

*Välkommen till
Brf Boken!*



HSB – där möjligheterna bor



Information om HSB Bostadsrättsföreningen Boken i Olofström:

Bostadsrättsföreningen är en av HSB:s två föreningar i Olofström.

I mitten av 1980-talet ville Olofströms Kommun riva de fyra husen som stått tomma de senaste tio åren. HSB kom dock på en annan idé. Att grundligt renovera och bygga om dem. Detta resulterade i att det år 1987 stod 154 lägenheter klara för inflyttning, plus en del lokaler som på senare år byggts om till lägenheter, nu består föreningen av 158 lägenheter.

Och det är här vi nu bor. I de i folkmun kallade "Bananhusen".



Vad innebär det att bo i en bostadsrättsförening?

Det är väldigt enkelt...

Bostadsrättsföreningen består nämligen av Dig och Mig. Det är vi som tillsammans utformar föreningen och det är vår gemensamma vilja som avgör om det ska vara en bra förening att bo och leva i. Det vill säga, det är VI som äger och sköter vårt boende.

Att inneha en bostadsrätt innebär att man äger rätten att bo i lägenheten. Lägenheterna ägs av föreningen och att man äger en andel av föreningen. Inte själva lägenheten.

Som medlem har du naturligtvis både rättigheter och skyldigheter att påverka så att föreningen går i rätt riktning. I det här häftet vill vi tala om vad föreningen har att erbjuda. Men även vilka regler du behöver följa för att alla ska må bra.

Styrelsen

För att föreningen ska fungera utser man varje år en styrelse.

Denna styrelse utser man på årsstämman som vanligtvis hålls under maj/juni varje år (se mer längre fram).

Styrelsen består av ordförande, vice ordförande, sekreterare och ett antal ledamöter.

Missa inte att gå på denna stämma då det är där och då du har möjlighet att påverka vilka som ska sitta i styrelsen.

Vilka styrelsen består av finns anslaget i trapphusen.

Valberedning

Varje år utses också en valberedning. Detta är två personer som inför varje årsstämma ska komma med förslag på folk som vill sitta i styrelsen.

Vill du engagera dig i valberedningen eller styrelsen, hör av dig till någon i styrelsen.

Revisor

Föreningen har även en förtroendevald revisor som har som uppgift att tillsammans med revisor från HSB Riksförbund granska föreningens årsredovisning och bokföring.

Förvaltare

Och sist men inte minst har vi en förvaltare.

Hos förvaltaren kan man bland annat ordna med parkeringsplats och hantera nycklar.

Vicevårdskontoret ligger i hus 13 (Vilboksvägen 13 E) med ingång mitt emot garagen. Öppettiderna finns anslagna i trapphusen.

Det går även bra att ringa 010 214 62 20. Med detta nummer når du förvaltare, fastighetsskötare, och lokalvårdare

Årsstämman

Årsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Här beslutas om årsredovisningen för föregående år ska godkännas och om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet för året som gått.

Här väljs en ny styrelse samt eventuella kommittéer. Observera att det är du, som medlem i föreningen, som tar dessa beslut och gör dessa val.

Kallelse till årsstämma anslås på trapphusens anslagstavlor.

Dagordningen för årsstämman är enligt stadgarna. Har du som medlem något förslag så skriv en motion till årsstämman. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 28 februari samma år som årsstämman.

Stadgar

Brf Boken beslutade vid ordinarie föreningsstämma 2023 att ändra stadgarna till 2023 års version.

<https://www.hsb.se/mellerstagotaland/brf/boken/ekonomi/stadgar/>

Du kan även hitta stadgarna genom att logga in på "Mitt HSB".

I stadgarna hittar du bland annat vad som är bostadsrättshavarens ansvar och vad som föreningen ansvarar för.

Felanmälan

I föreningens stadgar framgår vad som tillhör lägenheten (som du själv får betala) och vad som underhålls av föreningen. Du kan även göra felanmälan om något är sönder i allmänna utrymmen eller utomhus. Tänk på att vi alla kan göra en felanmälan. Det kan exempelvis vara söndriga lampor i korridorer eller en tvättmaskin som inte fungerar.

Felanmälan sker till:

Fastighetsskötare Mats Troje på nummer 010 214 62 20 måndag till fredag 07 00-12 00 och 13 00 – 16 00 det går också att göra felanmälan via felanmalan@realcon.se . Felanmälningsblanketter finns i fack vid postfacken, fyll i uppgifterna och beskriv felet. Blanketten lämnas i brevlådan som sitter bredvid port till gamla panncentralen, gavel 17 A. Styrelsen tar inte emot felanmälningar.

Strömavbrott

Är det en huvudsäkring som gått kontaktar du någon i styrelsen eller fastighetsskötaren. Är det allmänt strömavbrott ringer du till Olofströms Kraft på nummer 0454–98000.

Vattenläcka

Vid vattenläcka eller liknande tar du kontakt med styrelsen som vidarebefordrar dig till rätt person.

Hissar

Kontakta någon i styrelsen om det är fel på hissen så vidarebefordras det till Kone som är ansvariga för reparationer och skötsel. Under dagtid vardagar kan du även kontakta fastighetsskötaren som vid behov kontaktar Kone.

Garage och parkering

Parkeringsförbud råder inom hela området, utom på markerade platser.

Gästparkeringarna (besöksparkering längs med hus 15) är till för just gäster. Här får man stå högst 6 timmar. Har man släkt eller vänner som skall stanna längre kontaktar man någon i styrelsen och erhåller ett intyg att lägga väl synligt i framrutan.

Ett mindre antal kommunala parkeringsplatser finns utmed gatan utanför hus 13 och 17. I övrigt gäller parkeringsförbud på gatan. Notera även att hastigheten är begränsad till 30 km/h. Det är enkelriktat runtom. På vägarna inom området gäller "gångfart".

Och givetvis respekterar vi parkeringsförbudet framför entréerna så att räddningstjänsten/ambulansen kommer fram om det blir utryckning. Även färdtjänsten behöver komma fram när våra äldre medlemmar har beställt körning. Vägarna inom området är så kallade brandgator och får inte blockeras. Dock är det tillåtet att stanna för på och avlastning en kortare stund.

Följer man inte ovanstående regler riskerar man böter.

Laddstolpar, utefter hus 13 finns även 6st publika laddplatser för bilar. Dessa drivs och ägs av **MILEPOST**.

Förutom gästparkeringarna finns för närvarande 111 parkeringsplatser, 22 carportar och 51 garage. Oftast är samtliga uthyrda och kölista finns. Lägenhetsinnehavare som inte har någon parkering går före i kön.

Hyr du en parkeringsplats, carport eller plats i garage är du ansvarig för renhållning och i förekommande fall snöskottning och halkbekämpning av platsen. Carport/garageplats är endast till för kördugliga fordon och **får inte användas som förvaringsutrymme**. Det är endast tillåtet att förvara bil och en uppsättning hjul i garagen. Detta pga brandrisk. Det är inte heller tillåtet att koppla in någon form av el-utrustning i dessa.

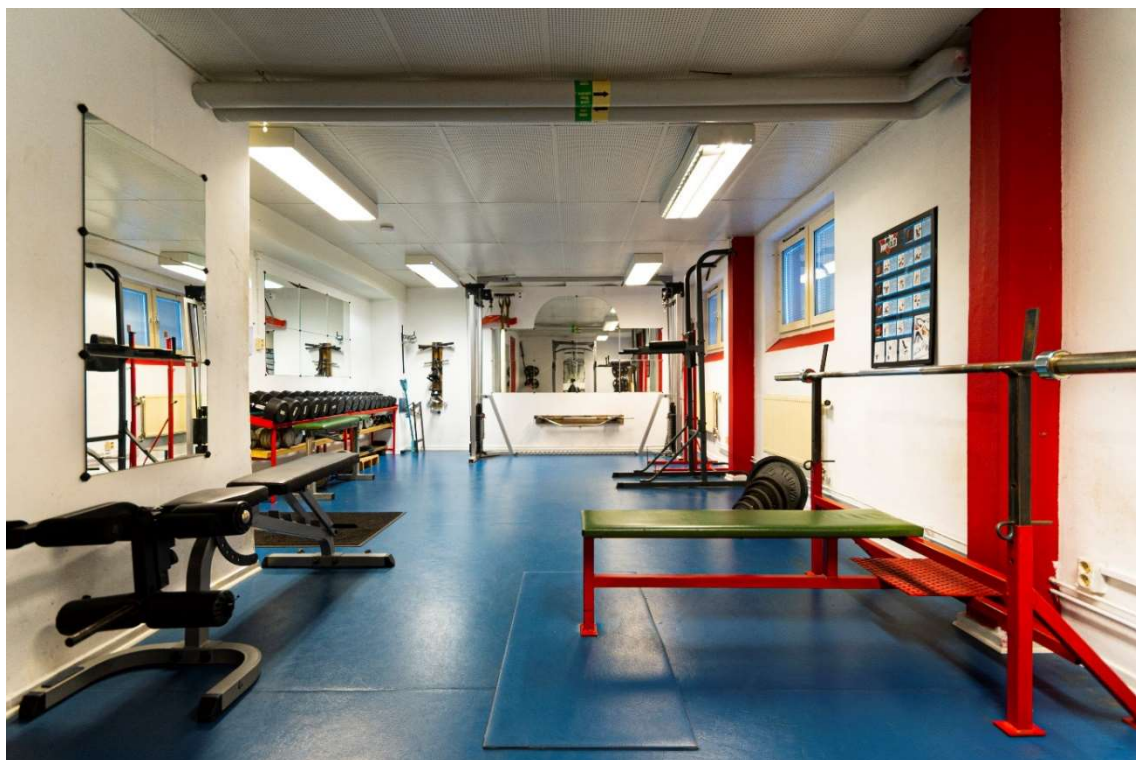
Vill du hyra p-plats, ta kontakt med förvaltaren eller logga in på HSB "mina sidor". Uppställning av husvagnar och husbilar på bilplatserna är inte tillåtet. Besöksparkeringarna är avsedd för besökande och ska inte användas av permanentboende.

Uppsägning parkering/garage/carport

Om man inte längre bor kvar i Brf Boken upphör hyresavtalet att gälla samma datum som utflyttning sker. Erlagd hyra återbetalas inte.

Tänk också på att uppsägning av hyresavtalet skall göras skriftligt i Mitt HSB (se avtalets sida 2) minst en månad (tre månader för garage) före den avtalade tidens utgång.

Styrketräningslokal



Det finns två träningslokaler (gym) i källarplanet hus 17 (Vilboksvägen 17D). Tagg erhålls hos förvaltaren mot en depositionsavgift på 500kr som läggs på nästa avi. Årskostnaden är för närvarande 400kr. Åldersgränsen för att få träna är 15 år och gymmet är endast till för betalande medlemmar.

Samlingslokal

Samlingslokalen ligger i hus 13A. Den går även bra att ha som övernattningslokal för långväga gäster. Persiennor och bäddsoffa finns. Täckor, kuddar och sängkläder får man ta med själv.

Den kostar för oss medlemmar 325 kr/dygn att hyra. Utomstående som vill hyra lokalen betalar 650 kr/dygn.

Observera att om du inte har städlat ordentligt efter dig kommer du att bli debiterad 500 kr.

Vill du hyra lokalen hör du av dig till Mihai 070 255 16 62 eller Birgitta 070 116 09 59.



Bastu

Det finns en herr- och en dambastu i hus 17 (Vilboksvägen 17E och F) samt en gemensam i hus 13 (gaveln 13A). Den gemensamma bokas med din lägenhetstagg. Herr- och dambastun kan inte bokas, här kommer du in med din nyckel.

Att basta är kostnadsfritt för boende i brf Boken och det vill vi gärna att det skall vara även i fortsättningen så respektera ordningsregler och städning.

Barnvagnsrum/cykelrum

I varje hus finns det barnvagnsrum respektive cykelrum. Rummen är uppmärkta. Din lägenhetsnyckel passar till dessa rum.

Leksaker och lekutrustning, bildelar, däck, verktyg och annat får inte förvaras här. Endast cyklar och barnvagnar, ingenting annat!

Trapphus/brandsäkerhet

Barnvagnar och annat får inte placeras i trapphusen. Detta då de ökar risken för snabb brandspridning och försvårar möjligheterna för utrymning.

Även om det kan vara trevligt att piffa till sin trappa med dörrmatta, välkomstdekoration, krukväxter och liknande, är det absolut inte tillåtet av ovan nämnda skäl.

Det är förbjudet att ladda någon form av batterier i gemensamma utrymmen.

Det är rökförbud i trapphusen. Dels med tanke på brandrisken, dels med hänsyn till de som är allergiska mot rök. Det finns även rökdetektorer i varje trapphus.

Katter i trapphusen kan vara ett problem. Du som har katt ansvarar för denne och ser till så att det blir uppstädat om olyckan är framme. Detta gäller även hundar.

Vi ser helst att ingen släpper in katter i trapphusen då de riskerar att bli instängda i trapphusen.

Förråd

Kontrollera att förrådet är märkt med samma nummer som lägenheten. Om så inte är fallet, kontakta förvaltaren.

Observera att det inte är tillåtet att koppla in kyl, frys eller annan el-utrustning i förråden. Gastuber, sprayburkar eller brandfarliga vätskor får ej förvaras i förråden. Man bör inte förvara fuktkänsligt material mot golvet. Om belysningen har slutat fungera kan du hämta en ny lampa hos fastighetsskötaren.

Tvättstugor

Samtliga hus har egen tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Bokning sker med lägenhetstagg. Max tre bokningar per vecka. Maskinerna är självdoserande, inget eget tvättmedel eller sköljmedel ska användas.

När du har tvättat, städa efter dig. Med städning menas:

Filter på torkskåp, torktumlare skall rengöras och vara fria från ludd. Gäller även invändigt i tvättmaskin och runt luckor på maskinerna. Observera att torktummlaren har två olika filter. Rengöring av golv, avtorkning av maskiner och rengöring av avloppskanal.

Det vill säga, lämna tvättstugan som du själv vill att den ska vara när du kommer. Tänk även på att det inte är tillåtet att tvätta bygelbehå utan tvättpåse.

Den som inte sköter sina åtaganden med rengöring kan vid upprepade förseelser bli avstängd från tillträde till tvättstugan. I första hand en månads avstängning, som kan bli längre period vid upprepade misskötsel.

Det är inte tillåtet att ha djur med sig in i tvättstugorna.

Mattpiskning

Det finns en piskställning mellan hus 13 och hus 15.

Det är förbjudet att piska eller skaka mattor på eller från balkongerna.

Balkonger/balkonglådor

Sommartid är det skönt att vara på sin balkong. Tänk dock på att om du ska grilla på din balkong är det el-grill som gäller, det samma gäller för dom som har uteplatser i bottenplan. Kol- och gasolgrill är inte tillåtet.

Blommor får man gärna ha på balkongen. Enda kravet är att man har sin balkonglåda hängande på insidan och att man vattnar försiktigt så att det inte rinner ner till grannen.

Det är heller inte tillåtet att:

Mata fåglar på eller från balkongen.

Skaka eller piska mattor på eller från balkongen.

Parabolantennar får inte monteras på fastighetens balkong utan styrelsens tillstånd. Du får däremot gärna ställa upp en parabolantenn inne på balkonggolvet på en flyttbar ställning eller liknande.

Denna får inte göra inverkan på fasad eller golv.

Området under balkongerna får inte användas som förvaringsutrymme.

När det gäller Inglasning av balkonger måste man söka bygglov hos Olofströms kommun efter ett godkännande från styrelsen samt ett avtal med föreningen ang. underhållet. Även uppsättning av markiser kräver tillstånd från styrelsen.

För uteplatser till lägenheter i bottenplan gäller att det inte är tillåtet att ändra utformningen av inhägnaden utan styrelsens tillstånd. Det är ok att måla om, ”planket”, i den ursprungliga kulören. Färg kan hämtas hos fastighetsskötaren.

Området utanför inhägnaden tillhör inte lägenheten. Området får därför inte användas som förvaringsplats eller uppställningsplats för cyklar.

Bredband/fiber/tv

Vi har fiber och tv via Telia i alla lägenheter. Abonnementet ingår i lägenhetens månadsavgift. Till varje lägenhet tillhör router och tv-box samt fjärrkontroll till tv boxen. Dessa kvitteras ut på områdeskontoret samt återlämnas vid överlåtelse av lägenheten.

Grillplatser

Det finns en stor fin grillplats mellan hus 13 och 15 som är till allas förfogande. Här är ni välkomna att grilla när ni vill. Det är endast tillåtet att grilla med kol. Det finns även en grillplats bakom hus 4.



Gården och gräsmattorna

Gården är i första hand barnens lekplats så därför bör vi vuxna tänka på följande...

Du som röker, tänk på att inte slänga fimparna på marken. Släng dem i utställda askkoppar eller papperskorgar som finns upphängda på cykelskjulen. Det är tillåtet att ha katt men som ägare är man ansvarig för vad katten gör. Hundar får inte rastas inom området och skall hållas kopplade.

Vi har ganska mycket kvartersskog vid våra hus där barn leker. Så rastar du din hund här så plockar du givetvis upp efter dig även här.

Sophantering/återvinning

Det finns två sorteringsstationer för sopor. En ligger vid gaveln 17A och en mellan gaveln 15E och stora parkeringen. De består av återvinningshus för sorterat hushållsavfall och två så kallade moloker, en för matavfall och en för restavfall. Matavfallspåsar finns i de gamla soprummen.

För kartonger, lådor och förpackningar gäller att de ska vara tillplattade innan de läggs i respektive kärl.

Det är inte tillåtet att lämna något utanför uppsamlingskärlen. Skrymmande förpackningar, miljöfarliga avfall och el-avfall ska lämnas på återvinningscentralen på Traktorvägen 7 i Olofström.



Sådant som inte är tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, glasförpackningar, batterier, wellpapp, matavfall eller restavfall skall transporteras till VMAB:s återvinningsstation. Sorteringsguide hittar du på nästa sida och på: <http://vmab.se/sopsortering>

Vår sorteringsguide

För dig som bor i lägenhet. Tillsammans räddar vi miljön.

- Töm förpackningarna och se till att inga matrester finns kvar.
- Förpackningar med olika material ska separeras.
- Om det inte går att skilja de olika materialen, sorterar du förpackningarna efter det viktmassigt dominerande materialet.



Hård plast

Schampoflaskor, smöraskar, glassbyttor och kesoburkar.



Mjuk plast

Plastpåsar, plastfolie och frigolit.



Tidningar & papper

Dags- och veckotidningar, magasin, reklamblad, kataloger, broschyrer, skriv- och ritpapper.



Pappersförpackningar

Mjölkkartonger, mjölpåsar, äggkartonger, papperskassar, toarullar, presentförpackningar.



Wellpapp

Wellpapp, wellådor och wellförpackningar.



Metallförpackningar

Konservburkar, tuber, kapsyler, sprayburkar, aluminiumfolie, lock, formar och penseltorra målarburkar.



Färgade glasförp.

Färgade glasförpackningar som glasflaskor och glasburkar.



Ofärgade glasförp.

Ofärgade glasförpackningar som glasflaskor och glasburkar.



Matavfall

Frukt, grönsaker, kött, fisk, ägg, spannmål, kaffe- och tesump, vissna snittblommor, hushållspapper, servetter, fiskrens, räkskal.



Restavfall

Kuvert, aska, diskborstar, sugrör, dammsugarpåsar, blöjor, snus, ljusstumpar, kattsand och pennor.



Batterier

Inbyggda batterier finns bland annat i elandborstar, datorer, leksaker eller verktyg.

Alla typer av småbatterier.



Bilbatterier, glödlampor, elektronik och farligt avfall sorterar du på närmaste återvinningscentral.

Mer information finns på www.vmab.se



Uppvärmning

Husen var från början installerade med värmeåtervinning – men efter ett antal år av värmepumpshaverier tröttnade både föreningen och försäkringsbolagen på kostnaderna det bidrog till. Så sedan år 2003 är vi anslutna till det befintliga fjärrvärmenätet.

För att spara energi och därmed undvika onödiga avgiftshöjningar har föreningens styrelse i samråd med dåvarande HSB Fastighetsförvaltning beslutat att minsta inomhustemperatur skall vara 21° dagtid. Detta mätt ungefär i mitten av rummet ca 1 meter över golv. Skulle det vara kallare, görs felanmälan till fastighetsskötaren, så görs en utredning om orsaken. Detta kan innebära att det görs mätningar i lägenheten vid flera tillfällen.

Under den varma årstiden är värmecirkulationen oftast helt avstängd. Under den kalla årstiden när det snabbt slår om till kyligt väder ute är det inte alltid att värmen i husen hänger med.

Ventilation

Ventilationssystemet består av en frånluftsfläkt (placerad på taket på varje hus) som suger ut t.ex. matos från köket och fukt från badrummet. Mängden luft som skall evakueras är inställt av ventilationsfirma vintern 2024. För att detta skall fungera på ett bra sätt finns en tilluftsventil över varje fönster (utom i köket), som skall vara öppen. Om dessa är stängda eller igensatta måste luft komma in i lägenheten på ett annat sätt, vilket kan resultera i drag eller visselljud från till exempel dörrar och fönster.

Rengöring av tilluftsventilerna åligger den boende.

Det är även MYCKET VIKTIGT att eventuell motorfläkt INTE ansluts till ventilationskanalen. Om det sitter en motorfläkt i köket skall ett kolfilter användas. Kolfilterfläkt får inte vara direktansluten till fastighetens system. Observera att kolfilterfläkt inte ingår i föreningens standard. Vid renovering eller byte av köksfläkt/fläktkåpa, kontakta förvaltaren eller någon i styrelsen, så att rätt sorts kåpa blir monterad.

Om kolfilterfläkt är monterad ska ny innehavare skriftligt godkänna övertagandet av densamma. Om inte, ska den bytas till den av föreningen godkända kåpan. Kostnaden står säljaren för.

Badrum

I samband med stambyte som slutfördes 2016 blev badrummen helrenoverade med nytt tätskikt samt kakel och klinker. Det är förbjudet att borra eller på annat sätt göra hål i väggarna, då detta punkterar tätskiktet.

Försäljning/överlåtelse

Vid överlåtelse eller liknande skall man skriva ett överlåtelseavtal i 3 ex (köparen, säljaren och bostadsrättsföreningen ska ha ett ex var). Överlåtelseavtal kan ni hitta på nätet, (googla överlåtelseavtal bostadsrättsförening). Alla 3 ex ska skrivas under av köpare och säljare. Har ni några särskilda villkor så ska ni skriva in det i avtalet, därefter ska 1 ex lämnas till vicevärdskontoret, Vilboksvägen 13 E (på gaveln mot garagen). Det finns även en postlåda utanför kontoret som man kan lägga handlingen i när vi inte är där. Tänk på att handläggningen av ärenden kan ta upp till 30 dagar så sätt inte tillträdesdagen för tidigt. Köparen ska vara godkänd av föreningen och andelen på 500kr samt medlemsavgift 300kr ska vara betald innan inflyttning får ske. Du som säljare har även en inestående andel på 500kr i HSB. Meddela HSB om du vill avsluta ditt medlemskap och ett kontonummer att sätta in pengarna på. Om ni vill ha kvar ert medlemskap i HSB så får ni gärna ha det. Det kostar en medlemsavgift per år. Fördelar med medlemskapet kan ni se på vår hemsida: <https://www.hsb.se/mellerstगतaland/medlem/privatperson//> Köparen får även betala en överlåtelseavgift till föreningen.

I samband med överlåtelsen kommer någon från styrelsen att göra en invändig syn av lägenheten. Har något ändrats, förutom ytskikt och inredning ska detta återställas till ursprungligt skick av säljaren. I synen ingår även ytskikt i badrum. Undantag från återställande är om den nya innehavaren skriftligt övertar ansvaret för ändringar i lägenheten. Intyget ska då innan övertagandet lämnas till styrelsen.

Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand måste du ha styrelsens godkännande. Ansökningshandlingar finns hos fastighetsförvaltare och på internet. Gå in på <https://www.hsb.se/mellerstगतaland/> och välj logga in. När du är inloggad, så välj Mina sidor (uppe till höger). Därefter väljer du Min bostad. Ny sida kommer upp där du väljer Dokument bostadsrättshavare. På denna sida hittar du information om andrahandsuthyrning/upplåtelse. Skriv ut Andrahandsuthyrning_blankett.pdf. Fyll i den och skicka in till styrelsen.

Andrahandsuthyrning söks för ett år i taget och max två år.

Hantverksjobb

Hantverksjobb får utföras på vardagar kl. 8-22.

Lördag och söndag kl. 10-22.

Installation av EI och VVS ska utföras av auktoriserade företag.

Vattenavstängning

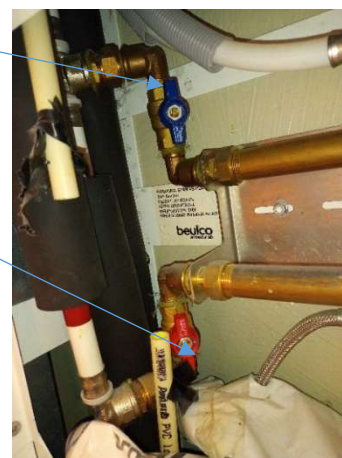
Lite tips vid läckage eller översvämning.

Observera att vid byte av blandare eller annan installation/ändring ska detta utföras av auktoriserad firma.

För att stänga av vattnet i lägenheten vid läckage, översvämning eller byte av blandare, öppna luckan som är placerad i badrummet. Luckan kan öppnas med mynt eller liknande



Innanför luckan sitter en röd och en blå avstängningsventil, vrid dom så att vattnet stängs.



Bor du i en lägenhet i markplan hittar du avstängningarna ovan undertak i badrum, se bilder.



Nycklar/taggar/postbox

Standard är tre lägenhetsnycklar och två postboxnycklar. Det kan finnas fler men inte färre.



Lägenhetsnycklarna är märkta med färgmarkeringar på nyckelhuvudet. Har du blivit av med någon nyckel kontakta förvaltaren och ange vilken färgmarkering nyckeln hade. Nyckeln kan då spärras och ersättas med ny. Du som ska överlåta din bostadsrätt tar kontakt med förvaltaren och bokar tid för överlämnande av taggar, lägenhetsnycklar, postboxnycklar och eventuella gymtaggar eller garage-nycklar.

Observera att du kan bli ersättningsskyldig för omprogrammering av cylinder/nycklar om inte samtliga nycklar återlämnas och även kvitteras av den nya innehavaren.

Under våren 2023 har samtliga cylindrar och nycklar bytts till elektroniska nycklar/cylindrar. Detta gäller även cylindrar på gemensamma utrymmen.

Hur beter du dig om din granne stör?

Det är ju inte helt tyst i ett hyreshus även om det är bostadsrätter. Med det skall ju vara ljud på en rimlig nivå även på dagtid. Det gäller ju att man ska visa hänsyn till sina grannar och låta sunda förnuftet gälla alla aktiviteter inomhus.

Blir du störd av din granne så försök att prata med honom/henne i första hand.

Är det störningar på kvällen efter 22.00 och nätter så ring Securitas på tel 0454-995 05.

Till dig som får ett besök av Securitas kan vi tala om att ni sedan kommer att få en faktura på utrykningsavgiften.

Dina synpunkter och idéer.

Styrelsen vill gärna ha dina frågor, synpunkter och idéer om någonting inte är bra eller vad som kan bli bättre. Detta gör man digitalt via "Mitt HSB" undertecknad med namn och telefonnummer, så tas det upp på nästkommande styrelsemöte. Förvaltaren kan hjälpa er om ni inte hittar rätt på "Mitt HSB". Fördelen med att hantera skrivelser på detta sätt är att de blir digitalt lagrade och därmed inte riskeras att komma bort i hanteringen.