

Tillsammans är vi



Bostadsrättsföreningen Skogen



Hammarvägen 54-62
Järfälla

Reviderad 20240128

Detta går att läsa om i denna information:

- | | | |
|----|---|--|
| 2 | | Vad är en bostadsrättsförening |
| 3 | | Det här är vår förening och så här fungerar den, lite historia och fakta |
| 4 | | Vårt grönområde, städdagar i maj & oktober, grillplats, lekpark |
| 5 | | Tvättstugan |
| 6 | | Sophantering, i vårt sophus kan du källsortera..., övriga sopor du <u>inte</u> får kasta i sophuset, fastighetsskötare |
| 7 | | Viktig information i bokstavsordning |
| | A | Allmänna utrymmen, andrahandsuthyrning, avfall, avgifter |
| | B | Balkongerna |
| 8 | B | Botrivsel, brandskydd |
| | C | Cykelrum |
| | D | Djur |
| | E | Ekonomisk förvaltning, elskåp |
| 9 | F | Fastighetsjour, fastighetsskötare, felanmälan, fest, fönster, förråd, försäkring |
| | G | Garage och parkeringar |
| 10 | G | Grillning, grovsopor |
| | H | Hemförsäkring |
| | K | Källarförråd |
| | L | Lås |
| | N | Namnändring på ytterdörr |
| | O | Ombyggnad |
| 11 | P | Pantförskrivning, pappersinsamling, portar |
| | R | Renoveringar, returpapper, revisor |
| | S | Snöröjning, sopor, stadgar |
| 12 | S | Styrelsen, stämma |
| | T | Trapphus, trädgård |
| | V | Ventilation, vår och höst städning |
| 13 | Å | Årsmöte, årsredovisning |
| | Ö | Öppna spisen, överlåtelseavgift, Övriga frågor |

Vad är en bostadsrättsförening

Bostadsrätt är en boendeform där **du själv** är med och äger det hus du bor i. Varje medlem innehar en andel och en röst vid årsstämman (årsmötet).

Att äga en bostadsrätt innebär ansvar och skyldigheter. Att tillsammans med övriga medlemmar ta hand om både den egna bostaden och de utrymmen, inne och ute, som vi delar tillsammans.

En bostadsrättsförening styrs enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Ansvarsfördelningen mellan dig och bostadsrättsföreningen finns reglerad i bostadsrättsföreningens stadgar. Dessa stadgar ger också riktlinjer i frågor rörande medlemmarnas inflytande och styrelsen befogenheter.

Förenklat kan det sägas att - DU ansvarar för lägenheten, dess golv, tak och väggar, inredning, ledningar till vatten, värme, el samt ytter- och innerdörrar, fönster och balkong.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för fastighetens fasad, tvättstuga, trädgård och skötsel av löpande underhåll.

Läs mer i föreningens stadgar - 27§ som går att hitta på föreningens hemsida.

För att kunna köpa en bostadsrätt måste du först bli godkänd som medlem av styrelsen. Om styrelsen bedömer en person som inte lämplig exempelvis p.g.a. svårigheter att sköta det ekonomiska åtagandet gentemot föreningen kan styrelsen säga nej till medlemskap.

En bostadsrättsförening måste enligt lag ha en styrelse. Kan en styrelse inte presenteras upplöses föreningen och fastigheten bjuds ut på den öppna fastighetsmarknaden. Det vill säga, fastigheten blir en hyresfastighet. Det är därför av mycket stor vikt att ha en fungerande styrelse. Styrelsen sköter löpande administrativa sysslor under verksamhetsåret.

Styrelsen sammanträder en gång per månad. **Föreningsstämma**, eller **årsmöte**, hålls en gång per år i maj och är **bostadsrättsföreningens högsta bestämmande organ**. Det är därför viktigt att du som medlem närvarar om du vill vara med och påverka. Stämman väljer styrelse, revisorer och valberedning samt presenterar årsresultatet för bostadsrättsföreningen.

Denna information är skriven för alla medlemmar i föreningen och informationen uppdateras vid ändrade förhållanden i föreningen. Har du tips på ytterligare saker som kan ingå i denna folder är du välkommen att kontakta styrelsen.

Det här är vår förening och så här fungerar den

Vi är några som har bott i fastigheten många år och några har tillkommit under de senare åren. Alla vi, även DU, är en del av vår förening och tillsammans kan vi få den att förbli en trygg och trivsamt bostadsrättsförening!

Lite kort historia och fakta

Fastigheten som är vår förening byggdes 1955 och går under byggnadstyp flerbostadshus med 45 lägenheter. Vi har en lokal i källarplan, port 54, som för närvarande hyrs av Röda Korset.

Byggnaden värms upp genom fjärrvärme och fastigheten har renoverats flertalet omgångar fram till 2021. Största arbetet genomfördes på 80-talet då tak, fönster och fasad förnyades. Balkongerna glasades in, trapphusens gamla sopnedkast stängdes igen och sophuset byggdes.

Under början av 2000-talet dränerades grunden kring fastigheten, alla gamla elkablar i fastighetens gemensamma utrymmen byttes ut och alla lägenheter fick utbyta elcentraler i samband med det.

Stambyte genomfördes i fastigheten under september 2018 – november 2019 och vi avrundade 2020 med att reliniera fastighetens liggande stam under bottenplattan.

I månadsavgiften ingår värme, varmvatten och tillgång till tvättstugan. Varje lägenhet har även tillgång till ett källarförråd samt ett mindre matkällarförråd.

Bredband från ComHem och Telenor samt fiber från Open Infra finns att tillgå. Debiteras separat efter eget tecknande.

Städning av fastighetens fem portuppgångar samt tvättstugan och intilliggande korridor, torkrum och toalett, utför företaget Smart Trappstädning varannan vecka.

Vårt grönområde

På baksidan av fastigheten finns ett stort härligt grönområde. Området är privat mark och får endast nyttjas av medlemmar, tillhörande familj och vänner. Området markeras av staket och häck.

För att komma till grönområdet kan du gå igenom källarutgången i port 58 eller via grindarna i staketet, intill fastigheten på var sida om huset. För att inte obehöriga ska nyttja området är grindarna låsta. Låset kan öppnas av medlemmar med portnyckeln. Under sommarmånaderna klipps gräset och häcken av vår fastighetsskötare.



Bord och bänkar

Inför sommaren 2022 har vi köpt in nya parkmöbler till vår förening. Tre sektioner bänkbord till baksidan samt två soffor till framsidan. I källarutgångens lokal finns även tre easy-up party tält att ställa ovan borden för att få lite skugga när solen är som starkast. Allt material som tas fram tas även tillbaka in samma kväll. Ansvaret ligger hos var och en av oss medlemmar.

Grillplats

Då det är förbjudet att grilla på balkongerna hänvisar vi till vår stora baksida där ni kan ställa ut er egen grill. Ytan invid borden, stenplattorna, är avsedd för att placera er grill. Är alla tre borden upptagna? tänk då på att placera grillen långt ifrån fastigheten så röken inte når balkongerna och på så sätt kan störa andra. Ni har även ett ansvar att ha tillgång till vatten. Använd gärna de väggfasta vattenslangarna vid behov. Ifall vattnet till slangarna är avstängt sitter vredet i 58:ans källare, ovan tvättstället och i 56:ans källare, ovan kranen.

Lekpark

På vår stora baksida kan alla leka tillsammans. Leksaker finns att låna i port 58, intill utgången till baksidan. Kom ihåg att plocka in alla leksaker när ni lämnar området så att de inte ligger kvar när gräset skall klippas.

Städdagar i maj och oktober

Som tradition har vi dagar då vi tillsammans grovstädar alla föreningens gemensamma lokaler, såsom källargångar, källarutrymmen, tvättstugan, sophuset, grönytorerna på framsidan och vårt stora grönområde på baksidan. Vi kallar dessa för vår- & höststädning. Dessa tillfällen är förlagda på söndagar. En container för allas grovsopor beställs och ställs vid ankomst bredvid sophuset. Alla som deltar bjuds på fika och tilldelas ett hyresavdrag på 200 kr som tack för hjälpen. Datum meddelas i god tid via anslag och på hemsidan.

Hemsida/App

Brf Skogen har en hemsida: boappa.se. Det är den vägen styrelsen går ut med viktig information som rör föreningen. I appen får du notiser när något händer och kan dessutom chatta med grannar. Har du inte registrerat ett konto, gör det! När ansvarig i styrelsen godkänner dig kan du läsa allt.

Styrelsen varvar viss info på papper som sätts upp i trapphuset resp. lämnas i brevlådorna.

Tvättstugan

Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren mellan port 58 och 60.
Där har vi ett elektroniskt bokningssystem.

Du kan boka din tid på två sätt.

1. Via din personliga **bokningstagg** tillhörande bokningstavlan som sitter uppsatt i direkt anslutning till entrédörren till tvättstugan. Taggen ska överlämnas vid överlåtelse av bostadsrätten till den nya ägaren.
2. Du kan också boka via **webb eller app**. Du når systemet via följande länk; <http://ua-85-227-80-45.bbcust.telenor.se/m5webbokning/>. De finns även som klickbar på föreningens hemsida.
Väl inne på sidan loggar ni första gången med ert lägenhetsnummer (0+medlemsnumret), 5 siffror och lösenordet 1234. När ni loggat in kan ni sedan ändra ert lösenord till valfritt lösen under inställningar. Vill ni boka via mobil behöver ni först ladda hem appen från Appstore eller Google Play, den heter Vision MOBILE och är gratis. På "Min sida" i webbläsaren, klicka längst ned på sidan för "Använd mobilen för att boka". Följ instruktionen och sedan är du klar.

Om bokad tid inte påbörjats inom 15 min är det fritt för vem som helst att överta den bokade tiden.

I tvättstugan har du tillgång till två tvättmaskiner, en torktumlare, två torkskåp och en mindre kallmangel.

När tvättiden är slut har du fortsatt tillgång till torkmöjligheterna i ytterligare 50 min. Därefter har nästkommande medlem rätten att "tömma" dessa torkmöjligheter till fördel för sin egen tvätt.

Vid fel på maskinerna – Läs information uppsatt i tvättstugan och följ instruktionerna.

Tvättstugan är en rök- och djurfri plats.

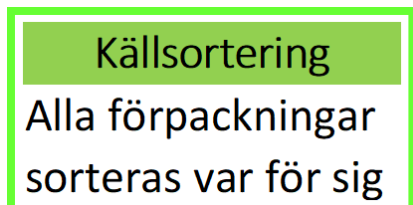
När du tvättat klart städar du efter dig!

- Torka av maskinerna från rester av tvätt- och sköljmedel.
- Sopa av golvet och våttorka om det behövs.
- Töm filtret tillhörande torktumlaren. Instruktioner finns på väggen under fönstret.

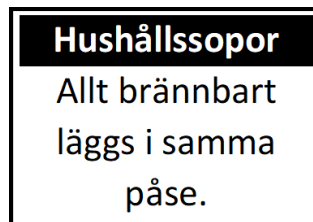
Lämna alltid tvättstugan såsom du vill att den ska vara när du kommer och ska tvätta.

Sophantering

På framsidan mittemot port 56 har vi vårt sophus/miljöhus. Där slänger vi våra **hushållssopor** och lämnar **förpackningar och tidningar** för källsortering. Du väljer hur du vill slänga dina sopor...



eller...



I vårt sophus kan du källsortera;

- **Wellpapp & kartong** – allt i wellpapp och kartong. **Rivet i mindre delar.**
- **Glasförpackningar** – färgade & ofärgade, **rengjorda** flaskor och burkar, utan korkar eller lock. Allt glas lämnas i samma kärl. Inte dricksglas eller glasskivor.
- **Plastförpackningar** – **rengjorda** och torra.

Ingen form av matrester få lämnas kvar i de förpackningar ni återvinner!

Det kostar 562kr extra/kärl vid "manuell sortering" hos företaget vi anlitar!

- **Kontorsmaterial & tidningar** - INTE kuvert, som lämnas i hushållssopor.
- **Batterier & glödlampor** – lämnas i avsedda behållare på hyllan.
- **Organiskt avfall** – mat i avsedd avfallspåse, finns att hämta på hyllan i sophuset.

Övriga sopor som INTE får slängas i sophuset är:

Möbler, husgeråd, byggmaterial, el-avfall och farligt avfall. Dessa avfall hänvisas till Görvälns återvinningscentral, SÖRAB. Läs mer om grovsopor och farligt avfall på Järfälla kommuns hemsida, www.jarfalla.se.



Viktig information i bokstavsordning

Allmänna utrymmen - Av brandsäkerhet och för den gemensamma trivseln är det inte tillåtet att ställa möbler, lådor och liknande saker i källargångarna eller i andra allmänna utrymmen. Föreningen hänvisar till lägenhetens tillhörande förråd eller läs mer på sid 6 under "sophantering".

Andrahandsuthyrning - Utdrag ur föreningens stadgar §14 "En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andrahand endast om styrelsen ger sitt samtycke"...

"Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. Detta görs via vår förvaltare Simplekos hemsida www.Simpleko.se. I ansökan skall skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand"... Lägenhetsägaren är ytterst ansvarig för hyresinbetalningarna. Styrelsen har beslutat om en maxtid på 24 mån. Andrahandsavgift, på 10% av årsavgiften, betalas till föreningen av medlemmen.

Avfall - Se sophantering

Avgifter - Avgifter ska betalas i förskott senast den sista dagen i månaden. Efter **en** påminnelse lämnas ärendet över till inkasso.

Utdrag ur föreningens stadgar § 4 "Om inte avgifterna betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess betalning sker samt en påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm"...

Balkongerna - Det är **strängt förbjudet att grilla och inte tillåtet att röka** på balkongerna. Läs mer på sid 4 under rubriken "grillplats".

Utdrag ur Brf Skogen Stadgar § 29 "alla som bor i omgivningen ska inte utsättas för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö"

Botrivsel - Detta gamla hus är mycket lyhört. För allas trevnad är det då viktigt att vardagskvällar efter kl. 21.00 inte dammsuga eller spela hög musik. Tänk på att ditt golv är en annan grannes tak och din vägg är också din grannes vägg.

Vid mindre jobb som du själv utför i lägenheten som innebär att du hamrar eller borrar i vägg, tak eller golv får pågå måndag till torsdag kl. 08.00 till 20.00, fredagar kl. 8.00 till 18.00 samt lördag och söndag mellan kl.10.00 och 17.00. Övriga "tysta" arbeten får pågå fram till 22.00.

Vid enstaka tillfällen kan föreningen godta att en medlem på fredag eller lördagskväll har fest som pågår efter kl. 23.00 i sin lägenhet.

Medlemmarna måste dock minst en vecka före festens datum meddela samtliga medlemmar i trapphusen som angränsar till medlemmens lägenhet.

Brandskydd - Från brandmyndigheten finns bestämmelser för den gemensamma säkerheten vid brand. Därav är inte tillåtet att ställa lättantändliga föremål i trapphusen såsom soppåsar, möbler, cyklar, barnvagnar, lådor mm. Dessa föremål utgör även en utrymningsrisk då de blockerar utrymningsvägen i ett strömlöst trapphus vid brand. Bostadsrättsföreningen är också skyldig att se till att varje lägenhet har minst en brandvarnare uppsatt i lägenheten. Om det inte finns brandvarnare i din lägenhet, kontakta styrelsen.

Cykelrum - Finns att tillgå mellan port 54 och 56 samt intill port 60.

Djur - Husdjur är välkomna i alla trapphus, källarutrymmen och cykelrum. Inte inne i tvättstugan.

Ekonomisk förvaltning - Simpleko har uppdraget att sköta föreningens ekonomiska förvaltning. I deras uppdrag ingår bland annat hantering av pantsättningar, räkenskaper och avgifter. Kontaktuppgifter finns på entrétavlorna.

Elskåp - Finns i varje lägenhet samt en för varje trapphus i källargångar. Vid fel som ev. uppstått i trapphusets stora elskåp - kontakta någon i styrelsen.

Fastighetsskötare

Föreningen köper en fastighetsskötartjänst från EFS AB och det är dit ni ska vända er med praktiska frågor, inte till styrelsen. **Felanmälan** gör ni vardagar mellan kl. 8 – 17 på tel. 08 – 580 119 50. Uppgifterna finns även på informationstavlorna i entréerna.

Fastighetsjour - Sker det något akut i fastigheten efter kl. 17 och fram till kl. 8, kontakta fastighetsjouren och meddela därefter styrelsen om den akuta åtgärden.

Fest - Se botrivsel.

Fönster - För att bibehålla en välfungerande stängningsfunktion på våra fönster krävs det att du som medlem underhåller låset genom att smörja den vid jämna mellanrum.

Förråd - Till varje lägenhet hör ett källarförråd samt ett mindre matkällarförråd.

Försäkring - Det gäller särskilda ansvarsregler för bostadsrättsinnehavare. Hemförsäkringen ska vara en så kallad ”bostadsrättsförsäkring”. Föreningen har en fastighetsförsäkring men varje medlem är skyldig att ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Garageplatser och parkeringar - Föreningen har 9 garage. För närvarande är samtliga uthyrda men det går bra att ställa sig i kö på den listan som finns hos styrelsen. Kravet för att få hyra ett garage är att man innehar **körkort och ett fordon**. Vi har även ett stort antal parkeringsplatser på föreningens framsida. Till en månadskostnad kan dessa, via avtal, hyras i mån av plats. Vid intresse, kontakta styrelsen för mer information.

Parkering eller garageplats får inte hyras ut i andra hand, användas som förråd eller hyras ut till icke medlemmar i föreningen!

Grillning - Se sid 4 - Grillplats

Grovsopor - Se sid 6 – Sophantering

Hemförsäkring - Se sid 8 - Försäkring

Källarförråd - Se sid 8 – Förråd

Lås - Föreningens låssystem sköts av Järfälla Låsservice AB, 08-36 77 95. Tillstånd att få ut nya nycklar erfordras och kan bara fås ut hos dem då systemet är patenterat till dem. Kontakta styrelsens nyckelansvarig, Agneta, innan ni besöker Järfälla Låsservice AB

Namnändring på ytterdörr - Önskar ni byte av namn på ytterdörren - kontakta ordförande Per.

Ombyggnad - Grundregeln är att föreningen ansvarar för huset, medlemmarna för sina lägenheter. När förändringar genomförs i lägenheterna riskerar också själva huset att påverkas och därmed också grannlägenheterna. För vissa typer av ändringar i lägenheterna krävs därför styrelsens tillstånd innan förändringen genomförs.

Du ansvarar själv för att ansöka om byggnadslov eller göra bygganmälan till kommunens byggnadsnämnd. Styrelsens tillstånd ersätter inte bygglov eller bygganmälan.

Styrelsens tillstånd krävs för:

- Angrepp i bärande konstruktion.
- Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten i kök eller badrum, allt skall ske enligt Bygggeramiksrådets branschregler!
En kopia på all dokumentation av arbetet lämnas till styrelsen.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten. Det kan till exempel gälla ändring av lägenhetens karaktärsdrag såsom ändrad planlösning.
Ändring av elledningar kan kräva tillstånd enligt denna punkt om det är frågan om sådana ledningar som föreningen svarar för, det vill säga som betjänar mer än en lägenhet. Se även sid 7 - Botrivsel.

Pantförskrivning - Föreningen tar ut en avgift vid varje pantsättning. Avgiften debiteras med 1% av basbeloppet (2021 år basbelopp = 47600 kr så avgiften blir 476:-).

Pappersinsamling - Se sid 6 - Sophantering.

Portar - Våra portar har kodlås som du kan öppna med mellan kl. 05.00 - 22.30. Koden byts ut vid ett antal tillfällen under kalenderåret. Meddelande om ny kod och datum för aktivering går ut till alla medlemmar i god tid. Vi ber alla boende vara restriktiva med utlämnandet av koden. Mellan 22.30-05.00 kan du använda dig av nyckeln eller taggen för att komma in.

Renoveringar - Se sid 7 – Botrivsel och sid 9 - Ombyggnad

Returpapper - Se sid 5 - Sophantering.

Revisor - Föreningen anlitar Borevision för revisionen av räkenskapsåret.

Snöröjning - Bilvägen och trottoaren plogas av kommunen. Skottning, saltning och ev. sandning utanför portarna och garagen sköter EFS Fastighetsservice.

Vid kraftigt snöfall hjälps alla åt för att få bästa framkomlighet utanför portarna och garagen. Under vinterhalvåret finns skyfflar i samtliga entrér och sand finns vid port 56 samt vid garagen efter 62.

Sopor - Se sid 6 - Sophantering

Stadgar - Föreningens förordningar från 2020 – 06 – 09 bör överlämnas vid överlåtelse. Om inte finns den att läsa på vår hemsida eller kontakta styrelsen.

Styrelsen - Styrelsen och suppleanter väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan omväljas. Styrelsens medlemmar står presenterade med namn, uppdrag, port nr samt telefon nummer i varje trapphusentré.

Stämma - Se sid 11 - Årsmöte

Trapphus - Då trapphusen är vår gemensamma ingång är det trevligt att den är välkomnande. Rökning i trapphus och källargångarna är inte tillåtet. Blommor får gärna placeras i fönstren, det är då mycket viktigt att dessa inte framkallar allergi. *Läs även sid 8 under rubriken brandskydd.*

Trädgård - Föreningen gräsytor och häck klipps och sköts av EFS AB. Därutöver är det enstaka intresserade som har hand om blomplanteringarna kring fastigheten.

Ventilation - Våra lägenheter har självdrag och ventiler som sitter i kök och badrum. Dessa kontrolleras med jämna mellanrum i form av en OVK besiktning. Observera att det inte är tillåtet att koppla in köks- eller badrumsfläktar i ventilationen.

Höst och vår städning - Se sid 4 - Städdagar

Årsmöte - Kallas även "Stämman". Den hålls en gång om året i maj månad i föreningens lokal i port 54. En kallelse går ut till alla medlemmar två veckor innan. Där kan närvarande medlemmar diskutera och ta beslut i viktiga frågor (motioner) som inför stämman lämnats till styrelsen och dagordningen.

Årsredovisning - Föreningens styrelse ansvarar för att det varje år upprättas en årsredovisning enligt de krav som finns i årsredovisningslagen. Årsredovisningen visar föreningens ekonomiska ställning och utveckling. Den ska också innehålla all väsentlig information som är nödvändig för att ge en riktig värdering av föreningen.

Öppna spisen/eldstad - 12 av fastighetens lägenheter tillhandahåller en eldstad/öppen spis. Vid användning öppnar du ventilen ovan eldstaden och håller ett fönster öppet i ett närliggande rum för att inte röken skall söka sig in i fastigheten. Besiktning av eldstäderna genomförs var tredje år. Senaste besiktningen var i november 2020.

Överlåtelseavgift - Föreningen debiterar köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2021 = 47600) till en kostnad av 1190kr

Övriga frågor - Kontakta styrelsen – se kontaktuppgifter på entrétavlorna.