

## Välkommen till Borätten 14

Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12

*Bostadsrättsföreningen Borätten 14 bildades i mitten av 80-talet och år 2000 övergick ägandet av fastigheten till medlemmarna i Brf Borätten 14. Fastigheten har 61 lägenheter och av dessa är 58 medlemmar i föreningen och tre är hyresrätter.*

Vi hoppas att du ska trivas i vår förening. För att underlätta för dig att snabbt komma till rätta och veta vad som gäller rent praktiskt har vi sammanställt en checklista som finns med i det här välkomstbrevet.

### Vid inflyttningen

För fastighetens skötsel anlitar vi RJ Förvaltning AB. Kontakt: 08-749 34 06.

Till dem ska du lämna följande uppgifter så snart som möjligt:

- Adress
- Våningsplan
- Lägenhetsnummer
- Namnet på den du flyttar in efter
- Vilket namn det ska stå på din dörr samt i entrén
- Inflyttningsdatum

Fastighetsskötaren kan också tala om vilken portkod som gäller.

### Styrelsen

Styrelsen ansvarar för praktiska frågor som t.ex. in- och utträde i föreningen, pantsättning, underhåll och reparationer av gemensamma utrymmen. Kontakta gärna styrelsen om du har frågor, idéer, förbättringsförslag eller annat som vi bör veta. Vi har ett styrelserum till vänster om tvättstugan i 10:an. Lägg en lapp i vår brevlåda så kontaktar vi dig. Vilka som sitter i styrelsen framgår av checklistan.

### Renovering och ombyggnation

Många som flyttar in vill sätta sin personliga stil på lägenheten. Ska du bygga om eller göra annan större renovering så måste du kontakta styrelsen. Se hemsidan ([www.boratten14.se](http://www.boratten14.se)) för regler kring vad som gäller för att t.ex. riva väggar, dra vatten och avlopp, byta element m.m. Du måste ha ett godkännande av styrelsen **innan** arbetet påbörjas.

***Varmt välkommen hälsar styrelsen!***

## Checklista för dig som bor i Borätten 14

Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12

<b>Andrahandsuthyrning</b>	Kontakta styrelsen i god tid innan för godkännande. I annat fall betraktas uthyrningen som olovlig. Du ska ha en tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Vid ett beslutat JA är avgiften för andrahandsupplåtelse 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet, helt eller delvis, under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal påbörjade kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Observera att uthyrning via Airbnb ej är tillåten.
<b>Autogiro</b>	Vill du att månadsavgiften ska dras automatiskt från ditt konto, kontakta Fastighetsägarna i Stockholm AB på telefon 08-617 76 00. Telefontid måndag – fredag kl. 09.00 – 11.30.
<b>Aviseringar</b>	Har du frågor ang. avisering, kontakta Stockholms Fastighetsägarförening. Kontaktinformation se ”Autogiro”.
<b>Bredband</b>	Bredband ingår i hyran men du måste själv teckna avtal med Telenor om du vill ha TV-box. Vid eventuella problem kontakta Telenors kundtjänst på 020-222 222 alla dagar kl. 08.00-18.00.
<b>Cyklar och barnvagnar</b>	Cyklar, mopeder, vespor eller andra motorfordon får inte ställas i portar eller trappuppgångar. Vi har ett cykelrum i 12:an som öppnas med lägenhetsnyckel. I cykelrummet får bara cyklar och barnvagnar stå. Barnvagnsrum finns även i 10:an.
<b>Felanmälan, fastighetsskötsel</b>	Vid icke akuta problem, kontakta Urban Willows i 10:an, våning 6, så kollar han felet innan vi tar hit fastighetsskötaren, maila på <a href="mailto:urban.willows@gmail.com">urban.willows@gmail.com</a> eller ring 0722-22 70 77. Gäller även om strömmen tillfälligt slagits ut.  RJ Förvaltning AB sköter vår fastighet. Vid akuta problem eller då Urban inte kan lösa ett problem kan du kontakta RJ Förvaltning på tel. 08-749 34 06.  Hjälp i egen lägenhet bekostas vanligtvis av innehavaren, medan tillsyn och reparationer av utrustning i gemensamma utrymmen bekostas av föreningen. Här måste vi alla hjälpas åt, går t.ex. tvättmaskinen sönder, ring Urban och sätt samtidigt upp en lapp att felet är anmält!
<b>Gemensamma Städdagar</b>	Gemensamma städ- och fixardagar anordnas, en på våren och en på hösten. Då forslar vi bort grovsopor, sköter om fastigheten och vår fina gård. Förutom att det är trevligt och att man lär känna sina grannar, innebär det att fastighetens driftkostnader och därmed våra månadsavgifterna hålls nere. <b>Här behövs alla.</b>
<b>Grovsopor</b>	Två gånger om året, vår och höst, ordnar föreningen med bortforsling av grovsopor, d.v.s. sådant du inte får slänga i sop- och återvinningsrummet.

	Däremellan är du själv ansvarig för att grovsopor fraktas bort. Det är absolut förbjudet att lämna grovsopor på allmän plats i fastigheten som t.ex. återvinningsrummet då sophämtarna inte tar med sig grovsopor.
<b>Grillning</b>	I trädgården finns två grillar som alla boende får använda. Lämna grillen som du vill finna den! Var försiktig med glöden. Använd tändklossar istället för tändvätska. Bättre miljöval som osar mindre!
<b>Huvudsäkring</b>	Huvudsäkringar sitter inlåsta i källaren. Går en sådan, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen som har nyckel och lätt kan fixa. I andra hand kan Drenera AB kontaktas, men deras uttryckning kostar ca 1500 kr. Varje lägenhet har 3 x 16A framdraget.
<b>Jour</b>	Uppstår problem i din lägenhet eller i fastigheten efter kl. 16.00 eller på helgen och som måste åtgärdas omedelbart kan du ringa 08-18 70 00. Fel som uppstår i din lägenhet får du som regel bekosta själv.
<b>Källarförråd</b>	Till varje lägenhet hör ett källarförråd märkt med lägenhetsnummer. Ingenting får förvaras utanför respektive förråd. De allmänna utrymmena i källaren får inte användas för att förvara/slänga grovsopor.
<b>Lägenhetsbyte</b>	Är du hyresgäst och har ett lägenhetsbyte på gång ska det godkännas av styrelsen.
<b>Nycklar</b>	Alla lägenheter ska ha tre uppsättningar nycklar. Kopior kan göras hos Låsmakarna på Högbergsgatan 85. Ta med ditt upplåtelse-/hyresavtal samt giltig legitimation. Nyckelserien är spärrad hos andra låssmeder. Gäller inte 7- och 9-tillhållarlås. Lägenhetsnyckeln går även till tvättstugan, källaren, sop- och cykelrummet. I de fall egen låskolv har satts in får du själv se till att du tilldelas nyckel till tvättstugan etc. Saknar du nyckel och cylinder för bokning av tvättid, kontakta styrelsen.
<b>Reparation, renovering, bygga om i lägenheten</b>	Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Ytterdörr och fönster ingår, dock ej målning av utsidorna. Ingen väsentlig förändring får göras i lägenheten utan styrelsens godkännande. Väsentliga förändringar är bl a nedtagande av innerväggar och nya dragningar av vatten, avlopp och gas. Ytterligare information finns i stadgarna.
<b>Skadedjur</b>	Får du skadedjur i lägenheten t.ex. mjölbaggas eller kackerlackor ska du kontakta Anicimex kundtjänst. Tala om att föreningen har en fastighetsförsäkring hos Brandkontoret.
<b>Sopor och återvinning</b>	Rummet till vänster om 12:ans port är vårt sop- och återvinningsrum. Där finns kärl för hushållssopor samt återvinning av batterier, returpapper, pappersförpackningar, kartonger och hårdplastförpackningar. Sedan en tid tillbaka finns även kärl för

	<p>komposterbart matavfall. För behållare samt papperspåsar till dessa, kontakta Magnus Jonsson i 12:an.</p> <p><b>Hjälp till att hålla ordning och följ uppsatta instruktioner för vad som får slängas.</b></p>
<b>Styrelsen</b>	<p>För att komma i kontakt med styrelsen kan du lägga ett meddelande i brevlådan till styrelserummet som ligger till vänster om tvättstugan i 10:an alternativt maila <a href="mailto:borattenvattumannen@gmail.com">borattenvattumannen@gmail.com</a>. Du kan även kontakta någon av styrelsemedlemmarna. Vanligtvis sammanträder styrelsen en gång i månaden.</p>
<b>Styrelsens medlemmar</b>	<p>Ordförande    Göran Östling, 10:an  Magnus Jonsson, 12:an  Jennifer McShane, 12:an  Kim Sjöberg, 12:an  Urban Willows, 10:an  Morgan Neuman, 10:an  Öyvind Dyrkolbotn, 12:an</p> <p>Valberedning Gustaf Huss, 10:an  Gerd Rexed, 10:an</p>
<b>Trapphuset</b>	<p>Barnvagnar, cyklar, pulkor, möblemanng m.m. får inte förvaras i trapphuset enl. brandskyddslagen.</p>
<b>Tvättstugor</b>	<p>Vi har två tvättstugor, en i 10:an och en i 12:an. Tvättider bokas utanför resp. tvättstuga. Grovtvättmaskin finns i 12:ans tvättstuga. Respektera tvättiderna mellan 07.00-21.00. Torktumlare och torkskåp får användas fram till kl 21.30. Tvättid som inte påbörjats inom en timme efter att tvättiden börjat får nyttjas av annan boende.</p>
<b>Uteplatser</b>	<p>I trädgården finns flera grupper trädgårdsmöbler. Nyttja dem gärna för måltider, avkoppling och samvaro. <b>Uteplatsen får inte bokas</b> utan alla är välkomna. Städa efter dig så att det ser trevligt ut.</p>
<b>Överlåtelse</b>	<p>Ska du sälja din lägenhet, kontakta styrelsen eller be din mäklare ta kontakten för att ansöka om ur- resp. inträde i föreningen.</p>

## Ordningsregler för renoveringar och underhåll av lägenheten Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12

För att underhåll, reparationer och renoveringar av lägenheten ska gå så smidigt som möjligt gäller följande ordningsregler:

- Tidsbegränsa arbetet och meddela grannarna vilken start- och sluttid som gäller.
- Störande arbeten får endast ske under dagtid.
- Byggrester och avfall får förvaras i lägenheten eller forslas bort omedelbart. Det får absolut inte ställas i trapphuset enligt brandskyddslagen eller på trottoaren.
- Om hissarna används för byggmaterial och byggsopor måste de täckas in med skyddsmaterial.
- Enligt våra stadgar måste du meddela styrelsen om du ska göra större förändringar av lägenheten. (se utdrag ur 29§ i våra stadgar nedan). Beskriv den planerade förändringen med en ritning.
- Om du ska anlita hantverkare, var noga med vem du anlitar. Kolla att det finns F-skattsedel och tag referenser. Vid VVS-arbeten måste auktoriserad installatör användas se ([www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)).

### ***Utdrag ur stadgarna:***

29 §

*Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.*

*En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för styrelsen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.*

### **Vanliga frågor**

#### ***Vad är stora eller väsentliga förändringar?***

**Svar:** Det kan t.ex. vara omplanering eller flytt av kök, rivning av vägg, förändring av golv eller tak, arbeten med vatten- el- eller gasledning.

#### ***Måste en vägg vara bärande för att det ska räknas som väsentlig förändring?***

**Svar:** Nej, det gäller även väggar som inte är bärande. I gamla hus, som vårt, kan det med tiden bli sättningar i husets olika delar som gör att även väggar, som enligt ritningen inte är bärande väggar, får en bärande funktion.

#### ***Vad menas med fackmannamässig?***

**Svar:** Att arbeten i t.ex. våtutrymme, elinstallationer, gas eller bärande konstruktioner utförs av hantverkare med behörighet.

För att t.ex. bygga om ett badrum krävs att personen som utför arbetet är auktoriserad och har certifikat för våtrumsarbete. Certifikatet har med säkerheten att göra både på kort och lång sikt. Det kan bli kostsamt om det uppstår läckage som får fuktskador till följd, både för dig som är lägenhetsinnehavare och för dina grannar. Kopia av certifikatet lämnas till styrelsen.