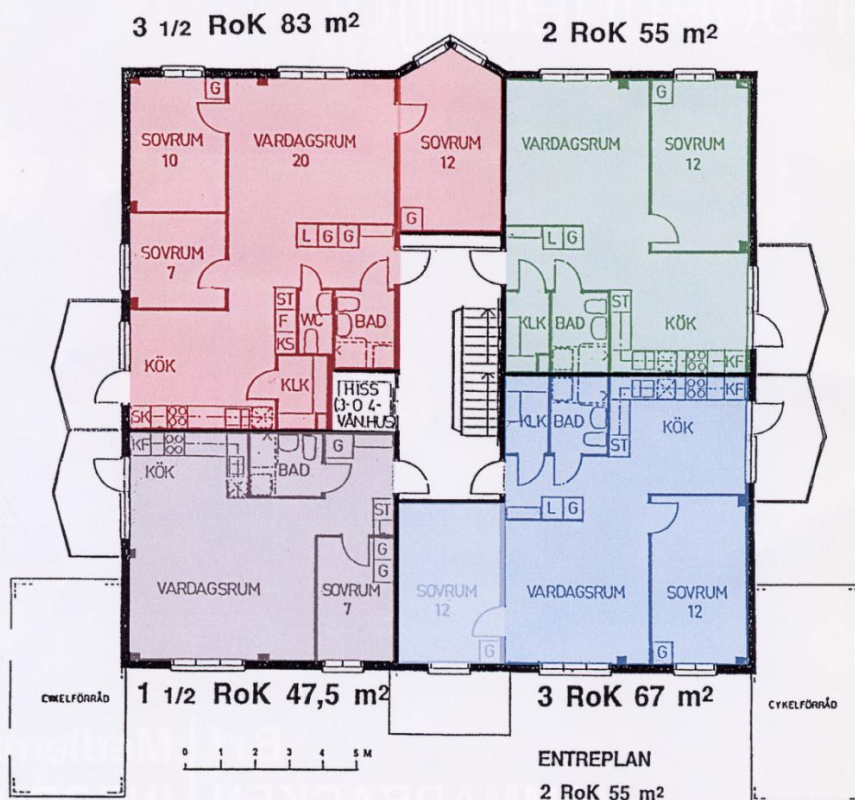
Informationsbroschyr.

Reviderad hösten 2013.

- Hus M** 2 vån
Hus L 3 vån + suterängvån
Hus K 2 vån
Hus E 3 vån + suterängvån
Hus J 2 vån
Hus F 4 vån
Hus H 2 vån
Hus G 4 vån



LÄGENHETSPLANER Normalplan



Innehållsförteckning.

Sida	nr:	Beskrivning.
”	4	Kontaktppgifter mm för Brf Hammarbacken.
”	5	Brf Hammarbacken i sammandrag.
”	6	Bofakta.
”	8	Allmän information.
”	11	Till Dig som är ny medlem i Brf Hammarbacken.
”	14	Allmänna råd och tips i boendet.
”	16	Några tips på hur Du kan öka Din trygghet.
”	18	Våra gemensamma utrymmen.
”	21	Skötsel av gemensamma områden.
”	22	Avfallshantering.
”	24	Försäkringsärenden.
”	27	Så förhindrar Du vattenskador.
”	28	Regler för renoveringar, om- och tillbyggnader mm, (ROT).
”	31	Motorvärmarruttag med tidur i carportar.
”	32	Andrahandsupplåtelse.
”	34	Kabel-TV, bredband och bredbandstelefone.
”	35	Att tänka på för Dig som flyttar från Brf Hammarbacken.
”	36	Annan viktig information.
”	37	Radonmätningar.
”	38	Information till ägare av husdjur.
”	39	Ordnings-/trivselregler för boende i Brf Hammarbacken.
”	43	Stadgar för Brf Hammarbacken.
”	50	Blanketter.
”	56	Juridiska tidsgränser i bostadsrätt.
”	58	Regeringsförslag angående uthyrning av bostadslägenheter.
”	60	Presentation av vår nuvarande ekonomiförvaltare.
”	62	Foton från Brf Hammarbacken, tagna hösten 2013.
”	70	Egna noteringar.



Här ovan ser Du gemensamhetsplatsen med sina nyplanterade träd. Till vänster om den vita dörren finns ingången till gemensamhetslokal och övernattningsrum på Ekebyvägen 24. Husets adress är Ekebyvägen 22.

Kontaktuppgifter mm, Brf Hammarbacken.

Organisationsnummer:	716421-5423
Hemsida:	www.brf_hammarbacken.se
E-post:	styrelsen@brfhammarbacken.se
Postadress:	Ekebyvägen 38, 186 34 Vallentuna.
Telefon:	Sök styrelseledamot, se anslagstavlan i entréen till Ditt hus.
Styrelselokal:	Ekebyvägen 36.
Kontakt med styrelse:	Via e-post, telefon eller den vita brevlådan i entréen till Ekebyvägen 38. Styrelsen finns normalt tillgänglig den sista onsdagen i varje månad (utom juli och december) mellan kl 19.00 – 19.15.
Kontakt med fastighets-skötare:	Se anslag på anslagstavlan i entréen till Ditt hus.



Här ovan ser Du planteringen utanför Ekebyvägen 34.

Under de senaste åren har Brf Hammarbacken vidtagit flera åtgärder för att förbättra den yttre miljön. Vi vill att vårt område ska vara inbjudande och trevligt för både oss själva och för våra besökare. Därför har vi bl a stensatt grusgångar, monterat belysningstolpar (pollare) vid dem samt planterat träd på gemensamhetsplats och nedanför hus K, Ekebyvägen 12. Därutöver har vi planterat buskar och perenner vid samtliga entréer och även iordningställt bouleanor på grusplanen vid infarten. Ytterområden, t ex de på båda sidor om infarten och mot gångväg till Hammarbackskolan m fl, ska hållas fria från sly. Om många av oss deltar i arbetet på de gemensamma städdagarna vår och höst, kan vi tillsammans hålla den yttre miljön ren och fin.

Brf Hammarbacken i sammandrag.

Bofakta: Bostadsrättsföreningen (Brf) Hammarbacken med fastighetsbeteckning Vallentuna Ekeby 2:20, är belägen i området Ekeby, c:a 1,5 km nordost om Vallentuna centrum. Föreningen består av 8 st punkthus med varierande hushöjder: 2-, 3- och 4-våningar, och 2 st servicebyggnader med tvättstuga, el- och undercentraler, två avfallsbyggnader, 11 st carportar med motorvärmareuttag.

Antal lägenheter: 22 st om 1,5 rum och kök (47.5 m²),
30 st om 2 rum och kök (55 m²),
14 st om 3 rum och kök (67 m²) samt
22 st om 3,5 rum och kök (83 m²).
Den totala lägenhetsytan är 5 459 m².

Våra gemensamma utrymmen: **Cykelrum** finns vid alla hus. Till varje lägenhet hör en uppmärkt **bilplats i carport**. Tidsbokning i **tvättstugorna**, som är indelade i en **gul** och en **blå** sida, får endast göras med särskilt tidsbokningslås. stora tvättmaskinerna kan inte bokas i förväg. Skötselinformation för alla maskiner finns uppsatta i varje tvättstuga.

Annan viktig informaton:

Avfallshantering: **källsortering** av avfall ska ske så att Du ska skilja på **hushållsavfall**, **el-avfall**, **grovavfall**, **returpapper**, **glas-** **metall-**, **pappers-** och **plastförpackningar**. **Skrymmande grovavfall** ska lämnas till en återvinningsstation.

Försäkringsärenden: Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavare och förening innebär i princip att **bostadsrättshavare** ansvarar för det **inre underhållet** och **föreningen** för det **yttre**.

Vattenskada, p.g.a t ex läckande disk- eller tvättmaskin eller om det uppstått läckage i ett tät-sikt är bostadsrättshavarens ansvar. Vid **vattenledningsskada** gäller särskilda regler.

Särskilda **regler för renoveringar, om – och tillbyggnader** mm finns upprättade.

Andrahandsupplåtelse kan – om det finns godtagbara skäl – beviljas för högst ett år i sänder.

Vid **flytt från Brf Hammarbacken** ska **tvättbokningslås** med 2 st nycklar, 2 st **nycklar till motorvärmareuttag**, **brandvarnare**, **brandfilt** samt **lägenhetspärm** överlämnas till den nye bostadsrättshavaren.

Ägare av husdjur ska enligt lag ta ansvar för sina husdjur.

Övrigt:

Gemensamhetsplats med lekredskap, delar vi med hyresrätterna på Ekebyvägen 24 – 32. **Gemensamhetslokal** för t ex fester och ett övernattningsrum med 4 bäddar finns på Ekebyvägen 24. **Styrelserum** och **"snickarbod"** finns på Ekebyvägen 36.



Bilden är taget från Ekebyvägen. Från vänster kan Du skönja hus L, sedan husen K, J och H.

Bofakta.

Bostadsrättsföreningen Hammarbacken med fastighetsbeteckning Vallentuna Ekeby 2:20, är belägen i området Ekeby, c:a 1,5 km nordost om Vallentuna centrum. **Föreningens vita brev-låda finns i entrén till Ekebyvägen 38.**

I norr gränsar vi mot ett gruppboende för äldre, "Vårdbo", och därefter i ängsmark, i öster till fyra punkthus med hyresrätter, i väster mot Ekebyvägen och mot en 4H-gård och ett villaområde samt i söder mot Hammarbacksskolan.

Brf Hammarbacken består av 8 st hus som var inflyttningsklara år 1992, med varierande hushöjder: 2-, 3- och 4 våningar, 9 st cykelförråd samt 2 st servicebyggnader med tvättstugor, undercentraler och el-rum, 2 st avfallsbyggnader samt 11 st carports i ett plan med 88 bilplatser. Husens läge och antal våningar framgår av situationsplanen på omslagets första insida.

Antalet lägenheter är:

22 st om 1,5 rum och kök,

30 st om 2 rum och kök,

14 st om 3 rum och kök samt

22 st om 3,5 rum och kök, totalt 88 bostadsrättslägenheter. Total lägenhetsyta är 5 459 m².

I husen E, F, G och L finns det hissar. I övriga hus (H, J, K och M) har ett förråd för barnvagnar och pulkor placerats på den plats där hissen finns i de tidigare nämnda husen.

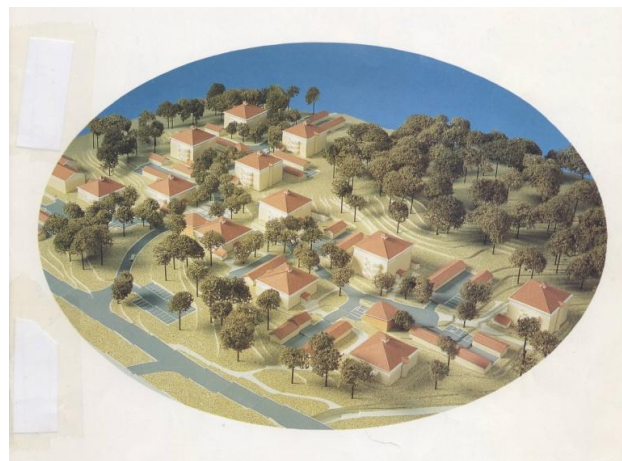
Gatuadresserna är: Ekebyvägen 12 (hus **K**), 14 (hus **J**), 16 (hus **H**), 18 (hus **G**), 20 (hus **F**), 22 (hus **E**), 34 (hus **L**) och 38 (hus **M**).

Gemensamhetslokal med övernattningsrum finns i souterrängplanet till hus E, Ekebyvägen 24. **"Snickarbod", föreningens styrelserum** liksom dess förråd finns i **souterrängplanet på hus L, Ekebyvägen 36** (ingång från baksidan av Ekebyvägen 34). Det finns två servicebyggnader med tvättstugor, undercentraler och el-rum. De övre för Ekebyvägen 14, 16, 18 och 20 och den nedre för Ekebyvägen 12, 22, 34 och 38. Avfallsbyggnaderna innehåller rum för hushållsavfall och grovavfall. I den nedre avfallsbyggnaden finns utrymme för el-avfall. **Cykelförråd** finns i anslutning till entréerna. Hus F har ett dubbelt cykelförråd och hus G har två cykelförråd, belägna på var sin sida om entrén.

Våra **carportar** är belägna i omedelbar anslutning till respektive punkthus. I dessa finns en parkeringsplats per hushåll. Därutöver finns det 28 st besöksparkeringsplatser märkta med **P** **Besökare Brf Hammarbacken** samt ytterligare 8 st besöksparkeringsplatser vid lokalvägen mot Vårdbo. Nedanstående kartbild visar Brf Hammarbackens läge i kommunen Vallentuna. Kartbilden är från början av 1990-talet.



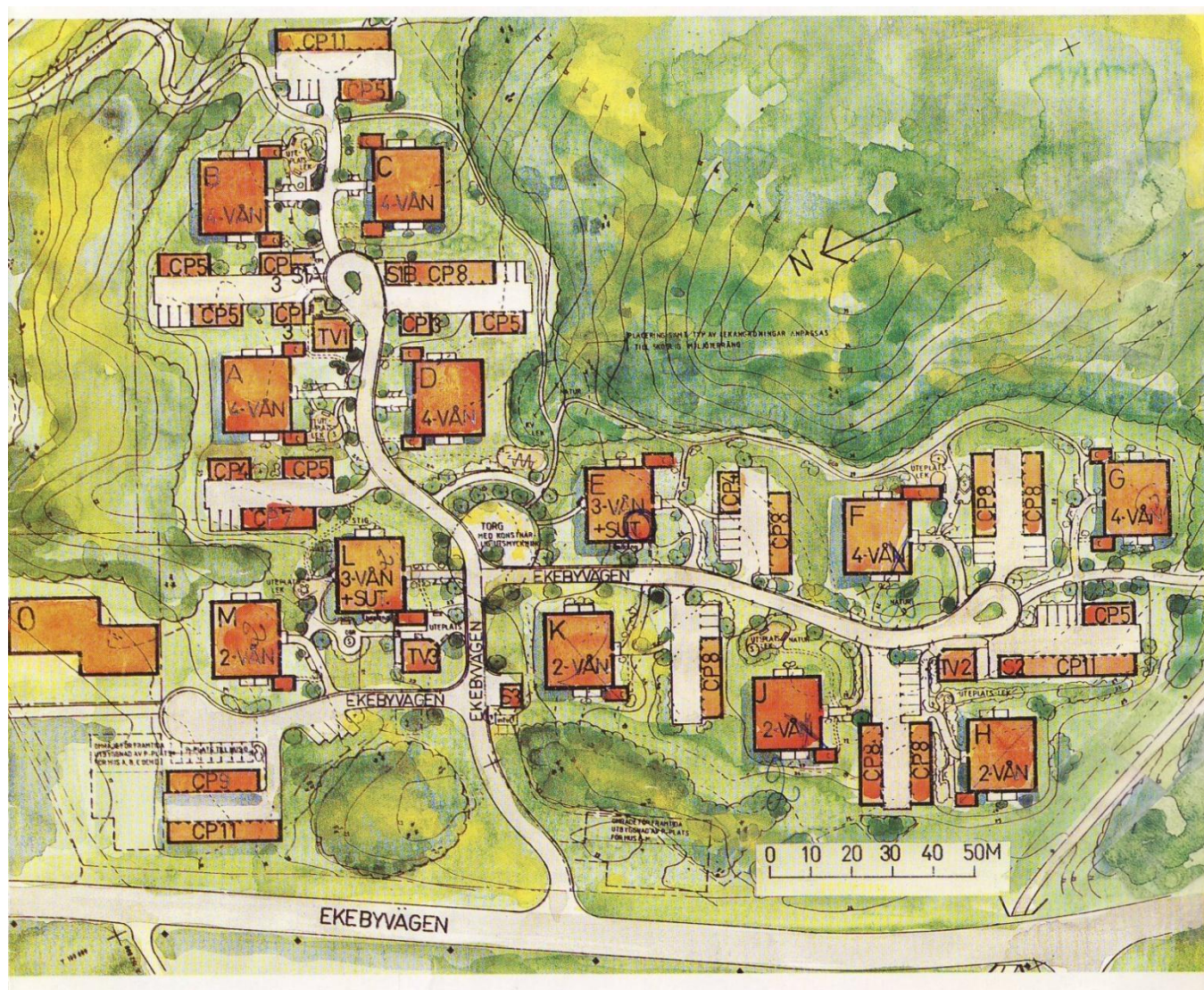
Här bredvid finns en modellbild över den i början av 1990-talet planerade bostadsrättsföreningen Brf Hammarbacken, som då skulle innefatta 12 st punkthus. Under 1990-tal ombildades 4 av punkthusen med 64 lägenheter till hyresrätter och i mitten av samma årtionde tillkom även äldreboendet "Vårdbo".



Allmän information.

Nedanstående situationsplan är från början av 1990-talet och visar var våra 8 punkthus är belägna (nedtill till höger). Längst till vänster syns äldreboendet "Vårdbo" som tillkom i mitten av 1990-talet och ovanför vårt område de fyra punkthusen som gjordes om till hyresrätter.

4 punkthus med hyresrätter



Vårdbo

Brf Hammarbacken

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med uppgift att utan tidsbegränsning till medlemmar upplåta lägenheter mot ersättning.

Det finns i princip två olika slag av bostadsrättsföreningar, dels privata bostadsrättsföreningar, dels föreningar med anknytning till HSB och Riksbyggen. Vilken typ av förening det är, beror på vem som bildat föreningen. Oavsett vilken typ av bostadsrättsförening som avses, gäller i princip samma regler för de olika slagen av bostadsrättsföreningar. Brf Hammarbacken är en privat bostadsrättsförening.

Hur kommer då en bostadsrättsförening till?

När det gäller nya hus är det oftast ett byggföretag, en privatperson, HSB eller Riksbyggen som tar initiativet till att bilda en bostadsrättsförening. Initiativtagaren förvärvar en tomt på vilken ett eller flera hus uppförs. Företaget bildar sedan en bostadsrättsförening till vilken fastigheten överläts. Föreningen upplåter därefter lägenheterna med bostadsrätt.

Vad menas då med begreppet bostadsrätt?

Med **bostadsrätt** avses i vårt fall att Brf Hammarbacken upplåter en **nyttjanderätt** till del av hus **utan begränsning i tiden** mot **ersättning**. Eftersom en bostadsrätt endast får upplåtas till en medlem i en bostadsrättsförening, kan Du inte vara medlem i Brf Hammarbacken utan att äga bostadsrätt.

Var kan man hitta regler om bostadsrättsföreningen och dess verksamhet?

Regler om vår typ av bostadsrättsförening och dess verksamhet finns huvudsakligen i:

- * föreningens stadgar och ordningsföreskrifter
- * bostadsrättslagen
- * lag om ekonomiska föreningar
- * skattelagstiftningen, som också innehåller vissa särbestämmelser för bostadsrättsföreningar.

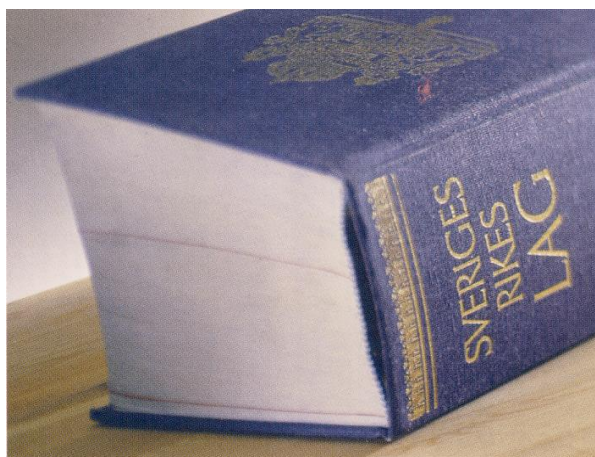
Våra regler för styrning av Brf Hammarbacken är utformade efter de värderingar som vi vill skall vara vägledande för vår förening och ska fungera som ett hjälpmedel i styrelsens arbete och även som ledning för hur alla medlemmar ska utöva inflytande över föreningen. Regelverket fastställs av föreningsstämman.

Syftet med regelverket och dess tillämpning.

Reglerna ska främst vara ett verktyg för styrelse och valberedning och bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening, där varje medlem ska ges möjlighet till insyn i verksamheten och även kunna påverka den.

Regelverket ska även bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt och ska vara ett komplement till lagstiftning och andra regler, samt till en god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå som ger medlemmarna trygghet. Därtill kommer att de även ska reglera att föreningen styrs demokratiskt med en verksamhet som är stabil och hållbar.

Regelverket ska tillämpas enligt principen **följ** eller **förklara!** I huvudsak gäller **sunt förnuft** och att alltid **visa respekt för andra boende**. Regelverket är tvingande, men kan frångås på viss enskild punkt, om styrelsen på föreningsstämman redovisar hur man gjort i stället och förklarar varför. Sådana avvikelser ska dock alltid främja god medlemsnytta och medlemsinsyn. Styrelsen kan därutöver fastställa ordnings- och trivselregler som måste följas för att vi ska kunna behålla grannsämja och åstadkomma fortsatt trevnad i vårt boende.



Ansvar.

Brf Hammarbackens styrelse ansvarar gentemot medlemmarna för att föreningen följer gällande regelverk. Du är välkommen att kontakta oss i styrelsen om Du har några frågor. Vilka vi är och vad vi har för telefonnummer framgår av anslag på entréplanet i varje hus. Sista onsdagen i varje månad kan Du komma till styrelserummet mellan kl 19.00 – 19.15 och framföra Dina synpunkter.

Föreningsstämma.

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och det är där som medlemmarna utövar sitt inflytande. Stämman ska hållas under första hälften av juni månad varje år i gemensamhetslokalen, Ekebyvägen 24.

Vid föreningsstämman fastställs resultat- och balansräkning från föregående år och tas beslut om vinst- och förlustdispositioner. Föreningsstämman beslutar om ev. ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Andra viktiga frågor vid föreningsstämman är att välja styrelse, valberedning och revisor. Beslut på föreningsstämman fattas i en demokratisk process, där alla medlemmar har möjlighet att uttala sin åsikt och även lämna förslag i de frågor som tas upp.

Valberedning.

Valberedningens uppgift är att informera medlemmarna om hur det går till att nominera kandidater till styrelse och valberedning, ta fram dessa förslag samt förbereda föreningsstämmans beslut om val av ledamöter och suppleanter till styrelsen och att nominera kandidater för val till valberedning samt val av revisor. Dessa förslag skall redovisas för röstberättigade medlemmar i kallelsen som ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma.

Styrelse.

Styrelsens uppgift är att för medlemmarnas räkning förvalta Brf Hammarbacken. Genom aktivt arbete ska styrelsen **skapa ett mervärde** för medlemmarna, se till att **fastigheterna underhålls** och att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt och **främjar medlemmarnas ekonomiska intressen**. Styrelsen ska också se till att medlemmarna får regelbunden ekonomisk information och aktivt erbjuda former för medlemmarna att utöva sitt inflytande i föreningen. Nya sociala medier som hemsida och Facebook är lämpliga komplement till informationen.

Att bli vald som styrelseledamot eller suppleant innebär att man tar på sig ett **förtroendeuppdrag**. Uppdraget medför även att man måste ge det den **tid** och **omsorg** och skaffa sig den **kunskap** som behövs, för att på bästa sätt tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen.



Styrelseledamot och suppleant har **tystnadplikt** vad gäller sådant, som om det sprids, kan skada föreningen eller enskild medlem. Styrelsens arbete regleras i våra stadgar med preciseringar i ISS:s **Handbok för fastighetsförvaltning**. Styrelsen kan delegera uppgifter till personer inom eller utom styrelsen, men har ändå det yttersta ansvaret för föreningens organisation och förvaltning och ska även säkerställa en bra kontroll av föreningens ekonomi.

Revisor.

Vår revisor och dennes ersättare, utses båda av föreningsstämman. Revisorn ska upprätta en revisionsberättelse som bifogas föreningens årsredovisning och rapportera sina slutsatser till föreningsstämman.

Till Dig som är ny medlem i Brf Hammarbacken.

Först vill vi hälsa Dig som blivit ny medlem **välkommen till Brf Hammarbacken!** Vi hoppas att Du och Din familj ska finna att vår förening är en välskött förening med god ekonomi som kan erbjuda Dig trygghet i Ditt boende och att denna skrift ska vara en bra introduktion till Ditt medlemskap i vår förening. Skriften innehåller en översiktlig beskrivning över hur vår bostadsrättsförening är tänkt att fungera. Om Du inte hittar svar på just Din fråga, kontakta någon i styrelsen så får Du hjälp!

Ofta så talar en bostadsrättshavare om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel! **Föreningen äger husen** och har **upplåtit lägenheten med bostadsrätt**. Som bostadsrättshavare har Du således **nyttjanderätt** till lägenheten **utan tidsbegränsning**.

Bostadsrätten är överlåtbar och kan alltså säljas. Man säljer däremot inte själva lägenheten, som många något slarvigt uttrycker sig. Bostadsrätten kan förstås övergå till någon annan även på andra sätt, t ex genom arv, bodelning, gåva eller byte.

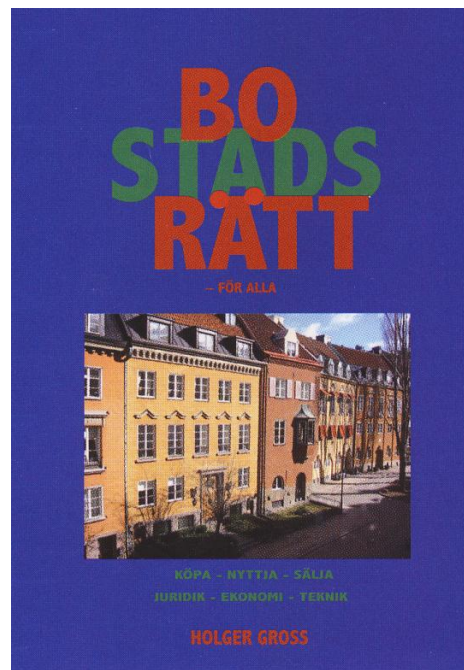
En **överlåtelse** av bostadsrätt ska vara **skriftlig** och vara **undertecknad** av såväl **säljare** som **köpare**. Avtalet är annars ogiltigt. Därutöver gäller att den som fått bostadsrätten överlåten på sig, måste bli **antagen som medlem** av styrelsen för att kunna utöva bostadsrätten, d v s disponera över lägenheten.

En bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter regleras i bostadsrättslagen (1991:614), bostadsrättsförordningen (1991:630) och lagen om ekonomiska föreningar (1987:667). Därutöver har föreningen sina egna stadgar samt ordnings- och trivselregler som alla i vår förening måste följa.

För en bostadsrättsförening finns en **ekonomisk plan** som visar bostadsrättsföreningens firma och dess organisationsnummer. Av planen ska framgå bl a en beskrivning av fastigheten, tidpunkt för upplåtelse och inflyttning, kostnad för föreningens fastighet, finansieringsplan, föreningens löpande kostnader och intäkter samt vilka driftkostnader som Du som bostadsrättshavare ska svara för och vad som inte ingår i årsavgiften. Därutöver ska planen innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Det är inte ovanligt att den ekonomiska planen får en undanskymd roll, men den kan vara nog så viktig att känna till.

Styrelsen rekommenderar Dig att kontakta Din el- och teleleverantör för att beställa de avtal/abonnemang Du behöver. Kontakta Din bredbandsleverantör för att beställa den bredbandsuppkoppling Du vill ha. Se anslagstavlan i entréplanet. Föreningen tillhandahåller ett 20-tal TV-kanaler. Vill Du beställa fler kanaler, kontakta Din egen eller föreningens TV-leverantör som tillhandahåller olika TV-paket mot avgift.

Kom ihåg: säljaren är uppmanad att lämna över **lägenhetspärm, bokningslås** till tvättstugan med **två nycklar** och **två nycklar** till skåpen med **motorvärmareuttag** i carporten till Dig. Gör upp med säljaren hur avgiften för dessa ska betalas. Se information på sidan 35.



Pantsättning av bostadsrätt.

Den som förvärvar en bostadsrätt genom köp, har i regel inte pengar till hela köpeskillingen. Om köparen lånar pengar till den del av priset som köparen inte kan finansiera själv, kan bostadsrätten fungera som **säkerhet för lånet** genom att den pantsätts. Pantsättningen sker genom att köparen/låntagaren skriver på en panthandling hos banken, som meddelar föreningen att pantsättning skett. Pantsättningen noteras i föreningens lägenhetsförteckning. Om bostadsrätten inte redan är pantsatt, kan givetvis en bostadsrättshavare även i övrigt låna pengar med bostadsrätten som säkerhet.

Vad som ingår i de avgifter, bl a **årsavgift** (uttas som **månadsavgift**) som Du betalar till föreningen regleras av de bestämmelser som finns i våra **stadgar**, se **8 §**.

Insats: För en nyproducerad bostadsrätt tog föreningen ut en **insats**. Storleken på insatsen bestämdes av föreningens första styrelse till ett belopp som gjorde att insatserna tillsammans utgjorde föreningens egna kapital vid finansiering av husen. Insatserna togs ut när föreningen upplät bostadsrätten för varje lägenhet till den **första bostadsrättshavaren**. **Vid överlåtelse betalas däremot ingen insats.**

Upplåtelseavgift: Föreningen har även rätt att ta ut **upplåtelseavgift**. Även den togs ut tillsammans med insatsen när föreningen upplät bostadsrätt första gången.

Årsavgift: Föreningen tar även ut en **årsavgift** (som ofta felaktigt kallas **"hyra"**) och som ska täcka föreningens drift- och kapitalkostnader. Den bestäms av styrelsen enligt föreningens behov och fördelas enligt de grunder som finns i stadgarna. Det är vanligt att insatserna fungerar som fördelningstal (norm) för hur olika avgifter skall fördelas mellan oss bostadsrättsinnehavare. **Årsavgiften fördelas jämt på årets månader.** Man kan därför säga att årsavgiften motsvarar den månadshyra en hyresgäst betalar till en hyresvärd.

Överlåtelseavgift: Föreningen får även enligt våra stadgar ta ut **överlåtelseavgift** av **säljaren** i samband med en överlåtelse av bostadsrätten. Avgiften uppgår 2,5 % av basbeloppet.

Pantsättningsavgift: Slutligen får föreningen enligt stadgarna ta ut **pantsättningsavgift** som skall täcka föreningens kostnader i samband med att en pantsättning av bostadsrättslägenhet meddelas till föreningen. Avgiften uppgår till 1 % av basbeloppet.

Dina rättigheter som bostadsrättshavare innebär att Du utan tidsbegränsning disponerar över lägenheten och de gemensamma utrymmena. Detta innebär att Du inte kan bli uppsagd, förutsatt att Du inte bryter mot Dina förpliktelser.

Du har även rätt – kanske t o m en skyldighet – att delta i och besluta på föreningsstämman samt även låta Dig väljas till olika förtroendeposter i föreningen. Därutöver har Du bl a även rätt till skadestånd om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på annat sätt, genom föreningens vållande, uppstår hinder eller men i nyttjanderätten.

Dina förpliktelser som bostadsrättshavare innebär i huvudsak: Du måste betala årsavgiften (månadsvis) på angivna förfallodagar. Du måste även svara för det inre underhållet av lägenheten och vårda lägenheten. Om inte särskilda regler finns i stadgarna svarar Du även för ledningar i lägenheten som inte är att räkna som stamledningar samt för lägenhetens golv och väggar (yt- och tätskikt) och innertak, fönster, dörrar samt köksutrustning. Föreningen svarar för underhåll av yttersidor av lägenhetsdörr och fönsterbågar.



Du måste även iaktta sundhet, ordning och skick. Därvid ansvarar Du även för bl a att Dina hushållsmedlemmar, gäster och husdjur uppfyller dessa krav. De ordnings- och trivselföreskrifter som föreningen utfärdar måste följas. Du måste även lämna tillträde till lägenheten när föreningen ska utföra sådana arbeten som inte åligger Dig som bostadsrättsinnehavare.

Andrahandsupplåtelse av hela lägenheten förutsätter styrelsens eller hyresnämndens medgivande. Det är **viktigt att Du uppmärksammar vilka regler som gäller** vid andrahandsupplåtelser! Dessa finns beskrivna på annan plats i denna skrift.

Om Du inte uppfyller Dina förpliktelser kan bostadsrätten förverkas. Detta innebär att Du kan förlora den och därmed hela eller en del av bostadsrättens värde.

Några råd och tips till Dig som blivit ny medlem i Brf Hammarbacken.

Spar energi! Du kan spara energi och därmed hålla driftkostnaderna för föreningen (d v s Dig själv) nere och samtidigt få ett bättre inomhusklimat i lägenheten genom att:

- * vädra genom snabba korsdrag och inte skölja disk under rinnande vatten
- * inte ställa möbler framför radiatorerna och inte låta kranar och wc-stolar stå och droppa/rinna utan laga dem! Behöver Du då hjälp: kontakta fastighetsskötaren

Hemförsäkring med speciellt bostadsrättstillägg! Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Du kan bli ersättningsskyldig om t ex Din disk- eller tvättmaskin eller Ditt akvarium börjar läcka och vattnet skadar lägenheten eller Din grannes egendom. Se därför till att Du har en bra **hemförsäkring med bostadsrättstillägg**, som innebär att Din hemförsäkring täcker mer än en vanlig hemförsäkring.

Hänsyn till Dina grannar!

För att alla som bor i fastigheten ska kunna trivas måste alla ta hänsyn till varandra. Du kan läsa mer om detta i våra ordnings- och trivselregler.

Allmänna råd och tips i boendet

Många olyckor inträffar p.g.a obetänksamhet. Vi människor har en tendens att tänka "det händer inte mig". Det är kanske en sund egenskap, men när det gäller att förebygga olycksfall är det bra att "**tänka efter före**". I det här kapitlet har vi samlat några goda råd om säkerhet. Inte bara brandsäkerhet, utan även hur man ska kunna undvika olyckor orsakade av halka, ovarsam hantering av kemikalier samt om riskerna för att utsättas för ett brott.

Brandsäkerhet.

De flesta människor har stor respekt för eld och vet vilka allvarliga konsekvenser en brand kan få. Ändå inträffar varje år tusentals bränder i Sverige! Personer över 65 år drabbas oftare av skador och dödsfall vid bränder.

Enligt lagen om skydd mot olyckor är vi alla ansvariga för vår egen säkerhet, även i hemmet. Vanliga brandorsaker är att vi glömmer stänga av spis eller kaffebryggare. Även dåligt rengjorda köksfläktar, glömda ljus och oaktsamhet vid rökning bidrar till alltför många bränder.

I varje lägenhet är det uppsatt en **brandvarnare**. Du ansvarar själv för att den fungerar! Testa därför dess funktion regelbundet, förslagsvis inför varje 1:a advent. Glöm inte bort att släcka levande ljus, inte bara i juletid utan även vid alla andra tillfällen! Brandvarnaren ökar Dina chanser att kunna sätta Dig i säkerhet om det skulle börja brinna. Röken från en brand får brandvarnaren att ge en skarp signal så att Du kan sätta Dig i säkerhet.

Ett tips: Använd gärna värmeljus i kraftiga värmeljusstakar av glas med tjock botten, men placera dem inte nära en gardin eller dylikt! Mysfaktorn blir lika stor som med vanliga ljus, men risken att det ska uppstå en skada minskar, även om Du glömmer att släcka ljusen!

Till varje lägenhet hör även en **brandfilt** i storlek 180 x 120 cm. Den är ett bra hjälpmedel för att dämpa en brand eller släcka brand i kläder eller kokkärl. Dessutom finns det på varje våningsplan **brandredskap** i **trapphuset**, se skyltning. Du kan låsa upp skåpdörren där brandredskapen finns med Din lägenhetsnyckel. En gång om året servas dessa för att de ska fungera väl.



Om det börjar brinna blir brandförloppet ofta mycket snabbt. Efter bara någon minut kan branden vara så stor och avge så mycket giftig brandrök att det blir livsfarligt att vara kvar där.



Grundregler vid olycka:

Rädda! Varna! Larma! Släck!

- * **Rädda** och **varna** dem som kan befinna sig i fara, utan att Du själv tar några risker!
- * **Larma**, om Du inte kan släcka själv.
- * Försök att **släcka** – om det är en mindre brand! Vid mindre bränder kan Du med fördel använda brandfilten och/eller brandredskapen i trapphuset för att försöka släcka själv.

Tänk alltså på att liv alltid måste få gå före egendom!

Brinner det i en kastrull ska Du **kväva elden** med ett grytlock eller med en brandfilt, **håll aldrig vatten på!** Om Du inte kan släcka själv: **stäng dörren till rummet där det brinner och ring 112!**

Gå inte ut i ett rökfyllt trapphus. Röken dödar! Stanna i lägenheten och håll dörrar och fönster stängda! Din lägenhet ska stå emot brand och rök i 30 till 60 minuter!

Fall- och halkolyckor.

Vem som helst kan falla omkull – när som helst. Risken att falla ökar vid stigande ålder. Även här måste Du själv göra allt Du kan för att minska riskerna, både utomhus och i bostaden. Om Du följer de här råden har Du undanröjt några av de vanligaste orsakerna till fallskador.

I Din bostad kan Du, oavsett om Du är ung eller gammal:

- * Se till att allmänbelysningen i Din lägenhet är bra. Installera gärna en nattlampa.
- * Använd rätt glasögon vid rätt tillfälle! Läsglasögon försvårar avståndsbedömningen och ska därför inte användas när Du går omkring i lägenheten.
- * Du kan även t ex skaffa Dig en bärbar telefon eller varför inte skaffa flera telefoner. Kan ske en i varje rum? Det är alltid bra att ha en telefon till hands.
- * Låt inte lösa sladdar ligga på golvet, utan fäst dem vid golvsöcklarna.
- * Se till att badrumsgolvet är halkfritt. Använd en halkmatta i badkaret eller i duschen. Med handtag på väggen vid badkar/dusch blir det lättare att hålla balansen. Se även till att ha tvål, handduk och schampo inom räckhåll!
- * Lägg halkskydd under Dina mattor. Eller ta bort mattorna.
- * Förvara saker som Du använder ofta så att Du har dem nära till hands. Om Du ändå måste klättra för att hämta något, använd en stabil trappstege med handtag, eller be om hjälp.
- * Ersätt – eller ta bort – trösklar om de utgör ett hinder för Dig.
- * Använd halkfria innerskor som sitter stadigt på foten.
- * Får Du lätt yrsel och känner att Du kan tappa balansen – sitt ner när Du klär på Dig, och ta god tid på Dig.

Utomhus kan Du:

- * Använda ordentliga skor, gärna med halkskydd om det är halt ute.
- * Använd i övrigt de hjälpmedel som Du behöver, t ex rollator, stavar eller promenadkäpp (utrustad med isbrodd på vintern). Se även till att de är rätt inställda!

Föreningen strävar efter att ha en god belysning i närmiljön, t ex utanför entréer, på gångvägar och i carportar. Under vintersäsongen försöker vi även att hålla gång- och lokalvägar ordentligt plogade och halkfria.

Finns det brister i föreningens sätt att sköta detta, tveka inte: påtala dem för oss så att vi kan åtgärda dem.

Kemikalier – förgiftningar.

I våra hushåll använder vi ibland vissa hushållskemikalier som – felaktigt använda – kan innebära risk för förgiftningsskador i hemmet. Särskilt farliga är frätande kemikalier som ammoniak, propplösare, avkalkningsmedel, ugnrensningssmedel och även vissa maskindiskmedel. Följ alltid föreskrifterna på förpackningarna och förvara alltid kemikalierna i sina originalförpackningar!

Om Du misstänker att Du eller någon i Din närhet blivit förgiftad **ring 112, Giftinformationscentralen**, som ger Dig råd!

Barn är särskilt utsatta för risker med kemikalier! Därför bör Du vara extra försiktig om det finns barn i Din bostad.



Några tips på hur Du kan öka Din trygghet.

Allmänt:

Många känner oro och ängslan inför risken att råka ut för någon typ av brott! I Din närmaste krets, Din familj och i det hus där Du bor, kan Du öka Din trygghet i Ditt boende. De flesta lägenhetsinbrott är tillfällighetsbrott och sker på dagtid. Ett bra skydd får Du genom **samverkan med Dina grannar**. Se över Dina låsanordningar och **använd bra lås**, **märk** alla Dina **värdesaker** och se dessutom till så att Du kan **förvara dem tryggt**. **Notera** också Dina värdesaker i en **inventarieförteckning**!

Se också till så att entrédörren till Ditt hus alltid går i lås under icke dagtid. Anmäl omgående till fastighetsskötaren om entré- eller carportbelysning, lås eller dörrstängare inte fungerar som de ska! Var vaksam! Kontakta polis/vaktbolag om Du ser något som verkar "mystiskt"!

Samarbeta gärna med Dina grannar!

Hjälp varandra! Om Du skall resa bort och har en granne som Du är väl förtrogen med, kan Du be denne att hjälpa Dig med att se till så att Din bostad ser bebodd ut. Om Du inte använder Din egen bil, fråga om Du får stå på grannens P-plats i carporten mot att han/ hon får använda Din. På sidan 55 finns en **"Kom-ihåg-lista"** som Du kan fylla i och ge till Din granne.

Låsanordningar, stöldskyddsmärkning:

Försvåra för obehöriga att ta sig in genom att sätta in **godkända stöldskyddsprodukter** (dörrlås, fönsterlås etc.) samt se till att Dina värdesaker och sådant Du är extra rädd om är **märkta** med **ingravering av Ditt personnummer**.

Sätt gärna upp en skylt på utsidan av lägenhetsdörren som visar att Du **stöldskyddsmärkt** Dina värdeföremål!

Bor Du i markplan kan det vara bra att sätta in spanjolettlåsning med låsbart säkerhetsvred eller utanpåliggande terrassdörrlås på Din altandörr och lås eller skruvöglor med hänglås klass 1 på Dina fönster, **framför allt i den undanskymda delen av Din lägenhet**.

Du kan även sätta upp **rörelsevakt för ytterbelysning** på Din uteplats. Se bara till så att den inte stör Dina grannar.



Inventarieförteckning! Fotografera/videofilma!

En noggrant förd inventarieförteckning är en värdefull handling som kan underlätta för Dig, om Du skulle drabbas av inbrott.

Det är även bra att fotografera inventarier mm i Ditt hem, inte minst vid ev. kommande kontakter med Ditt försäkringsbolag i händelse av skada. Inventarieförteckning och fotografer/video-filmer förvarar Du bäst i säkerhetsskåp eller i bankfack.

Trygg förvaring:

Förvara Dina mest värdefulla saker i ett **godkänt säkerhetsskåp** eller i ett **bankfack**! Om Du funderar på att investera i ett eget säkerhetsskåp, bör det tåla brand under 60 minuter och även kunna sättas fast med invändiga bultar i betongvägg

Glöm då inte att där (eller i bankfack) förvara sådana handlingar som är särskilt värdefulla för Dig, t ex Dina originalbetyg från skola och arbete, olika bevishandlingar, testamenten, gåvobrev, fotografier och/eller fotoalbum etc.



Bilden är taget en fin höstdag 2013 och visar från vänster övre avfallshuset, övre tvättstugan, Ekebyvägen 14 samt till höger del av Ekebyvägen 20.

Våra gemensamma utrymmen.

Till varje lägenhet finns det ett vindsförråd. Räddningstjänsten kräver – bl a på grund av en ökad brandbelastning – att vi inte får förvara gods i de allmänna utrymmena utanför vårt eget vindsförråd.

Har Du **cykel** och vill förvara den i våra **cykelrum**, ska den **märkas** med **Ditt namn** och **Ditt lägenhetsnummer** (se vita skylten på utsidan av Din lägenhetsdörr).

Din biluppställningsplats i carporten är utrustad med **motorvärmaruttag**. Där får Du inte förvara något gods alls, utöver bilen eller Mc:n och en takbox, om den är säkert upphängd ovanför Din egen bil. Har Du behov av ytterligare P-plats, t ex för en andrabil eller en mindre släpvagn, sätt upp en lapp i porten för att få reda på om det finns någon annan boende i Ditt hus som kan tänka sig att låna eller hyra ut sin carportplats. Om så kan ske, är det helt och hållet en överenskommelse mellan Dig och den andra medlemmen.

Inom området finns det också, som inledningsvis nämnts, ett antal besöksparkeringsplatser märkta med **P Besökare, Brf Hammarbacken**. Dessa är så klart **endast avsedda** för just **besökande**. Där är det bara tillåtet att parkera under högst ett dygn (24 timmar). Överträdelser kan komma att beivras.

Tvättstugor.

Tvättstugorna inom Brf Hammarbacken ser var fyra hus var. Den övre, belägen mellan Ekebyvägen 16 och 20, nyttjas av boende i 48 lägenheter, den nedre, belägen vid Ekebyvägen 34, används av 40 bostadsrättshavare. Maskinerna i tvättstugorna är i de flesta fall utbytta under åren 2005 - 2013.



Entrén till den nedre tvättstugan.

Tidsbokningen är uppdelad i en **gul** och en **blå** sida. Färgen på Ditt bokningslås avgör till vilken sida Du hör. Du måste använda det egna numrerade **bokningslåset**, som är det **enda giltiga sättet att boka tvättid** med! Din "tidsbokningsnyckel" ska Du ha fått av den tidigare bostadsrättshavaren. Saknar Du sådan kan Du beställa nytt lås av styrelsen mot avgift.

I varje tvättstuga finns fyra mindre tvättmaskiner, två tumlare, två torkskåp och två manglar, jämt fördelade på **gul** och **blå** sida. Där finns även maskiner som är gemensamma och som inte kan bokas i förväg, en grovtvättmaskin och en till den hörande torktumlare.

Såväl **nyttjanderegler** som **skötselinformation** för maskiner och torkskåp finns uppsatta i tvättstugorna. Förutom ovanstående gäller att **bokning av tvättid på motsatt sida (färg) inte får göras**. Om Du inte påbörjat Din tvättning inom 30 minuter efter bokad tids början, är bokningen förverkad och en annan medlem får då använda tvättstugan.

Efter tvättning ska alltid filter i torktumlare och torkskåp rengöras och i övrigt ska tvättstugan städas till det skick som Du själv önskar finna den.

Upptäcker Du att någon tvättutrustning är trasig, ska Du omgående anmäla detta till fastighets-skötaren och meddela vad som inte fungerar. Ange den felkod som syns i displayen. Telefonnummer finns anslaget i trapphusen. Sätt sedan en **lapp** med texten "**felanmäld + datum**" på den trasiga maskinen, så att ingen annan råkar ut för samma problem.

Gemensamhetsplats.

Gemensamhetsplatsen ("lekplatsen") mellan Ekebyvägen 24 och 34 disponerar vi gemensamt med de boende i hyreshusen. Där finns även bord med sittplatser. Lekplatsen är naturligtvis i första hand avsedd för våra barn. Därför ska inte husdjur vistas eller förorena där. **Håll lekplatsen ren och fin!**



Gemensamhetslokal och övernattningsrum.

I souterrängplanet på hus E, Ekebyvägen 24, finns föreningens möteslokal. Alla medlemmar får hyra denna som "festlokal". Där finns bord och stolar för c:a 40 personer, ett välutrustat pentry för ytterligare 10 personer med spis med två plattor, dock ingen ugn, men väl kylskåp, mikrovågsugn, kaffebryggare och diskmaskin. Där finns även glas, porslin och bestick för c:a 30 personer samt även andra hushållsartiklar (kastruller, stekpanna, äggkoppar, uppläggningsfat, skålar mm).



Med hänsyn till de omkringboende får dessa lokaler **endast användas mellan kl 07.00 – 23.00.**

Där finns även ett **övernattningsrum** med fyra sängplatser, täcken och kuddar samt ett bord med fyra stolar, garderob, hatthylla och klockradio.



I souterrängplanet till hus L, Ekebvägen 36, finns bl a ett **snickarrum** med två hyvelbänkar snickeriarbeten och dylikt där. Du måste i så fall ha med Dig egna verktyg. Naturligtvis städar Du upp efter Dig! Gemensamhetslokal och övernattningsrum kan hyras tillsammans eller var för sig. Är Du intresserad, kontakta ansvarig styrelsemedlem. Namn, telefonnummer, e-post-adress finner Du på föreningens anslagstavla i entréplanen i varje hus, på vår hemsida och på dörren till gemensamhetslokalen.

OBSERVERA!

Det är Du som medlem som ansvarar för eventuella skador på gemensamhetslokalerna och dess utrustning. Du som vill använda övernattningsrummet måste använda eget sänglinne! **Såväl alla gemensamhetslokaler som styrelserum, ska vara rökfria och även hållas fria från pälsbärande husdjur!**

Sedan lokal bokats genom lokalvärden ska hyra betalas i förskott med inbetalningskort eller via nätet till **plusgirokonto 121000-4**. Oavsett hur Du betalar, måste Du **alltid ange: ref. nr 4406 sedan ett mellanslag och därefter siffrorna 3213, lägenhetsnummer, Ditt namn och hyresbeloppet!** Mot uppvisande av betalningshandling lämnar lokalvärden ut nycklar. Ring lokalvärden några dagar före och avtala tid för detta.

FG PlusGiro		INBETALNING/GIRERING A		Kod 1
Fakturanr/Referensnr		Till PlusGirokonto		
Hyra gemensamhetslokal/övernattningsrum.		1 2 1 0 0 0 - 4		
Övriga meddelanden (texta gärna)		Betalningsmottagare (endast namn, texta gärna)		
Period 201.... / - 201.... /		Brf Hammarbacken		
Ref nr: 4406 3213 (lägenhetsnummer).		Avsändare (namn och postadress, texta gärna)		
Mot uppvisande av betalningshandling lämnar lokalvärd ut nycklar 201.... / kl 18.00.				
Från PlusGiro/personkonto (vid girering)		Svenska kronor		öre
#	#	# 0 4 #		

I och med hyresinbetalningen förbinder sig medlem att svara för ev. tillkommande kostnader, t ex om städning inte utförts på ett tillfredställande sätt. I sådant fall kommer Brf Hammarbacken att debitera Dig för sådan städning med i nuläget (hösten 2013) **350 kr jämte den avgift** som ISS tar ut för att föra på beloppet på Din "hyresavi", med f n 160 kr, alltså **totalt 510 kr**.

Grusplan med boule-banor.

Vid infarten till vårt område finns en grusplan där bärigheten är begränsad till 3,5 ton. Den har felaktigt använts som uppställningsplats för både skrotbilar och husvagnar tillhörande de boende i hyreshusen samt som upplagsplats vid byggnadsentreprenader. Tyngre fordon på grusplanen pressade ut massorna mot diket längs Ekebyvägen, som då förhindrade avrinning av ytvatten.



För att få bukt med detta otillbörligt nyttjande och hindra ytterligare försämring av vattenavrinningen, har föreningen dels förhindrat infart för bilar och andra större fordon, dels iordningställt två boulebanor som vi medlemmar får använda. Vid lämplig väderlek kan Du även nyttja grusplanen till utomhuslekar. Självfallet kan Du även spela andra utomhusspel där, t ex boccia, krocket, ringkastning eller annat. Den som vill kan även ta med sig en engångsgrill och ha ett mindre utomhusparty där. Naturligtvis samlar Du själv ihop allt skräp som Du då producerar och lägger det i avfallskärnen.

Men observera att **grusplanen inte är avsedd att fungera som fotbollsplan** eftersom det inte finns något staket som avskiljare mot Ekebyvägen. Omedelbart norr om "Vårdbo", finns det en stor gräsyta där man kan spela fotboll. Därutöver finns en fotbollsplan med målburar på "sportfältet", som är beläget öster om vårt område, mellan Vallmovägen och de fyra punkthusen med hyresrätter. Dit är det c:a 350 - 400 meter, räknat från gemensamhetsplatsen.

Skötsel av våra gemensamma områden.

Inom Brf Hammarbacken har vi gemensamma städdagar både vår och höst. Det är angeläget att alla hjälps åt att hålla ner våra underhållskostnader. Då är det bra om också alla hjälper till vid dessa tillfällen. De flesta kan säkerligen bidra med något, om inte med ett "grovarbete" så i vart fall med att t ex grilla korv, skära upp bröd eller plocka fram och ta bort papperstallrikar eller annat. Du kan då även passa på att bekanta Dig med Dina grannar!

Att hålla föreningens områden rena och snygga är vårt gemensamma ansvar och genom att delta i dessa aktiviteter efter egen förmåga, bidrar Du till förbättrad trivsel för oss alla.



Du får gärna pynta Din entré med blommor i blomlådor och amplar. Rådgör gärna först med Dina grannar, för att undvika "dubbelinköp". Varje hus får en "trivselpeng" för detta ändamål. För närvarande är den fastställd till 750 kr per år.



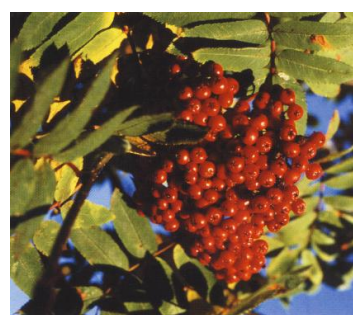
Blåsippor



Backsippa



Höstaster



Rönnbär

Avfallshantering.

Brf Hammarbacken ska vara en trivsam bostadsrättsförening, både för oss som bor här och för de som besöker oss. Därför måste vi alla bidra till att vi får en ren och fin yttre miljö. Du får inte förvara avfallspåsar och dylikt på Din balkong eller uteplats, därför att sådant drar till sig fåglar, råttor, sorkar mm. Läger vi manken till kan vi också själva spara en hel del pengar, eftersom vårt avfall faktiskt kan bli en resurs som kan tas tillvara och återvinnas!

Vi ska därför källsortera vårt avfall och skilja på hushållsavfall, el-avfall, grovavfall, returpapper, glas-, metall-, pappers- och plastförpackningar. Därutöver finns s.k. skrymmande avfall och farligt avfall, se avsnittet **Avfall till återvinnings- eller miljöstation** nedan.

Som **hushållsavfall** betraktas avfall som vanligtvis uppstår i köket t ex matrester och kaffefilter, men även snus, cigarettfimpar och kuvert räknas dit. Hit hör även visst sådant avfall som kommer från badrummet, t ex sanitetsvaror, bomullstussar, örontops och våtservetter samt även enstaka böcker. Förpacka Ditt hushållsavfall väl.

OBS! Vallentuna kommun kartlägger invånarnas intresse av att ansluta sig till separat insamling av matavfall. Detta kan komma att ske fr o m 2014-06-01.



Ställ aldrig avfall utanför avfallskärnen! Vi måste bli bättre på att hålla rent och snyggt även i och omkring våra avfallsrum!

Vad som ska betraktas som **el-avfall** är lätt att förstå. Det är t ex TV-apparater, diskmaskiner, vitvaror, spisar, element, dammsugare, strykjärn, datorer, brandvarnare, lampor, hårtorkar och andra liknande apparater samt småelektronik. Batterier (dock inte bil- och Mc-batterier) får Du lämna i därför avsedd behållare. Även för glödlampor och lysrör finns det speciella behållare. El-avfall lämnas i det nedre avfallshuset.

Grovavfall får av arbetsmiljöskalet inte längre samlas i våra tidigare stora containere, då dessa manuellt skulle skjutas ut och in i våra avfallshus för tömning. Därför har containrarna i grovavfallsrummen bytts ut mot 4 st mindre s.k. "rullkärl" med c:a 1 m³ rymd, vilket innebär att endast sådant grovavfall som ryms i rullkärlen får kastas dit. Med de nya grovavfallskärlen blir det ännu mer viktigt att **komprimera allt grovavfall** så mycket som möjligt. Inte heller är det tillåtet att lägga grovavfall i svarta plasticsäckar, eftersom personalen vid omhändertagandet av sådant grovavfall på återvinningsstation, måste källsortera det i brännbart och obrännbart/blandat grovavfall.

Exempel på brännbart grovavfall är t ex mindre trä- och plastmöbler, plast, gummi (inte bil-däck), frigolit, pulkor och skidor. Obrännbart blandat grovavfall är t ex kastruller, föremål av glas, porslin, keramik och gips samt termosar och spegelglas.

är det gäller **skrymmande grovavfall** måste Du som bostadsrätthavare själv lämna detta till någon återvinningsstation. I vårt fall är Hagbytippen i Täby den närmaste.

Returpapper och trycksaker.

Tidningar, kataloger, reklamblad, broschyrer och liknande ska Du lämna i containern för tidningar. Men inte kuvert, plastpåsar och påklitrade reklamappar, dessa tar Du bort och lägger i hushållsavfallet. Den finns vid den nedre avfallsbyggnaden.

Avfall till återvinnings- eller miljöstation.

Det finns som Du ser nedan en hel del ytterligare avfall som Du själv måste lämna på en återvinningsstation eller till en miljöstation. Den närmaste finns på Ekebyvägen mitt emot Västergården. Dessa är:

Glasförpackningar:

flaskor och burkar av färgat och ofärgat **glas** lämnas i glasinsamlingen. Sortera bort kapsyler och korkar.

Plastförpackningar:

flaskor, burkar, dunkar, hinkar, kassar, paket och annat av **plast** lägger Du lösa i behållaren för plast. Du ska först sortera bort korkar och lock av annat materialslag.



Metallförpackningar:

konservburkar, tuber av **metall**, kapsyler, engångsgrillar, folieformar, värmeljus och likande lämnar Du i behållaren för metal

Pappersförpackningar: presentpapper, mjölkpaket, skokartonger, toarullar och annat pappersmaterial plattar Du till och viker ihop. Lägg också små förpackningar i större och försök **komprimera Ditt avfall** så mycket Du kan.

Skrymmande avfall måste Du själv transportera bort till en återvinningscentral, t ex Hagbyanläggningen eller annan liknande anläggning. Exempel på skrymmande avfall är större förpackningar, sängar, bokhyllor, garderober, stolar mm.

Farligt avfall ska Du själv lämna in på en miljöstation. Den närmaste finns vid Statoils bensinstation vid Vallentuna Motor. Där lämnar Du även in burkar med färg-, lack- och limrester, sprayburkar, förpackningar med lösnings-, rengörings- och bekämpningsmedel och frätande ämnen samt bil och Mc-batterier och allt avfall som innehåller kvicksilver.

Observera! Då soprummet vid infarten stundtals har använts av andra än boende i Brf Hammarbacken är det numera låst. Du som bor i på Ekebyvägen 12, 22, 34 och 38 måste därför **ha Din lägenhetsnyckel med Dig. Se till så att dörren går i lås efter Dig!**

Övrigt avfall som inte nämnts ovan, ska Du själv lämna till en återvinningscentral som tar emot sådant avfall, t ex Hagbyanläggningen.

Försäkringsärenden.



I goda händer, om det händer!

Ansvarsfördelningen mellan förening och medlem.

Vem som ansvarar för vad i en bostadsrättsförening framgår dels av våra stadgar, 28 §, dels i 7 kapitlet, 12 § Bostadsrättslagen. Generellt kan sägas att **bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet** och **föreningen för fastighetens övriga delar**. Ansvarsfördelningen av underhållsansvaret innebär i princip att en bostadsrättsvare har lika ansvar som det som följer med äganderätt till fast egendom, vilket innebär att bostadsrättshavaren också är skyldig att utan dröjsmål reparera och bekosta sådana skador som uppkommer i lägenheten. Se även vad som sägs i avsnittet om vattenskada.

Med **yttre underhåll** avses, förutom själva underhållet, även reparation p.g.a. sådana skador som uppkommer på våra byggnader i t ex trappuppgångar, vindar, cykelrum, tvättstugor samt på den mark som tillhör föreningen, lokalvägar, grönytor, gemensamhetsplats (lekplats). Däremot inte markområdet där uteplatserna ligger, då dessa tillhör lägenheterna i entréplanen och därför är **medlemmens ansvar**.

Inre underhåll är bl.a. underhåll av den egna lägenhetens och yt- och tätskikt, dess inredning och utrustning mm. För detta svarar bostadsrättshavaren således helt och hållet, liksom för skador som uppkommit på lägenhetens rum, kök, badrum och övriga utrymmen med tillhörande ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el inklusive proppskåp till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet. Den del av en avloppsledning som vid nybyggnationen är ingjuten i betong ska dock i normalfallet anses vara föreningens angelägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar även för glas och bågar i lägenhetens fönster samt för lägenhetens ytter- och innerdörrar och svagströmsanläggningar samt för målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar.

Det finns, som inledningsvis sagts, emellertid undantag till ovanstående ansvarsfördelningen mellan förening och medlem: bostadsrätts-havare svarar inte för skador på **stamledning** och **vattenledningsskada**. Mer detaljerat framgår detta av stadgarnas 28 §, tredje stycket.

Vid denna typ av vattenskada är föreningen i egenskap av fastighetsägare skyldig att agera och föreningen måste även försäkra sig om att skadan inte drabbat delar som föreningen ansvarar för.



Brf Hammarbacken ska alltid upprätta ett skriftligt avtal innan föreningen sätter igång ett arbete inom bostadsrättshavarens ansvarsområde.

Bostadsrättshavaren är inte heller ansvarig för följdskador i andra lägenheter eller i fastighetens övriga utrymmen, såvida denne inte är vållande till skadorna.

Vattenskada i badrum.

Ett vanligt fel i ett våtrum (badrum) är att det uppkommer läckage i tätskiktet. Ofta blir då tre parter inblandade. Först och främst bostadsrättshavaren till den lägenhet där skadan skett. Har vattnet trängt ner under tätskiktet och ner i byggnaden är det till denna del föreningens ansvar. Om det sedan droppar från taket i lägenheten under, så är det denna medlem som ska ta över den delen av skadan.

Detta gäller dock inte om det går att bevisa att det är medlemmen i lägenheten ovanför som varit vållande till skadan.

Inträffar en sådan skada synes det under de senaste åren ha blivit praxis att låta föreningens fastighetsförsäkring tas i anspråk för att reparera skadan, eftersom fastigheten inklusive alla lägenheter tillhör föreningen.

Bostadsrättshavaren ska emellertid bära sitt ansvar fullt ut!

Detta gäller oavsett hur försäkringsbolagen agerar.

Varje part ska ta sina egna kostnader.



Observera!

Vid en vattenskada gäller det som på man på försäkringsspråk ibland kallar för de **"tre U-na"**.

Med det menas att föreningen ska:

Utredda skadeorsak och svara för

Utrivning av skadat gods samt

Upptorkning av fukt i byggnaden.

"tre U-na"

Vilket försäkringsbolag som skadan ska anmälas till beror helt och hållet på **skadeorsaken**. Är det t ex ett bristande tätskikt ska bostadsrättshavaren svara för att skadan repareras. Är det däremot en ledning som föreningen ansvarar för som sprungit läck, ska skadan anmälas till föreningens försäkringsbolag.

Om skadan beror på **styrkt vårdslöshet** gäller enligt allmän skaderätt att den som orsakat skadan även är skadeståndsskyldig för skadan. Detta gäller om t ex bostadsrättshavarens bristande underhåll av tätskikt har lett till en skada på byggnaden (t ex avskiljningen golv/tak av betong) och sedan i underliggande grannes lägenhet. Föreligger ingen vårdslöshet får var och en av de skadedrabbade åtgärda sin skada enligt ansvarsfördelningen för inre och yttre underhåll. I övrigt ska **bostadsrättshavarens försäkring träda in och ta alla skador på både yt- och tätskikt**. Därför är det mycket viktigt att alla bostadsrättshavare tecknar en tillägsförsäkring till sin hemförsäkring som kallas **bostadsrättstilläggsförsäkring!**

Om man inte agerar på ovan beskrivet sätt, kan en bostadsrättshavare som missköter sitt underhåll få t ex sitt badrum renoverat på föreningens (d v s övriga bostadsrättshavares) bekostnad och det kan knappast anses rimligt.

Då det handlar om en s.k. **vattenledningsskada**, där föreningen bär hela underhållsansvaret för att reparera följdskador både i lägenhet och i fastighet, ska föreningen även – i de fall då skadat gods återställs till det skick det hade i den ekonomiska planen (vilket i korthet innebär ett återställande till det skick lägenheten hade när den var ny) – bekosta det s.k. **åldersavdraget**. Däremot ska **bostadsrättshavaren bekosta** alla eventuella **förbättringsåtgärder**, om renoveringen medför att det nya tät- och ytskiktet innebär en **standardförbättring**.

Bostadsrättsinnehavaren har rätt att kräva att föreningen avhjälper fel i stommen som kan påverka fastighetens funktion, exempelvis felaktigheter i avlopp som orsakar lukt och stopp.

Fettproppar i avloppsrören, ett växande problem.

Med snålspolande toaletter och miljövänligare disk- och tvättmedel ökar risken för att avloppsledningarna sätts igen av fettproppar. Vi kan lätt råda bot på problemet med fettproppar i avloppsrören genom att själva ta upp stekflottet med ett hushållspapper och lägga det i hushållsavfallet, innan vi sköljer kärlen rena med varmvatten. Håll aldrig matfett direkt i vasken, utan ta hand om det på motsvarande sätt. För att förhindra att fettklumpar orsakar framtida vattenskador, kommer föreningen dessutom att **spola samtliga avloppsstammar med hetvatten under högt tryck vart femte år**.

Så förhindrar vi vattenskador!

Vi vill med detta informationsblad undanröja riskerna för att vattenskador och personskador uppstår bl.a. på grund av att diskmaskiner, tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare installerats på ett felaktigt sätt.

Vanligtvis är det du som medlem eller hyresgäst som först upptäcker att tappvatteninstallationer läcker och tätskikt är otäta. Läckagen visar sig ofta som fuktfläckar i tak.

Om du misstänker att det läcker vatten från din eller grannens lägenhet – ta genast kontakt med styrelsen eller förvaltaren.

Är läckaget av akut karaktär – LARMA!

En mängd fukt- och vattenskador orsakas dock av att diskmaskiner, tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare har installerats på ett felaktigt sätt.

Följderna av sådana fukt- och vattenskador blir ofta mycket kostsamma – för föreningen men också direkt för de inblandade medlemmarna. Med ansvaret för det inre underhållet och föreningsbolagens avskrivningsregler går ingen fri.

En felaktig elinstallation kan också orsaka allvarliga personskador.

Innan du installerar...

Det är ett **krav** att du tar kontakt med styrelsen/förvaltaren för ett skriftligt godkännande innan du installerar din utrustning.

Vårt **råd** är att du tar kontakt med en

kunnig person redan innan du köper din utrustning för att få råd om hur installationen ska utföras.

Med kunniga råd i ryggen minskar kostnaden för installationen genom att den blir rätt från början.

Följ instruktionerna!

Nya diskmaskiner, tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare levereras alltid med instruktioner om hur man ska använda utrustningen.

Dessutom finns det alltid anvisningar för hur man ska ansluta utrustningen till elsystemet, avloppssystemet och tappvattenledningarna.

Följ alltid dessa anvisningar! Se också till att den hantverkare du anlitar får ta del av anvisningarna.

Fackmannamässigt utförande!

För att diskmaskin, tvättmaskin, torkskåp och torktumlare ska kunna installeras krävs alltid ingrepp i tappvatten- och elinstallationerna.

Det är ett absolut krav från föreningen att sådana ingrepp görs på ett fackmannamässigt sätt!

Elinstallationen ska dessutom alltid utföras av behörig installatör!

Diskmaskiner

Diskmaskiner ska alltid ha en fast anslutning till kallvattenledningen.

• **Bänkdiskmaskiner** ska vara placerade på diskbänken och anslutas till en blan-

dare med avstängningsbar avsättning för diskmaskin. För att undvika översvämning ska avloppet från bänkdiskmaskiner ledas till vasken och inte till diskhon.

• **Golvdiskmaskiner** ska ha fast avloppsanslutning till vattenlåset under diskbänken.

Kallvattenanslutningen ska vara avstängningsbar med en ventil placerad på diskbänk eller i blandaren.

Golvdiskmaskiner ska placeras på en sk skvallerplåt som leder fram vatten så att läckage blir synliga.

Elanslutning av såväl bänkmaskiner som golvmaskiner får ske med stickpropp till jordat vägguttag.

Tvättmaskiner

Tvättmaskin får endast placeras i utrymmen med golvbrunn.

Maskinen ska ha fast, avstängningsbar, anslutning till kallvattenledning.

Maskinens avloppsslang ska ha fast avledning till golvbrunn.

Maskinen ska ha fast elanslutning med säkerhetsbrytare.

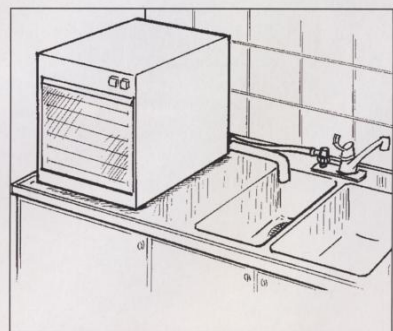
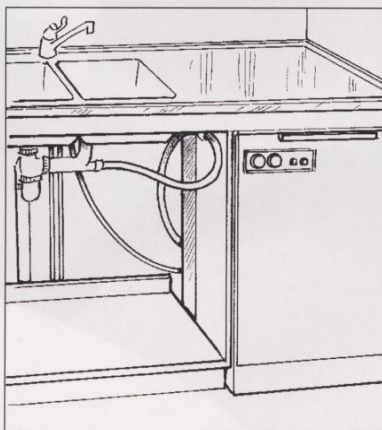
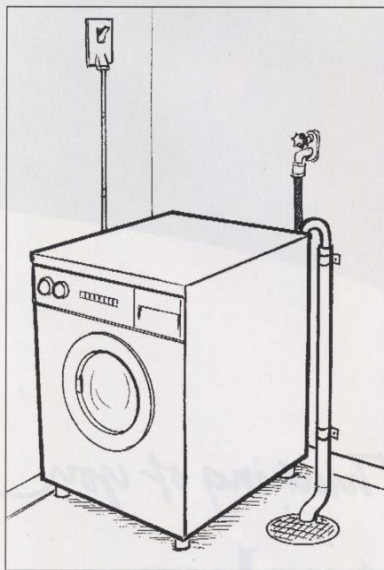
För att, vid centrifugering, skydda golv med plastmatta ska tvättmaskinen placeras på en sk skvallerplåt.

Torkskåp

Endast sk kondens-torkskåp får installeras. Skåpen ska ha fast elanslutning med säkerhetsbrytare.

Torktumlare

Endast sk kondens-torktumlare får installeras. Tumlaren ska ha fast elanslutning med säkerhetsbrytare.



**Styrelsen
informerar!**

Regler för renoveringar, om- och tillbyggnationer mm.

Allmänt.

Vid köp av en bostadsrätt tänker en bostadsrättshavare ofta att denne kan vidta sådana förändringar i lägenheten som passar det egna behovet. Men det som en bostadsrättshavare köper är dock bara en nyttjanderätt till lägenheten. Vid köpet tar bostadsrättshavaren på sig både rättigheter och skyldigheter mot föreningen, som är den juridiske ägaren av lägenheten.

Rättigheterna innebär bl a att bostadsrättshavaren kan göra vissa förändringar inne i lägenheten och i vissa fall upplåta den tillfälligt (andrahandsupplåtelse). Bland **skyldigheterna** gentemot Brf Hammarbacken är ansvaret för det inre underhållet en viktig del. Bostadsrättshavaren ska även svara för alla skador som uppkommer inne i lägenheten, oavsett hur skada har uppkommit. Även om det uppkommit skador bakom kaklet, i väggen eller under parketten in till själva byggnaden. Sedvanlig målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd i lägenheten får Du naturligtvis göra utan styrelsens tillstånd. Tänk dock på att udda mönster och färger på lägenhetens väggar, kan påverka ett kommande andrahandsvärde (d v s priset, om Du senare ska sälja bostadsrätten).

Renovering och ombyggnad i och vid lägenhet.

Om Du har för avsikt att göra förändringar i Din lägenhet som påverkar byggnaden eller dess VA- eller ventilationssystem, måste Du lämna in en **skriftlig ansökan till styrelsen**. Av ansökan ska framgå vilka förändringar Du önskar göra. Till ansökan skall bifogas detaljerade ritningar samt en ingående beskrivning av hur arbetet ska utföras. Du får inte påbörja en renovering eller ett förändringsarbete innan Du erhållit **styrelsen skriftliga medgivande**. Om Du ändå gör detta, utan styrelsens tillstånd, kan styrelsen kräva att Du på egen bekostnad återställer de åtgärder som Du vidtagit.

Vid både om- och tillbyggnationer samt vid renoveringar ska gällande lag, myndighets och branschnormer och råd följas. Vid alla typer av **ombyggnationer/renoveringar av våtrum** skall **kvalitetsdokument inlämnas** till styrelsen när arbetet är klart.

OBS! Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätten att **på bostadsrättshavaren bekostnad** vidta besiktning såväl före, under som efter ombyggnation/renovering, om styrelsen finner det påkallat!

Regler och standardisering för altanbyggnation, uteplatsernas utformning och skötsel samt montering av parabolantennerna.

Allmänt. För att ge vårt område ett enhetligt standardiserat utseende har styrelsen fastställt följande normer vid byggande av altaner, utformning och skötsel av uteplatser samt för montering av parabolantennerna. Planerar Du att göra någon av dessa åtgärder måste Du först inhämta styrelsens skriftliga tillstånd samt därutöver även iaktta de regler och anvisningar som styrelsen utfärdat och som finns nedtecknade på följande sidor.



Altanbyggnation.

Vid byggnation av altaner/uteplatser gäller följande:

- * Befintliga betongplattor belägna på uteplats får inte avlägsnas.
- * Underlaget får inte ändras på sådant sätt att normal vattenavrinning från husvägg hindras.
- * Byggnation ska utföras fackmannamässigt och ska tillverkas av impregnerat trävirke inköpt på fackhandel. Beslag och skruv skall vara av rostfritt eller galvaniserat stål.
- * Byggnationen får inte byggas längre än max 6 meter parallellt längs husvägg, räknat från skiljevägg mellan lägenheterna, och inte längre ut från husvägg än 3 (tre) meter och skall i linje följa byggnation hos närmaste granne.
- * Byggnationen får inte fästas i huskropp eller vägg, inte heller gjutas eller på annat sätt fästas i mark som hindrar borttagande eller gör åverkan på föreningens mark.
- * Golvreglar för altangolv skall löpa i 90 grader från husvägg och får inte överstiga 75 mm i höjd, golvreglar skall monteras med av fackhandeln rekommenderat avstånd för vald tjocklek av golvplank.
- * All golvplank skall skruvas med ett mellanrum om minimum 5 mm.
- * Altanräcke får vara högst 800 mm högt inklusive överliggare som skall skruvas på plats. Likaså ska altanräcket skruvas samman och fästas i altangolv på ett sådant sätt att ingen fara för skada kan föreligga om en normalt vuxen person lutar sig mot eller sitter på räcket.
- * Stolpar för altanräcke skall ha ett cc-avstånd om 1 200 mm eller närmast detta mått om altanens totala längd understiger 6 meter.
- * Utseendet på räcket skall utföras med kryss-stag (se altaner byggda på hus 14 & 16).
- * All byggnation ska utföras under dagtid. Visa stor respekt för andra boende i föreningen så att störningar minimeras. Använd Ditt sunda förnuft!

Om ytterligare förtydliganden behövs, kontakta styrelsen för rådgivning.



”Typräcket” ovan finns att beskåda på Ekebyvägen 14

Observera! Altaner/uteplatser byggda före år 2004, utformade efter då gällande regelverk och som tidigare godkänts av dåvarande styrelser, berörs inte av ovanstående regler.

Uteplatsernas utformning och skötsel.

När det gäller uteplatsens utformning och skötsel gäller i tillämpliga delar det som ovan sagts om altanbyggnation. Även här gäller det att uppnå ett enhetligt utseende, varför all byggnation och utsmyckning på uteplats ska anpassas till nyssnämnda regelverk. Detta innebär bl a:

- * att ianspråktaget utrymme inte får överstiga ett område om 6 meter längs husvägg räknat från skiljevägg, samt högst tre meter ut från husvägg,
- * att såväl byggnation som utsmyckning måste anpassas till omgivande miljö och gällande regelverk,
- * att ingen utsmyckning utanför ovan nämnda område får ske samt
- * att det åligger varje berörd bostadsrättshavare att själv sköta om sin uteplats och dess utsmyckning.

I visst särskilt fall kan styrelsen efter skriftlig motiverad ansökan, och om godtagbara skäl finns, efter prövning bevilja avsteg från ovan fastlagda regler. Så kan exempelvis ske om en marklägenhet är belägen mot skog eller carport och om nuvarande granne genom skriftligt intyg accepterar utsmyckningen.

Montering av markiser och/eller infravärmare.

Vill Du sätta upp en markis och/eller infravärmare, måste Du först inkomma med skriftlig ansökan och därefter invänta styrelsens skriftliga tillstånd till detta. Styrelsen ska bl a godkänna Ditt färgval på tyget till markisen. Elinstallationer på balkong/uteplats kräver jordfelsbrytare!

Parabolantenn.

Som framgår av nedanstående utdrag från dom i Svea Hovrätt daterad den 2002-06-19 gäller följande vid montering av parabolantenn på balkongräcke:

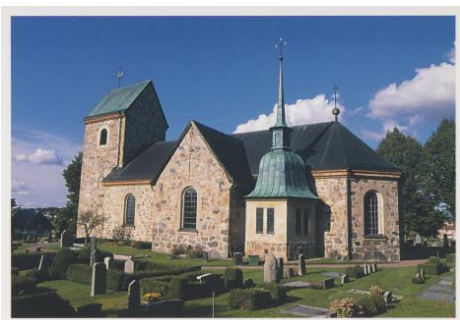
”Bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheten och bostadsrättshavaren har inte någon rådighet över de delar av fastigheten som inte tillhör den egna lägenhetens interiör. Ett balkongräcke utanför husets liv måste därför anses tillhöra föreningens ansvarsområde”.

Vid uppsättning av parabolantenn måste därför följande iaktas: att sådan ska utföras hantverksmässigt och att parabolen endast får monteras **innanför balkongräcke**, förutsatt att placeringen inte stör eller orsakar irritation hos andra närboende eller hindrar utsikten för sådan. Vidare gäller att parabolen inte får vara större än högst 60 cm i diameter och att den behålls i standardskick och inte ommålas i andra färger än vad som finns att tillgå på marknaden. Dessutom ska nedanstående regler iaktas.

Parabolantenn får **inte** monteras

- * på balkongräcke eller annat som tillhör detta,
- * på tegel- eller plåtklädd vägg, fönsterkarm, fönsterbleck eller annan yta som kan skada fastighetens originalskick och funktion,
- * så att del av eller hela parabolen sticker ut utanför husets liv så att risk för nerfall finns,
- * så att närmaste granne störs av placering, färg eller storlek.

All kabelgenomförning ska göras så att funktion och utseende bibehålls. Genomföringshål ska tätas hantverksmässigt. Det är tillåtet att montera parabolantenn innanför balkongräcke på skiljevägg mellan balkonger eller uteplatser, förutsatt att ovanstående regler iaktas. Du får också montera Din parabolantenn på t ex en egentillverkad stolpe som står på balkongen, dock får inte parabolen nå utanför balkongräcke eller skiljevägg.



Vallentuna kyrka.



Väsby kvarn, före branden,



teckning

Motorvärmareuttag med tidur i carportar.

Det är behagligt att komma ut till en varm och skön bil på vintern! Samtidigt sparar Du som bil-ägare pengar och värnar dessutom om miljön, genom att använda Ditt motorvärmareuttag och koppla in en kupévärmare. Då minskar både bensinförbrukning och koloxidutsläpp!

Så här ställer Du in tiden för det elektroniska tiduret.

Funktioner: Uret repeterar inkopplingen varje dygn. Inkopplingen varar 30 minuter efter inställd avresetid. Tiduret är temperaturstyrt och inkopplingstiden varierar därför beroende på inställning. Normal inkopplingstid är 90 minuter. Installatör kan mot avgift ändra maximal inkopplingstid till mellan 30 till 180 minuter.

1. Upstart:

I normalläge visar uret alltid aktuell tid. Vid uppstart, vänta tills uret visar tid eller [-:-] innan inställning görs.

2. Inställning av avresetid:

Ställ in avresetiden genom att trycka på [+] eller [-] knappen. Första trycket visar nuvarande inställd avresetid. Efterföljande tryck ändrar tiden i steg om 5 minuter. Om en knapp hålls intryckt ändras tiden fortare. Avresetiden visas ett par sekunder efter sista knapptryckningen och därefter återgår uret till att visa aktuell tid.

3. Tillfällig el:

Tryck på [+] och [-] knapparna samtidigt för 30 minuters direktinkoppling om Du behöver tillfällig el (t ex om Du vill dammsuga bilen). Upprepa för att trycka av.

4. Inställning av år/datum/tid:

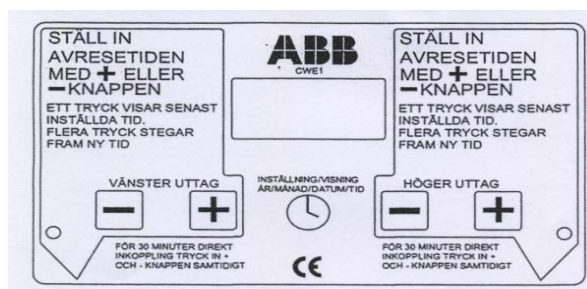
Tryck på knappen med klocksymbolen tills texten **"Set"** visas i displayen. Aktuell **tid blinkar** i displayen och kan ställas om med valfri [+] och [-] knapp. Tryck 1 gång på knappen med klocksymbol. Aktuellt **år** blinkar i displayen och kan ställas om med valfri [+] och [-] knapp. Tryck 1 gång på knappen med klocksymbol. Aktuell **månad** blinkar i displayen och kan ställas om med valfri [+] och [-] knapp. Tryck 1 gång på knappen med klocksymbol. Aktuell **dag** blinkar i displayen och kan ställas om med valfri [+] och [-] knapp.

5. Kontroll av år/datum/tid:

Tryck 1 gång på knappen med klocksymbol. Nu visas aktuell tid i displayen. Kontroll av år/datum/tid kan göras med upprepade tryck på knappen med klocksymbolen.

8. Back-up:

Tiduret behåller tiden vid strömavbrott i minst 48 timmar. Vid längre strömavbrott måste år/datum/tid ställas om.



Vid fel eller om ytterligare upplysningar behövs, kontakta styrelsen.

Ett tidur som är korrekt inställt växlar automatiskt mellan normalt看 och sommartid. Det är tillåtet att koppla till en kupévärmare om den ställs in på maximalt 1 200 watt. Den **strömförbrukning** Du nyttjat **påförs årsavgiften** (d v s månadskostnadsavin) för **juli månad årligen**. För närvarande är el-taxan 2 kr och 50 öre per kilowattimme (kwh). Vid överlåtelse av bostadsrätt är fördelning och betalning av elförbrukningen för motorvärmareuttagen enbart en angelägenhet mellan säljare och köpare.

Andrahandsupplåtelse.

En bostadsrättshavare får inte hyra ut sin bostadsrätt hur som helst. Enligt bostadsrättslagen krävs som huvudregel styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Dessa regler gäller även om hyra eller annan ersättning inte betalas. I lagen benämns detta **andrahandsupplåtelse** och det spelar ingen roll vilken relation bostadsrättshavaren har till den som ska nyttja lägenheten. Däremot ska den eller de som ska bo i lägenheten **självständigt förfoga över den**. Detta till skillnad mot vad som gäller när bostadsrättshavaren har en inneboende och bostadsrättshavaren och den inneboende tillsammans nyttjar lägenheten. För inneboende krävs inget tillstånd.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, kan bostadsrättshavaren ansöka om Hyresnämndens tillstånd. Denna kan ge tillstånd om bostadsrättshavaren har s.k. **beaktansvärda skäl** för upplåtelsen och föreningen inte har **befogad anledning att vägra**. Hyresnämndens tillstånd ska tidsbegränsas och kan förenas med villkor. Nämndens beslut kan inte överklagas.



Brf Hammarbacken har varit restriktiv till att medge andrahandsupplåtelser, dels p.g.a. att en sådan situation råder i hyresfastigheter och att detta av tradition även fått gälla i bostadsrätter, dels att det visat sig vara svårare att få personer att engagera sig i styrelsearbetet om många lägenheter är upplåtna i andra hand. Numera gäller en **friare syn på andrahandsupplåtelser**, då den tidigare hållningen kan ha inneburit vissa olägenheter för enskilda bostadsrättshavare. Prövning ska nu också ske utifrån vad som gäller för en ägare av egnahem. En sådan kan i princip hyra ut när ägaren så vill. Även om restriktiviteten minskar ska dock en prövning utifrån beaktningsvärda skäl likväl göras.

Bostadsrättslagen saknar exempel på vad som menas med beaktansvärda skäl respektive befogad anledning att vägra. I lagförarbetena finns dock **exempel** på vad som ska menas med **beaktansvärda skäl**: utlandsvistelse, att förälder vill hyra ut mindre lägenhet till barn, andrahandsupplåtelse i avvaktan på att bostadsrättshavaren ska bosätta sig i lägenheten vid pensionering (som inte bör ligga alltför långt fram i tiden), att bostadsrättshavaren är intagen på långvård eller annat boende pga ålder eller sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på ort bortom pendlingsavstånd (normalt mer än 8–10 mil bort och restid om mer än 1,5 timma enkel väg) eller om man träffat en ny partner som man vill prova att bo hos. Även värnpliktstjänstgöring, vistelse på annan ort för vård av anhörig och fängelsestraff kan vara beaktningsvärda skäl. Uppräkningen är på intet sätt uttömmande, utan **även andra skäl** kan vara beaktansvärda. Brf Hammarbacken följer den praxis som hyresnämnderna utvecklat. Styrelsen kan dock samtycka till andrahandsupplåtelse även om bostadsrättshavaren saknar beaktansvärda skäl, förutsatt att alla medlemmar behandlas lika.

Den som **förvärvat en lägenhet i spekulativt syfte** anses dock **inte** ha **beaktansvärt** skäl att få upplåta lägenheten i andra hand. Det finns inget krav på att bostadsrättshavaren ska återvända till lägenheten för att tillstånd till andrahandsupplåtelse ska ges.

Exempel på **"befogad anledning att vägra"** kan vara den föreslagna hyresgästens personliga kvalifikationer; exempelvis om personen är en **känd störningsmakare**. Däremot saknar den föreslagna hyresgästens betalningsförmåga betydelse för föreningen, eftersom det alltjämt är bostadsrättshavaren som ska fullgöra sina betalningsskyldigheter mot föreningen. Ytterligare befogad anledning att vägra kan vara föreskrifter i stadgarna. **Avslutningsvis ska nämnas att otillåten andrahandsupplåtelse kan utgöra grund för förverkande av bostadsrätten.**

Önskar Du upplåta Din lägenhet i andra hand, måste Du i god tid lämna in en **skriftlig ansökan till styrelsen**. Av Din ansökan skall framgå till vem Du ska hyra ut lägenheten och under vilken tid. Dessutom ska Du alltjämt tala om varför Du vill hyra ut lägenheten. **Observera att det är medlemmen som är ansvarig gentemot föreningen även vid andrahandsupplåtelse.**

Uppgivet skäl för upplåtelsen skall styrkas genom intyg, t ex från arbetsgivare, skola eller genom tjänstgöringsorder eller dom/inställelseorder, och bifogas ansökan. Likaså ska Du bifoga hyresavtal om andrahandsupplåtelse där det skall framgå vem som är hyresgäst, vilken tid som upplåtelsen gäller samt vilken hyra som bestämts i avtalet.

Däremot kan Du **inte räkna med ett godkännande**, om Du köper/övertar en bostadsrättslägenhet och **aldrig flyttar in i den**. Avsikten har ju då aldrig varit att bo i den. Föreningen kan även vägra tillstånd om det anses att den tilltänkte hyresgästen som person är olämplig att bo i lägenheten. Skälen för en andrahandsupplåtelse blir också svagare ju längre tid man hyrt ut sin lägenhet. Om föreningens styrelse godkänner Din ansökan, **beviljas den för högst ett år i taget** till en i förväg namngiven hyresgäst. Därefter ska ny ansökan inges. Därmed blir det lättare att fånga upp ändrade förhållanden och att avvikelser inte pågår en längre tid.

För att skydda Dig som medlem tillämpar föreningen som regel att inte tillåta andrahandsupplåtelser för en tid som är längre än två år.

Den som likväl fått en andrahandsupplåtelse beviljad för en längre tid än två år beviljad, bör avtala bort besittningsskyddet. Sådant avtal måste träffas i en särskilt upprättad handling och får således inte tas in i själva hyreskontraktet, men bör bifogas detta som bilaga.

Ett exempel på vad som bör ingå i ett sådant avtal finner Du på sidan 52.

The image shows two forms from a housing association. The top form is titled "HYRESAVTAL FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE" and contains fields for tenant information, property details, and rental terms. The bottom form is titled "ANSÖKAN OM ANDRAHANDSUTHYRNING" and contains sections for "UPPGIFTER OM LÄGENHETEN" (Property Information), "UPPGIFTER OM ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN" (Tenant Information), and "ÖVRIGA UPPGIFTER" (Other Information). It also includes a section for "Godkännes / Avslås, skäl till avslag" (Approved / Rejected, reasons for rejection) and a date field.

Bostadsrättslagen ger Dig även rätt att avtala bort hyresgästens rätt att måla och tapetsera eller annan därmed jämförlig åtgärd i lägenheten.

Om föreningen vägrar ge Dig tillstånd att upplåta Din lägenhet i andra hand, kan Du, som tidigare sagts, få saken prövad av hyresnämnden. Efter prövning kan den lämna Dig tillstånd att andrahandsupplåta lägenheten, om den finner att Du har beaktningsvärda skäl samt att föreningen inte haft befogad anledning att vägra tillstånd till upplåtelse i andra hand.

Observera även att det finns väsentliga **skillnader** mellan **andrahandsupplåtelse** och **inneboende**! Gränsdragningen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende har flera gånger prövats i domstol. Därför har det utvecklats en tydlig praxis för var gränsen går. Det avgörande är om den som bor i lägenheten har **rätten att självständigt utnyttja lägenheten**.

Om bostadsrättshavaren löpande utövar sin tillsyn över lägenheten och förfogar över den, t ex regelbundet övernattar där eller hämtar sin post där och liknande, så rör det sig om ett **inneboende**. Om det däremot **inte finns någon form av löpande nyttjande eller tillsyn**, så rör det sig om **andrahandsupplåtelse**, alltså när bostadsrättshavaren inte kan förfoga över lägenheten.

Regeringsförslag gällande uthyrning av bostadsrättslägenheter finner Du på sidan 63.

Kabel-TV, bredband & bredbandstelefon.

Alla lägenheter är anslutna till ett kabel-TV-nät. Vår kabel-TV-leverantör tillhandahåller ett basutbud av TV-kanaler. I nuläget, januari 2014, består basutbudet av ett tjugotal TV-kanaler och kostnaden för dessa ingår i månadsavgiften. Basutbudet kan komma att variera från tid till annan.

I ett individuellt avtal kan Du mot avgift själv ordna så att Du ansluts till annan kabel-TV-leverantör.

Ytterligare information om detta finns på föreningens hemsida och även på våra anslagstavlor.

Bredband och bredbandstelefon är framdraget till samtliga lägenheter i föreningen. Du har därför möjlighet att koppla in Dig på bredbandet som har en hastighet upp till 100 Mb såväl "up" som "down".

För närvarande ingår avgiften för bredbandet i den årsavgift Du betalar. Du kan även teckna individuellt avtal om bredbandstelefon.

Se även avsnittet **"Till Dig som är ny medlem i Brf Hammarbacken"**, se sida 11.



Att tänka på för Dig som flyttar från Brf Hammarbacken.

- * Kontakta Din el- och teleleverantör och begär avläsning av eventuella avtal/abonnemang.
- * Kontakta även Din bredbands- och kabel-TV-leverantör för avbeställning av Dina abonnemang och eventuella extra TV-paket samt eventuell bredbandstelefoni.
- * Lämna Ditt tvättbokningslås med två nycklar till köparen av bostadsrätten.
- * Digitalboxen tillhör lägenheten och ska vid avflyttning lämnas kvar så att även nästa bostadsrättshavare kan se på kabel-TV.
- * Om Du har använt motorvärmarruttaget, informera köparen om att avgiften för förbrukad el kommer att debiteras på juli månads månadsavgiftsavi. Det ekonomiska görs upp direkt mellan säljare och köpare! Överlämna även två nycklar till motorvärmarruttaget till köparen.
- * Takarmaturer i kök, badrum, extratoalett och klädkammare tillhör normalt lägenheten och får inte tas med vid avflyttningen. Har Du själv satt upp egna taklampor, som Du kommer att ta med Dig och inte har möjlighet att återmontera de ursprungliga, bör Du träffa en överenskommelse med köparen om detta.
- * Töm Ditt vindsförråd! Lämna inte kvar någon egendom på vinden. Har Du saker som Du inte själv vill behålla, måste Du själv kasta dessa i kärlen för grovavfall eller frakta iväg dem till en återvinningsstation! Tag även med Dig eventuella cyklar som Du förvarat i cykelrummet!
- * Brandvarnare och brandfilt tillhör lägenheten och skall således lämnas kvar.
- * Lämna över lägenhetspärmen till den nye ägaren av bostadsrätten!

1 000 tack!

Vi tackar för den tid Du har bott i vår förening och hoppas att Din tid som boende här har varit av den arten att Du gärna vill rekommendera vänner och bekanta att bosätta sig i vårt område.

Har Du andra – kanske helt motsatta – synpunkter får Du gärna meddela dessa till styrelsen, så att vi kan bättra oss.



Annan viktig information.



ISS Fastighetsförvaltning i Uppsala är det företag som bl a har hand om vår ekonomiska förvaltning, svarar för vårt lägenhetsregister, handlägger föreningens pantbrev, lägenhetsöverlåtelser, aviserar månadsavgifter och erbjuder oss kvalificerad juridiskt rådgivning. Vi kan även få hjälp med besiktnings och mycket annat.

El-installationer som görs på balkonger/uteplatser ska vara skyddade med jordfelsbrytare.

Vart femte år görs en s.k. **OVK-besiktning** i alla våra lägenheter. (**OVK = Obligatorisk VentilationsKontroll**). Det är en funktionskontroll av byggnadens ventilationssystem. Då justeras även luftflödet från köksfläkten, som styr all ventilation i Din lägenhet. Vid OVK-besiktningen kontrolleras bl a köksfläkt och utsugningsventiler. Dessutom dammsugs ventilationskanaler. Därför **måste** kryddhyllan demonteras samtidigt som ett fritt utrymme om minst 50 cm under utsugningsventilerna i badrum, toalett och klädkammare ska ordnas. Har Du svårt att själv klara detta kan vår fastighetsskötare hjälpa Dig mot avgift.

Vart femte år görs även en **spolning av avloppsstammar**. Då anlitar föreningen ett specialistföretag som rengör avloppsstammarna. Detta görs med hett vatten i kombination med högt tryck för att luckra upp fett på insidan av stammarna.

Enligt lagen om **energideklaration** ska alla flerfamiljshus energideklareras. Under 2009 lät vi utföra denna och inrapporterade också resultatet till Boverket. Våra byggnaders energiprestanda var goda och vi hade också en god inomhusmiljö. Den enda rekommendationen om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadernas energiprestanda, var att byta ut våra torkskåp i tvättstugorna, vilket vi även åtgärdat.

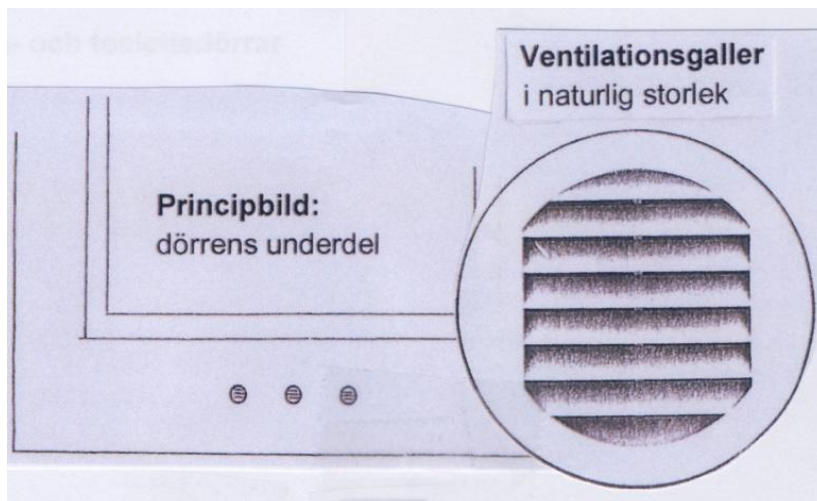
Nyckelhantering. Som bostadsrättshavare är Du **skyldig** att **bereda föreningen tillträde** till Din lägenhet när en entreprenör ska göra tillsyns-, underhålls- eller servicearbeten i den. Kan Du då inte själv vara hemma när detta ska ske, måste Du lämna Dina märkta nycklar till en granne eller i det vita stöldsäkra nyckelskåpet som finns i varje entréplan.

Observera! För att nycklarna ska gå att få ner i nyckelskåpen - som av säkerhetsskäl endast har en smal springa, så att ingen obehörig ska kunna komma åt dem - måste Du lägga Dina märkta nycklar, utan nyckelringar eller andra nyckeltillbehör, i ett kuvert (märk även kuvertet utvändigt med Ditt lägenhetsnummer). Entreprenören hämtar nycklarna i skåpen och får därmed tillträde till Din lägenhet. Din/a nyckel/lar lämnas i Din brevlåda när arbetet är klart.

Förstärkt ventilation i badrums- och toalettsdörrar

Du kan mot avgift få förstärkt ventilation nedtill på dörrarna till badrum och extra toaletter (3 hål borrar upp i dörrarnas nederkant och i dessa hål monteras vita ventilationsgaller, diameter 50 mm), se vidstående illustration. Om Du är intresserad av att skaffa Dig en förstärkt ventilation i Ditt badrum eller Din extratoalett, ska Du kontakta fastighetsskötaren. Preliminär kostnad, c:a 250 kr/dörr.

Här bredvid ser Du en illustration över hur en innerdörr med ventilationsgaller kan se ut.



Behöver Du hjälp med något i Din bostadsrättslägenhet?

Text med installation av tvätt- eller diskmaskin, reparation/byte av vattenkran, rengöring av köksfläkt eller annat likande arbete, kan Du även då kontakta vår fastighetsskötare, se anslag i entréplanet. Det är bra att **"göra upp" om ett fast pris** för tjänsten innan Du beställer.

Radonmätningar.

Sedan riksdagen i början av sommaren 2002 beslutat om mätning av radonhalter i inomhusmiljöer har Vallentuna kommun 2007-02-02 ålagt Brf Hammarbacken att kartlägga radonförekomst i våra lägenheter. I de flesta lägenheter med markkontakt, samt som en kontrollåtgärd även i några lägenheter såväl på plan 2 som 3, har sådan mätning gjorts.



Mätningen utfördes i sovrum och vardagsrum, dvs i sådana rum som boende ofta stadigvarande vistas i. Gällande gräns- och riktvärde för radonhalter i sådana utrymmen är högst 200 Bq/kubikmeter luft, enligt SOFS204:6 (M).

Mätningarna hos våra 19 lägenheter gjordes under 1:a halvåret 2007 av företaget Mark, Radon, Miljö (MRM), Box 63, 972 03 Luleå, telefon 0920 – 604 68. Två lägenheter i markplan, en i hus F och en i hus H fick ett värde som uppgick till 120 Bq/kubikmeter luft. I resterande 17 lägenheter uppmättes värden på radonhalter från < 30 till 70 Bq/kubikmeter luft.

Sammantaget innebär detta att det då, vid mättillfället, inom vårt bostadsområde **inte förelåg någon förhöjd radonhalt alls.**



Information till ägare av husdjur.

På förekommen anledning vill styrelsen meddela att vi ofta får ta emot klagomål på katter och hundar som springer lösa inom vårt bostadsområde. Dessa gäller främst katter som bl. a. markerar revir, förorenar i rabatter och i barnens sandlådor samt repar lacken på parkerade bilar. Men även hundar vars matte/husse inte plockar upp efter dem. Därför måste vi uppmana ägare till katter och hundar att själva ta initiativ till att minska problemen

Om Du är **katt-** eller **hundägare** eller **har andra husdjur** – tänk på att Du har **strikt ansvar enligt lag för Dina husdjur!** Ditt husdjur **måste hållas under uppsikt.** Det är **Din skyldighet** som djurägare, inte Dina grannars, **att se efter djuret!** Lämna inte husdjuret utan tillsyn när Du åker till jobbet och är borta hela dagen. En katt som rastas utomhus ska hållas under uppsikt. En hund ska alltid vara kopplad i tätbebyggt område. Som ägare måste Du alltid plocka upp efter husdjuret.



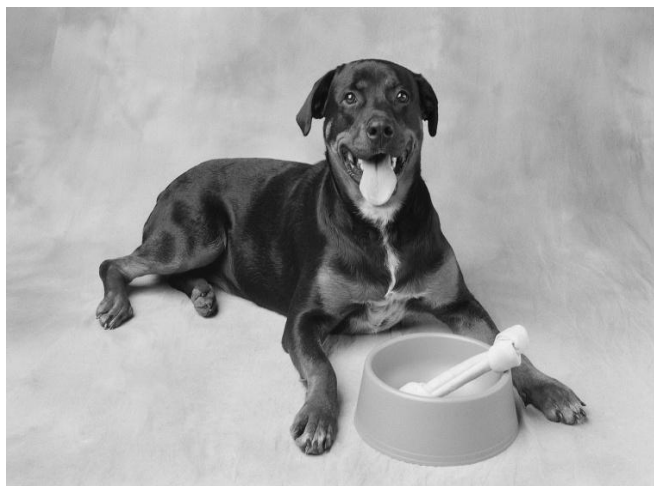
Vad säger då lag och förordning?

Utdrag ur lag (2007:1150) om tillsyn över katter och hundar.

1 § Hundar och katter skall hållas under sådan tillsyn och skötas på ett sådant sätt som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter. 21 § En katt som med skäl kan antas vara övergiven eller förvildad, får avlivas av jakträttshavaren eller av någon som företräder denne. Inom tätbebyggt område krävs tillstånd av polismyndigheten.

Utdrag ur förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

36 § Husdjur och andra djur som hålls i fångenskap skall förvaras och skötas så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer.



Ordnings-/trivselregler för boende i Brf Hammarbacken.

För att vi skall få ett trevligt boende finns det en del saker som vi som bor i Brf Hammarbacken måste tänka på! Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för vårt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen som vi bor i och tillsammans ska vi även göra vårt boende ännu mer trivsamt.

Genom att följa ordnings-/ trivselreglerna kan såväl gammal som ung bidra till den goda gemenskapen i vår förening.

Att vi överhuvudtaget ska behöva ha särskilda ordnings- /trivselregler kanske kan synas onödigt. Men, dessvärre är dessa nödvändiga! Inte minst för att vi skall kunna behålla vår goda grannsämja och gemenskap och även i framtiden kunna trygga vårt boende.

Enkelt uttryckt ska sundhet, ordning och skick råda!

Ordningsregler.

- * För allmän trivsel och god sämja bland alla i huset boende ska vi vara aktsamma om och väl vårda föreningens egendom.
- * Du ska inte använda Din lägenhet eller våra gemensamma utrymmen för annat än avsett ändamål eller på sätt som kan vara störande för kringboende.
- * Du får inte lämna en dörr till gemensamma utrymmen olåst.
- * Mellan kl 23.00 – 07.00 ska det vara tyst och lugnt såväl i som utanför husen. Anpassa därför ljudnivån från radio, TV och musikanläggning. Även på dagtid ska Du ta hänsyn till Dina grannar genom att inte använda träskor inomhus och inte slå i dörrar. Tänk på att trapphusen leder ljud mycket bra. Informera Dina grannar i förväg, om Du måste borra i väggar eller tak så att de kan rädda både sig själva och sina husdjur från onödigt lidande.
- * Rökning är inte tillåten i entréer, trapphus, hissar, tvättstugor, carportar eller andra allmänna utrymmen inom föreningens byggnader. Tänk på att balkongrökning kan medföra olägenheter för Dina grannar. Det är inte tillåtet att kasta fimpar från balkong eller fönster.
- * För att göra förändringar i lägenhetens ventilationsanläggning ovanför spisen i köket krävs styrelsens skriftliga tillstånd, eftersom den styr ventilationen i hela lägenheten. Du får inte heller blockera vare sig till- eller frånluftsdon eller spaltventilerna ovanför fönstren och inte heller sätta igen dem.

Se även avsnittet om **"Regler för ombyggnader och renoveringar"**, sid 28.



Ordningsregler, fortsättning.

- * Var rädd om värmen! Uppvärmningen är en stor kostnad för föreningen. Entrédörrarna skall hållas stängda, liksom fönstren i tvättstugorna. Släck även belysningen efter Dig i tvättstugor, på vindar, i cykelrum och – där det går – i alla andra allmänna utrymmen.
- * Det är även förbjudet att piska eller skaka mattor, dukar, sängkläder eller dylikt från fönster eller balkong!
- * Om Du vill förgylla balkongen med blumlådor ska de sättas på **balkongens insida!**
- * Rastning av hundar, katter eller andra husdjur är inte tillåtet inom bostadsrättsföreningens område. Alla hundar skall vara kopplade till husse eller matte! Håll även i övrig uppsikt över husdjuren så att de inte förorenar på t ex lekplats eller boule-banor. Inte heller katter får gå lösa i området. Lämna aldrig Din hund ensam i lägenheten om den skäller i långa perioder när människor rör sig i trapphusen. Givetvis plockar Du själv upp efter Dina husdjur.

Det är Du som djurägare som ansvarar för eventuella skador som Ditt husdjur kan orsaka!

- * Du får inte upplåta Din bostad i andra hand utan styrelsens medgivande. Se avsnittet om **"Andrahandsupplåtelse"**, sid 32 och **Regeringsförslag angående uthyrning av bostadslägenheter"**, sid 58
- * Mata inte fåglar på balkongen! De skräpar ner och resterna lockar till sig råttor och möss.
- * På brandrisken är det inte tillåtet att grilla med annan grill än el-grill på balkong. Du som har uteplats i markplanet får dock använda grill som eldas med kol, briketter eller gas, om den placeras en bit ut på gräsmattan och om Du håller noggrann uppsikt över elden. Tänk också på att vertikala grillar inte osar samt att Dina grannar säkert inte uppskattar os som tränger in i deras lägenheter.
- * Det är förbjudet att röka i trapphus, hissar, i vindsutrymmen eller i andra gemensamma utrymmen!
- * Du får inte ställa barnvagnar, cyklar, sparkar, pulkor eller andra föremål, t ex rollatorer, i entréer/trappuppgångar och inte heller belamra våra allmänna utrymmen med personliga tillhörigheter. Räddningstjänsten måste ha möjlighet till fri passage i händelse av fara. Dessutom försvåras städning av trapphus och entréer. Lägg inte heller en torkmatta utanför lägenhetsdörren!
- * Spiller du i trappan eller i hissen skall du torka upp efter dig! Använd aldrig annat än vatten när du gör rent efter dig!
- * Du får inte lämna ut nycklar till våra gemensamma utrymmen till obehöriga!
- * Du skall alltid göra rent efter dig i tvättstugan, t.ex. sopa och torka golv, göra rent filter i torktumlare och i torkskåp! Regler finns uppsatta i tvättstugorna.
- * Du får inte ställa upp en ytterdörr, utan måste se till att dessa går i lås under icke dagtid. Alla obehöriga ska hindras att komma in!
- * I cykelrummen får bara cyklar förvaras. Om Du inte är en flitig cyklist bör Du ställa Din cykel längst in eller hänga upp den på de krokar som finns uppmonterade i vissa cykelrum. Detta underlättar för de som använder sin cykel dagligen.
- * Respektera parkeringsbestämmelsen på våra besöksparkeringsplatser!
- * Det är inte tillåtet att tvätta motor- eller släpfordon (bilar, MC eller hus-/släpvagnar) inom föreningens område. Se även vad som sägs om carportplatser på sid 18.

- * Du ska låsa luckan till motorvärmarskåpet och inte ha strömförande kabel kvar i skåpet när bilen körts bort från bilplatsen.
- * Sist men inte minst: om det inträffar en skada eller något annat fel måste Du omedelbart göra felanmälan till vår fastighetsskötare. Aktuellt telefonnummer finner Du på anslagstavlan i entréplanet till varje hus.



Trivselregler.

Trivselreglerna har skapats för vår gemensamma trivsel och är ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och miljö- och hälsoskyddslagen och skall följas av oss alla.

Musik, party, fest mm.

Normalt skall det råda **lugn och ro** både inomhus och på gårdarna mellan 23:00 -07:00. En söndagsmorgon kan det ibland vara skönt att få vila lite längre. Därför ska "frid" råda fram till 9-tiden dessa morgnar. Har Du planerat att ha en fest eller liknande, är det också bra om Du - innan festen - informerar Dina grannar. Sätt upp en lapp i porten eller lägg en sådan i var och ens brevlåda! Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad.

Förändringar i våra lägenheter

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste man få styrelsens godkännande. Detta gäller också om man vill sätta upp markis. Inglasning av balkong fordrar bygglov! Om Du skall installera tvätt- eller diskmaskin, **anlita då alltid en fackman** för detta. Du kan gärna kontakta vår fastighetsskötare som kan hjälpa Dig med sådant arbete. Vi vill alla ha det fint i lägenheterna. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Du kan göra detta på vardagar mellan kl. 07.00 och 20.00 samt lör-, sön- och helgdagar mellan kl 09.00 och 16.00.

Balkonger/uteplatser.

Om du skall hänga tvätt på balkong/uteplats är det viktigt att det inte verkar störande. Hänger Du tvätt på balkongen får inget vatten rinna ner till grannen. Låt balkongen bli uterummet där vi alla kan trivas och koppla av!

Vindsförråd och allmänna utrymmen på vissa vindar.

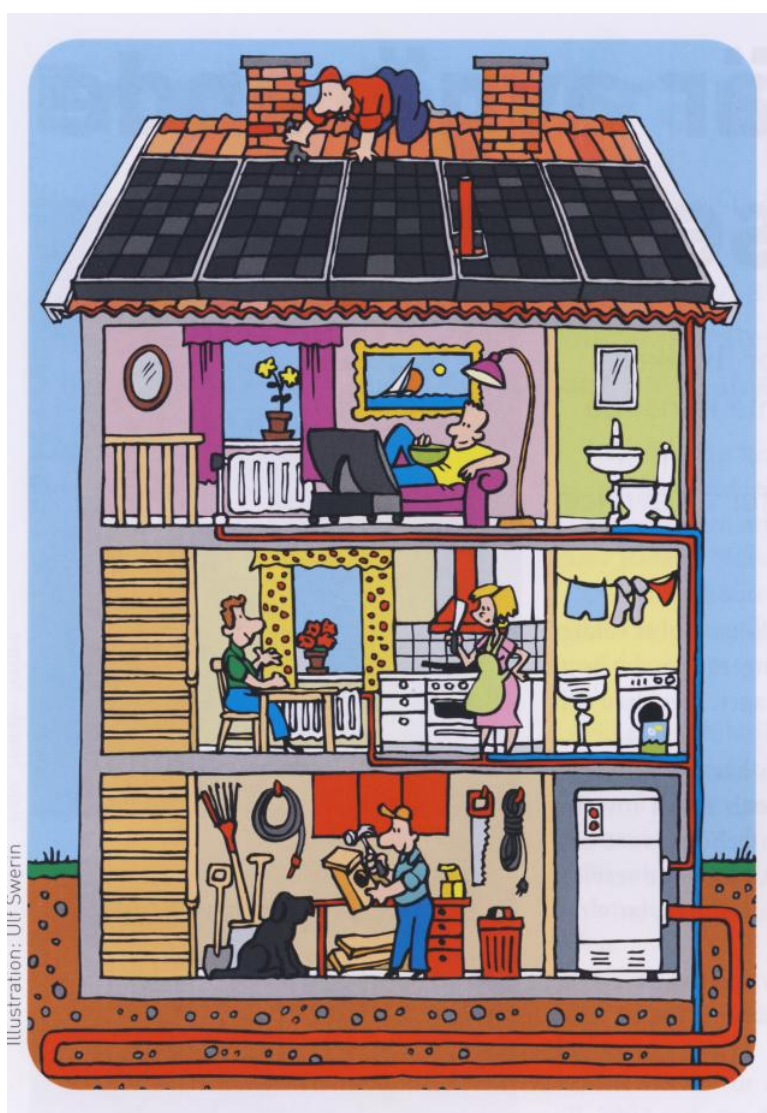
Till varje lägenhet hör ett vindsförråd. Förrådet är märkt med ditt lägenhetsnummer. Du får absolut inte använda andra medlemmars förrådsutrymmen utan deras tillstånd. Samma regel gäller för övriga utrymmen på vindarna. All förvaring av möbler, kartonger eller andra föremål utanför vindsförråden är förbjuden! Föreningen kommer med jämna mellanrum att flytta bort allt som står i våra gemensamma utrymmen, såvida inte Du fått särskilt tillstånd av styrelsen att tillfälligt förvara gods där. Då du vistas på vinden, tänk på att det finns medlemmar som har sina sovrum rakt under. Se till så att dörren går i lås efter dig. Observera även att lampor i vindsutrymmen inte släcks med automatik. Med andra ord: **Släck och lås efter dig!**

Lokalgator, carportplatser, besöksparkeringar och cykelrum.

Vår gemensamma utemiljö blir ännu mer trivsam om Du använder de uppställningsplatser som är avsedda för bilar, besökande, cyklar och mopeder. Vid flyttning, eller om du är rörelsehindrad och vid transport av tunga och skrymmande laster, är det givetvis tillåtet att köra in till porten. Kom dock ihåg att avlägsna bilen snarast! Kör mycket sakta!

Gemensamhetsplats, boulebanor, grönytor.

Förrorena inte i sandlådor, på gemensamhetsplats, boule-banor eller på grönområdena i övrigt. Släng inte cigarettfimpar på marken! Använd papperskorgarna! Om var och en visar hänsyn och gott omdöme, kan vi alla njuta av vistelsen utomhus.



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hammarbacken

050728 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

Perer J. J. J.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Hammarbacken, organisationsnummer 716421-5423.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Vallentuna kommun, Stockholms län.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Se vidare 17§.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Se vidare §§ 22 - 26.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap.16 § p1 och p1a och 18a § bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens insats, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m..

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Vidmar

N. Bäckvall

h

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Reservering av medel för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

13 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter.
- att minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

16 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Vidmar

K. Drachwall

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Skriftlig kallelse skall dock avsändas till varje medlem, vars postadress är känd för föreningen, om föreningen ska behandla ärende som anges i 7 kap. 8 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollskrivare.
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och suppleant.
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a - f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Vicki

K. Bäckvall

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäjas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i 24 § första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäjas för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäjas för förvärvarens räkning.

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Vicki Eas

O. Wickvall

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. han/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
 - b. någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten 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/hon brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 28 § 3 stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Vidmaras
B. Bäckström

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för avhjälpande av brist enligt 28 § sista stycket. När bostadsrätten ska tvångsförsälgas eller när bostadsrättshavaren av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller,
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid.

För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

34 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen om det avser en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen om det avser lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Vidiusen

J. Bicknell

fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

36 §

Är nyttjanderätten enligt § 35 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han/hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 35§ 1, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten .

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Övriga bestämmelser

37§

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 17 § 2:a st.

38 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

39 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma

den 7 februari 2005 och på föreningsstämma den 16 juni 2005

Mar. Ann Bäckvall Kersti Rydberg Mar. Ann Bäckvall

Vd. Maria

Ann Bäckvall

"Kom ihåg-lista" vid grannsamarbete mot brott.

Om Du önskar att Din betrodda granne ska se till Din lägenhet under Din bortavaro, kan det vara lämpligt att lämna honom/henne nedanstående information:

Jag/vi är bortrest/a fr o m: ____/____ 201__ t o m: ____/____ 201__.

Jag/vi nås på telefon: _____ eller mobiltelefon: _____

Min/vår adress är: _____

Jag/vi reser med bil/tåg/flyg/båt till: _____

Min/vår bil är av fabrikat: _____, reg. nr: _____

Min/vår båt heter: _____, fabrikat/typ: _____, reg. nr: _____

Jag/vi vill att Du hjälper oss med att få bostaden att se "bebodd ut" genom att:

Ta hand om vår post och lägga den på diskbänken. Ja/Nej.

Vattna blommor. Ja/Nej.

Tända och släcka lampor, främst i lägenhetens undanskymda del. Ja/Nej.

Dra upp/släppa ner persienner i vissa fönster: kök/vardagsrum/sovrums/arbetsrum. Ja/Nej.

Annat: _____

Min/vår bostad är larmad. Om larmet går, kontakta:

Jag/vi har bekanta som då och då kommer till bostaden. De har/har inte nyckel, och heter:

_____. Du kan nå dem på tel nr: _____

De använder bil av märke: _____, reg. nr: _____

Om något händer: kontakta i första hand mig själv, se ovan, i andra hand ovanstående bekant

och i tredje hand andra anhöriga, nämligen: _____

Jag/vi har vår hemförsäkring försäkringsbolaget: _____

Övrigt att tänka på: _____

Tack så mycket för hjälpen! Nästa gång är det min tur att hjälpa Dig!

OBS! Låt inte denna information ligga framme och använd den endast för egen del!

Vänligen! Grannen

ANSÖKAN OM ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

UPPGIFTER OM LÄGENHETEN

Objektsnummer:	Namn 1:
Lägenhetens adress:	Namn 2:
Postadress:	
Telefon dagtid:	Telefon bostad:
Adress under uthyrningsperioden:	

UPPGIFTER OM ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN

Namn:	
Personnummer:	Telefon dagtid:
Postadress:	

ÖVRIGA UPPGIFTER

OBS! UTHYRNINGSTIDEN MÅSTE ALLTID ANGES!		
Uthyrningstid:	Fr.o.m.	T.o.m.
Skäl för uthyrning (Intyg eller liknande bifogas):		

Godkännes / Avslås, skäl till avslag

Datum:

.....
Bostadsrättsföreningens underskrift

Besittningsskyddavstående

Bostadsrättshavare:, per. nr:-

boende på:....., tel. nr:

post nr:, ort:

Hyresgäst:, per. nr:-

Utdelningsadress:, tel. nr:

post nr:, ort:

Hyresobjekt: lägenhet nr: belägen på gatuadress Ekebyvägen, tr i Vallentuna.

Överenskommelse: Parterna har kommit överens om följande inskränkning i besittningsskyddet: Hyresrätten till bostadsrättslägenheten enligt ovan, skall inte vara förenad med rätt till förlängning. Överenskommelsen gäller om andrahandsupplåtelsen godkänts av godkänts av Brf Hammarbackens styrelse eller Hyresnämnden.

Skäl till överenskommelse:

.....

.....

Hyresgästs makes/reg. partners/ sambos godkännande: Härmed godkännes besittningsskyddet enligt ovan av make / reg. partner / sambo som inte är part i avtalet.

Ort: Datum:

Underskrift:

Utväxling av avtal: Detta avtal har upprättats och undertecknats i tvålikalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Avtalet har genomgått punkt för punkt och parterna är helt införstådda med dess innebörd.

Underskrifter:

Ort: Datum:

Hyresvärdens underskrift:

HYRESAVTAL FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Sid 1(2)

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande
texten gäller

Hyresvärd/ Bostadsrättshavare				Personnr/org nr	Telefonnummer
Andrahands- hyresgäst				Personnr/org nr	
				Personnr/org nr	
Andrahands- hyresgästs adress o telefon				Telefonnummer	E-post
Hyresobjektets adress					
Upplåtelse/ Uthyrning	Hyresvärden/Bostadsrättshavaren upplåter/hyr ut sin bostadsrättslägenhet till andrahandshyresgästen/-erna för bostadsändamål.				
Hyresobjekt	Lägenhetsnummer	Antal rum	Yta i kvm	Bostaden uthyres ☐ möblerad ☐ omöblerad	
Hyrestid och uppsägning	☐ Fr o m _____ och tills vidare. Hyresavtalet upphör vid det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen. ☐ Fr o m _____ T o m _____ med _____ månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid utebliven förlängning förlängs avtalet med _____ månader/gång. ☐ Fr o m _____ T o m _____ Andrahandshyresgästen ska flytta vid hyrestidens slut utan uppsägning. Detta alternativ kan bara användas om hyrestiden är nio månader eller mindre.				
Hyran	Hyran utgår med _____ kr per månad eller med _____ kr som engångsbelopp för hyrestiden. I hyran ingår ☐ hushållsel ☐ uppvärmning ☐ garage- eller parkeringsplats ☐ övriga kostnader (kabel-TV, bredband etc) Avläst mätarställning el, gas etc. _____ datum _____				
Hyrans betalning	Hyran och eventuella tillägg ska betalas i förskott senast sista vardagen före månadsskiftet till hyresvärden/bostadsrättshavaren utan anfordran. Hyran betalas till hyresvärden/bostadsrättshavaren ☐ Autogiro ☐ Bankgiro ☐ Postgiro ☐ Kontant mot kvitto Kontonr (inkl clearingnr) _____ Vid försenad betalning skall andrahandshyresgästen betala ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.				
Övriga överenskommelser					

Övrigt	Lägenhetens skick vid upplåtelsen ☐ se bilaga nr _____, Skador och brister i lägenheten Till lägenheten hör ☐ källarförråd nr _____ ☐ vindsförråd nr _____ ☐ garageplats nr _____ ☐ parkeringsplats nr _____ I upplåtelsen ingår ☐ möbler och inventarier, se bilaga nr _____, Möbler och inventarieförteckning För skada på möbler eller inventarier svarar andrahandshyresgästen.	
Särskilda bestämmelser	För att hyresavtalet ska vara giltigt krävs att hyresvärden/bostadsrättshavaren har samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse att upplåta/hyra ut lägenheten i andrahand, eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till andrahandsupplåtelsen/-uthyrningen. Andrahandshyresgästen får inte utan tillstånd av hyresvärden/ bostadsrättshavaren överlåta eller upplåta lägenheten till en tredje part, dvs. hyra ut i tredjehand. Rätt för andrahandshyresgästen till förlängning av hyresavtalet efter uppsägning gäller enligt 12 kap 45 § 1 st 1 p jordabalken inte vid upplåtelse av lägenheten i andrahand om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år i följd. För överenskommelse om avstående av besittningsskydd gäller reglerna i 12 kap 45 a § jordabalken. Andrahandshyresgästen får inte utan hyresvärdens/ bostadsrättshavarens skriftliga tillstånd utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder samt ändra lägenhetens inredning eller göra andra ingrepp. Andrahandshyresgästen förbinder sig att ta hand om lägenheten och genast anmäla eventuella skador eller brister samt förekomst av ohyra och skadeinsekter till hyresvärden/ bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningens styrelse. Andrahandshyresgästen ansvarar för skada eller förlust av inventarier samt för skador på lägenheten och gemensamma utrymmen som uppkommer genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han/hon ansvarar för. Andrahandshyresgästen är inte ansvarig för skador som uppkommit genom normalt slitage och behöver inte ersätta dessa. Hyresvärden/ Bostadsrättshavaren är inte skyldig vidkännas avdrag på hyran för intrång eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden/ bostadsrättshavaren låter verkställa arbeten för att försätta lägenheten i avtalat skick eller för sedvanligt lägenhets- och fastighetsunderhåll eller som förorsakas andrahandshyresgästen genom tillfälligt avbrott i eller för underhåll av ledningar för vatten, avlopp, värme, gas eller elektricitet, samt antenn- och teleförbindelser. Andrahandshyresgästen förbinder sig att vid avflyttning lämna lägenheten väl rengjord samt att då till hyresvärden/ bostadsrättshavaren överlämna samtliga port- och dörrnycklar samt nyckeltagg, även om de anskaffats av andrahandshyresgästen, att rätta sig efter gällande ordningsregler, att inte utan tillstånd uppsätta skyltar eller utomhusantenn/parabol, att hålla till lägenheten hörande balkong eller altan fri från snö eller is och att hålla lägenheten tillgänglig för sotning och rensning av kanaler.	
Underskrift	Genom underskrift av avtalet kvitterar andrahandshyresgästen ut _____ nycklar till lägenheten. Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka hyresvärden/ bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen tagit var sitt.	
	Ort och datum	Ort och datum
	Namnunderskrift hyresvärd/ bostadsrättshavare	Namnunderskrift andrahandshyresgäst

Begäran om tillstånd till ändring i lägenhet

Medlem/ bostadsrättshavare	Namn		Pers.nr/org.nr																						
	<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>																								
Adress																									
Bostadsrätt	Postnr						Ort																		
	Gatuadress																								
Åtgärdsbeskrivning Jag/vi har för avsikt att vidta följande förändringar i lägenheten:..... Ort/datum..... _____																									
Beslut	Ansökan ☐ beviljas den..... ☐ avslås den																								
	Motivering/särskilda villkor																								
Styrelsens underskrift	Ort/datum																								

Juridiska tidsgränser i bostadsrätt.

Det finns många viktiga tidsbegränsningar att tänka på i bostadsrätt. Här listar vi några:

Ärende	Tidsgräns	Kommentar
Överklagan av stämmobeslut	3 månader	<i>Ska lämnas till tingsrätt</i>
Stämmoprotokoll	3 veckor	<i>Styrelsen måste hålla färdigt protokoll tillgängligt senast 3 veckor efter en stämma</i>
Kallelse till årsstämma	2-4 veckor innan	<i>Regleras i stadgarna</i>
Kallelse till extrastämma	Minst 1 vecka innan	<i>Eller enligt stadgarna</i>
Skadestånd mot styrelse	1 år	<i>En anmälan mot styrelse/ledamot, som skulle kunna leda till personligt skadestånd, måste lämnas till tingsrätten inom 1 år från det att styrelsen lämnat sin årsredovisning</i>
Uppsägning	2 månader	<i>En varning måste lämnas inom 2 månader från det att styrelsen fått kännedom om missförhållandet (gäller även uthyrd lokal) för att uppsägning ska kunna ske</i>
Panthavare	2 veckor	<i>Föreningen måste underrätta en panthavare inom 2 veckor efter det att medlem dröjt med betalning av avgifter, för att man ska få företräde framför panthavaren vid ev. tvångsförsäljning av en bostadsrätt</i>
Avsägelse	2 år	<i>Avsägelse av bostadsrätt får ske tidigast två år efter upplåtelsen</i>
Konkurs	Till försäljningsdag	<i>Bostadsrätterna kvarstår ända fram till den dag fastigheten säljs och övergår först då till att bli hyresrätter efter en föreningskonkurs</i>
Fullmakt	1 år	<i>En utställd fullmakt gäller i 1 år Den behöver inte vara bevitnad</i>
Avgifter	1 vecka	<i>Brf-havare har en vecka på sig att betala förse- nad avgift innan föreningen kan vidta åtgärder</i>
Avgifter	3 veckor	<i>Om avgiften enligt ovan erläggs inom 3 veckor efter förfallodag har bostadsrättshavare rätt att återvinna bostadsrätten</i>
Avgifter	10 år	<i>Preskriptionstiden för att kräva in obetald avgift är 10 år - inte 2 år som i hyresrätt . (Svea Hovrätt. Mål T 1659-99)</i>
Andrahandshyra	3 månader	<i>En andrahandshyresgäst måste återkräva för hög andrahandshyra senast 3 månader efter avflyttning - annars faller kravet. För hög hyra kan i sådant fall återkrävas maximalt två år bakåt i tiden</i>
Nekat medlemskap	1 månad	<i>Ska lämnas till Hyresnämnd inom en månad efter besked för att kunna prövas</i>

Juridiska tidsgränser, fortsättning:

Ärende	Tidsgräns	Kommentar
<i>Fel i bostadsrätt</i>	2 år	<i>Bostadsrätt är så kallad "lös egendom" och då gäller köplagen. Reklamation av "dolda" fel måste göras av köparen inom två år från förvärvsdatum</i>
Hyresgäst & medlemskap	1 år	<i>En hyresgäst har rätt att bli medlem i en förening som förvärvat en fastighet under 1 år från förvärvsdatum. Om hyresgästen under den tiden redan blivit medlem men tackat nej till ett erbjudande om köp av bostadsrätt, ska han/hon anses ha utträtt ur föreningen</i>
Motion till stämma	Enligt stadgarna	<i>Medlemmar som vill lämna in motioner måste göra det i så god tid innan stämman att styrelsen kan förbereda förslaget på rätt sätt. En motion måste innehålla ett yrkande för att vara giltig</i>
Årsredovisning	1 månad 1 vecka 1 månad	<i>Senast en månad innan årsstämman ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna. Årsredovisningen ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast en vecka före årsstämman Avskrift av fastställd balans- och resultaträkning senast en månad efter stämman</i>
Årsstämma	6 månader	<i>Årsstämma ska, som bekant, hållas senast 6 månader efter räkenskapsårets slut</i>
Upplåtelseavgift	1 månad	<i>Vid upplåtelse av bostadsrätt får upplåtelseavgift inte tas ut av föreningen förrän tidigast en månad efter dag för första erbjudandet</i>
Upplåtelseavgift	6 månader	<i>Upplåtelseavgiften får inte höjas med mer än lagenlig ränta under de första sex månaderna efter erbjudandet. (först därefter kan föreningen ta ut fullt marknadspris för bostadsrätten)</i>
Ej krav på medlemskap	3 år	<i>En juridisk person eller dödsbo får inneha bostadsrätten utan att vara medlem i tre år. Därefter måste ansökan om medlemskap ske</i>
Ogiltig upplåtelse el. överlåtelse	2 år	<i>Talan måste väckas i allmän domstol inom två år, i annat fall blir avtalet giltigt</i>
Samtycke från make/maka/sambo	3 månader	<i>Talan mot överlåtelse, pantsättning el. uthyrning av gemensamt ägd bostadsrätt måste ske inom tre månader från det att den fördelade parten fick kännedom om felet</i>
Andrahandsuthyrning	2 år	<i>En bostadsrättshavare kan hyra ut sin bostad i andra hand i två år - med föreningens godkännande - utan krav på avstående av besittningsskydd från hyresgästens sida</i>

Regeringsförslag angående uthyrning av bostadslägenheter.

Regeringen föreslår att synen på bostadsrättshavarens skäl för upplåtelse av lägenheten i andra hand ska vara mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning än idag.

Många bostadsrättshavare upplever sin lägenhet som en ägd bostad och ser det som naturligt att det råder stor frihet att upplåta lägenheten. Alltför liberala regler kan dock göra att den föreningstanke som bostadsrättslagen vilar på får stå tillbaka. Det kan även göra det svårt att förvalta föreningens egendom eller i övrigt sköta dess angelägenheter. En lämplig avvägning måste göras mellan dessa intressen.

Förslaget innebär att bedömningen av bostadsrättshavarens skäl för en andrahandsupplåtelse ska vara mer generös. Bostadsrättshavaren ska på så vis få möjlighet att upplåta sin lägenhet i fler situationer än idag.

Bostadsrättshavare kan av varierande skäl vilja upplåta sin lägenhet. Ibland är tanken att bostadsrättshavare efter viss tid ska återvända till lägenheten, t ex vid studier på annan ort. I andra fall är det mer osäkert om bostadsrättshavaren kommer att återvända och lägenheten behålls då under en övergångsperiod, t ex vid samboende på prov.

Utgångspunkten för en regel som är mer generös än den som gäller idag bör vara att bostadsrättshavaren i sådana situationer har stor frihet att välja de skäl som motiverar att lägenheten hyrs ut under en tid. När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under viss tid bo någon annan stans bör de anförda skälen utan vidare kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Det kan t ex handla om att studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig.

När det vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten mer, bör bostadsrättshavarens skäl normalt väga lättare. I vissa sådana situationer kan det trots detta finnas skäl att ha en mer generös inställning än hitintills till att lägenheten hyrs ut. Det bör t ex kunna komma i fråga när bostadsrätten är svårsåld på grund av de marknadsförutsättningar som råder. Bostadsrättshavaren bör då kunna avvakta en viss tid med att sälja lägenheten.

Redan idag är det i viss mån tillåtet att upplåta lägenheten för att bereda närstående en bostad. Synen på upplåtelser i sådana situationer bör vara mer generös. Det bör t ex generellt vara möjligt att få tillstånd att upplåta en lägenhet till en närstående.

I likhet med vad som gäller idag bör rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter inte gynnas av reglerna om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten kan därför inte motivera en upplåtelse.

Liksom tidigare bör bostadsrättshavaren skäl vägas mot hänsynen till föreningens intressen. Någon ändring av hur man bör se på föreningens anledning att motsätta sig upplåtelsen bör inte göras. Det ligger dock i sakens natur att föreningens intresse i fler situationer kan väga tyngre när det som utgångspunkt krävs mindre vägande skäl från bostadsrättshavaren. Detta kan väntas få betydelse särskilt i mindre föreningar. En upplåtelse under lång tid riskerar i sådana föreningar att leda till att andra bostadsrättshavare under den tiden inte har möjlighet att hyra ut sin lägenhet, eftersom flera uthyrningar bedöms försvåra föreningens förvaltning. Den mer generösa synen på bostadsrättshavarens skäl bör komma till uttryck genom att bostadsrättshavarens inte behöver anföra beaktningsvärda skäl, utan endast skäl för upplåtelsen.

Det föreslås även bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för sådana merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra. Bostadsrättsföreningen ska få bestämma hur avgiften beräknas, men det ska finnas ett tak för hur hög avgiften får vara. Taket är tio procent av ett prisbasbelopp (ett prisbasbelopp 2013 är 44 500 kr) alltså 4 450 kr för år 2013. För att föreningen ska få ta ut avgiften ska det anges i stadgarna. Även grunderna för avgiftens beräkning ska anges. Detta överensstämmer med vad som i dag gäller i fråga om överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Bostadsrättslagen förutsätter att medlemmarna engagerar sig i föreningen, i vart fall i sådan utsträckning att styrelsearbetet fungerar. I många föreningar bygger föreningens ekonomiska kalkyler på att medlemmarna utför mindre arbetsuppgifter, t ex avseende underhållet av huset. Om flera medlemmar upplåter sin lägenhet i andra hand, krävs det ofta ett större engagemang av de kvarvarande medlemmarna. Det kan uppstå kostnader för att anlita andra att utföra arbetsuppgifter som tidigare utförts av medlemmarna. En andrahandsupplåtelse orsakar även ett merarbete för styrelsen. Det är viktigt att bostadsrättshavarnas ökade möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand inte försvårar föreningens arbete.

Förslagen är avsedda att vara en del av regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för denna del av bostadsmarknaden.

Lagändringarna föreslår träda i kraft den 1 juli 2014.

REDAKTION

- Utges av ISS Facility Services AB • Ansvarig utgivare: Peter Ramstedt • Redaktörer: Ivo Nazlic och Peter Blomqvist
 - Adress: Box 307, 751 05 Uppsala • Telefon: 020-155 155 • Fax: 018-66 01 70
 - E-post: ivo.nazlic@se.issworld.com, peter.blomqvist@se.issworld.com
- www.se.issworld.com



Presentation av vår nuvarande ekonomiförvaltare:

TEKNISK
FÖRVALTNING



Personlig service med samordning är god fastighetsekonomi

Som fastighetsägarens ombud tar ISS ansvar för fastighetens totala långsiktiga kvalitet och ekonomi ihop med fastighetsägaren. Erbjudandet av alla bastjänster med god samordning ger en bra långsiktig driftekonomi och marknadsmässig värdebeständighet.

Teknisk förvaltning erbjuder bastjänsterna

- Kundtjänst
- Tillsyn & skötsel
- Mediaanalys med uppföljning
- Upphandling, ledning och kontroll av leverantörer
- Förebyggande underhåll och underhållsplaner
- Lång och kortsiktig budget
- Kontroll av drift och underhållsfakturor för utbetalning
- Försäkringar och skadebesiktningar
- Uthyrning och kontraktskrivning
- Arbetsledning



Presentation av vår nuvarande ekonomiförvaltare, forts:

TEKNISK FÖRVALTNING

Kundtjänst Alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare får enkelt med en kontaktväg snabbt kontakt med sökt tjänst.

Tillsyn Här ingår löpande funktionskontroll av belysning i trapphus, maskinell utrustning i tvättstugor, värme- och ventilationssystem, hissar, portar och övrig utrustning. Allt enligt överenskommelse. Vi gör även mediaavläsningar av värme, kyla, vatten, el o dyl. Dessutom ingår en kvalitetstillsyn av eventuella sidoentreprenörer så att uppsatta kvalitetsmål uppfylls. Avvikelse dokumenteras, rapporteras och åtgärdas.

Mediaanalys Vi bearbetar inrapporterade mätaruppgifter och sammanställer rapporter av förbrukningsmedia månadsvis. Avvikelse analyseras och åtgärder rekommenderas. Exempel på analysrapporter är graddagskorrigerad värmeförbrukning och el- respektive kallvattenförbrukning.

Skötsel I invändig och utvändig skötsel ingår lokalvård, markskötsel, snöröjning, justering av dörrar och låsbleck, byte av luftfilter, justering av brännare och sopsäckskarussell, städning av driftutrymme, rensning av lövsilar, justering eller byte av kilremmar i ventilationsaggregat o dyl. Avvikelse dokumenteras, rapporteras och åtgärdas.

Upphandling ISS har förmånliga leveransavtal med flera stora leverantörer och kan därför handla upp prisvärd mediaförsörjning; till exempel el, olja och förbrukningsmaterial som luftfilter och lysrör. Vi har kunskapen och upphandlingsvanan som ger det rätta priset och kvaliteten.

Förebyggande underhåll & underhållsplaner Vi utför tidsbunden service på fastighetens installationer och byggnad. Årliga underhållsbesiktningar görs för underlag till underhållsplaner.

Budget Med hjälp av egen stor erfarenhet, mediaanalys och underhållsplan gör vi långsiktiga och årliga budgetar.

En heltäckande servicepartner. ISS Facility Services är ett av Sveriges ledande företag inom Facility Management och integrerade servicelösningar. Vi både utvecklar och levererar de tjänster som ett företag behöver för att stödja sin kärnverksamhet. Här ingår strategisk samordning och all företagsservice som får vardagen att fungera problemfritt. ISS Facility Services medarbetare levererar dagligen service till hundratusentals människor över hela landet.

Strategier – Processtyrning – Samordning – Utveckling – Reception och växel – Fastighetsförvaltning – Måltidsservice – Fukt- och växtservice – Bemanning – Kontorsservice – Arkitekttjänster – Projektledning – Städning – Konferens – Vaktmästeri ... och mycket, mycket mer.

Leveranskontroll Genom kontroll av utförda, levererade tjänster och leveranser kontrollerar vi att rätt utbetalningar görs.

Försäkringar och skadebesiktningar Handläggning av försäkringsärenden. Här ingår skadeanmälningar, skaderiskreglering, kontakter med försäkringsbolag samt underlag till hyresgästförvaltning för reglering av men i nyttjande. Besiktningar, dokumentation och genomförande av erforderliga åtaganden för att återställa funktion och standard.

Uthyrning och kontraktskrivning Med många kunder har vi stort kontaktnät för att hitta rätt hyresgäster samt att vi utför alla moment vid hyresgästbyte från uppsägning till nytt skrivet kontrakt.

Arbetsledning Vi erbjuder att ta över arbetsledningen för era medarbetare.

Andra exempel på våra tjänster analys- och teknikuppdrag är; byggprojektledning, arkitekttjänster, energibesparande tjänster, miljöinventering, brandskyddsarbete, jourtjänst, bevakning, snickeri, el, vvs o dyl.

Kontakta oss så berättar vi mer.



FACILITY SERVICES

www.iss-fs.se

Foton från Brf Hammarbacken, tagna hösten 2013



1. Välkommen till Brf Hammarbacken



2. Gemensamhetsplatsen (lekplatsen) framför Ekebyvägen 22



3. Ekebyvägen 34, entréside



4. Ekebyvägen 34, från Ekebyvägen



5. Ekebyvägen 22, entréside



6. Ekebyvägen 20



7. Ekebyvägen 18, entréside



8. Ekebyvägen 18 från "baksidan"



9. Ekebyvägen 16, entréside



10. Ekebyvägen 16 från Ekebyvägen



11. Ekebyvägen 14, entré



12. Ekebyvägen 14, från lokalväg



13. Ekebyvägen 12, entréside



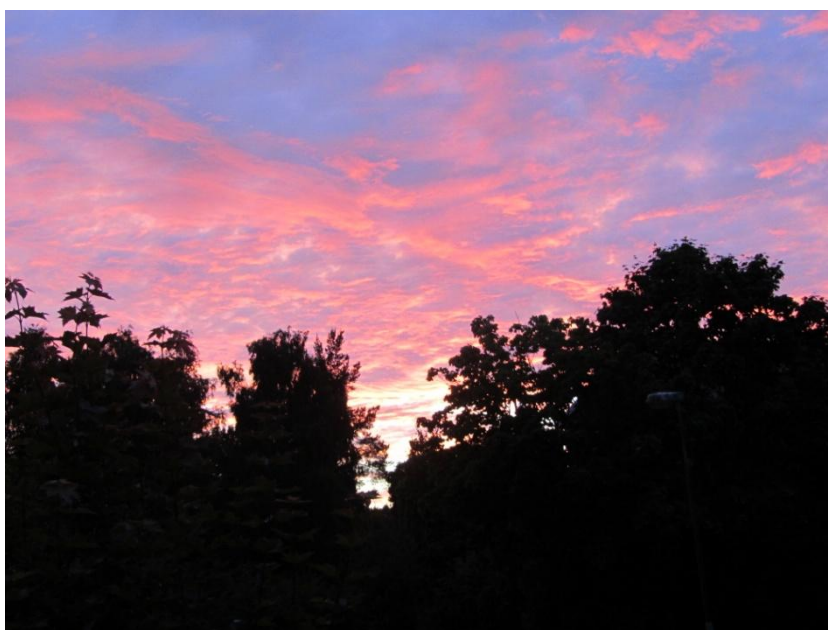
14. Ekebyvägen 12, från lokalgång



15. Nedre avfallsbyggnaden, med rum för el-avfall och bredvid till vänster finns en container för tidningar



16. En av våra carportar



17. Solnedgång sedd från Ekebyvägen 34

Ett bildspel med flera fotografier, alla tagna av Jan Stråhle, Ekebyvägen 34, kan Du se på föreningens hemsida.

Fotografierna

nedan och på de tre följande sidorna är tagna av Jan Stråhle, Ekebyvägen 34.









Här nedan finns ytterligare några fotografier, tagna av Bengt-Åke Olsson, Ekebyvägen 34.



[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary school writing paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Översiktsbild över Brf Hammarbacken sedd från Ekebyvägen.

**Vi önskar Dig ett bra boende i Brf Hammarbacken -
tillsammans skapar vi en fin och trevlig boendemiljö.**

Styrelsen

**Eventuella synpunkter på denna informationsfolder lämnas till styrelsen
för Brf Hammarbacken – Ekebyvägen 38 –
vars vita brevlåda finns på entréplanet.**



Till vänster ser Du gemensamhetsplatsen och Ekebyvägen 22 och straxt till höger om
mitten Ekebyvägen 12 och till höger del av Ekebyvägen 34.