

Välkommen till

Bostadsrättsföreningen Edsberg nr 1

Tanken med denna information är att ge en inblick i vår bostadsrättsförening redan innan ni har flyttat in. Detta är en kort sammanfattning av den information som finns i Huspärmen. Varje hushåll har fått en s.k. Huspärm, med vinröd rygg, där ytterligare information och stadgarna finns.

Du som inte bott i en bostadsrättsförening eller bott i andra bostadsrättsföreningar tidigare bör läsa detta informationsmaterial, samt stadgarna, eftersom stadgar och regler kan skilja sig från bostadsrättsförening till bostadsrättsförening.

Kontaktinformation (Flik 1 i Huspärmen)

Bostadsrättsföreningen Edsberg nr 1, organisationsnummer 714800-0255.

Hemsida: www.brfedsberg.se

E-post: info@brfedsberg.se

Föreningens expedition

Expeditionen ligger i källaren på ”affärshuset”, Rudbecks väg 52, med ingång på gaveln. *Öppettider: helgfria måndagar 18.00 – 19.00.* Föreningens fastighetsskötare, samt ofta ordförande, finns då tillgängliga. *Telefontider: tisdag och torsdag 09.00 – 10.00.* Vid andra tider går det bra att lämna meddelande på telefonsvararen (96 50 32) eller lägga ”lapp” i föreningens brevlåda.

Fastighetsskötare

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare på 75%. Fastighetsskötaren är anställd för föreningens gemensamma göromål.

I mån av tid kan han åta sig smärre underhållsarbeten åt medlem på tisdag eftermiddagar 13.00 – 17.00. Timkostnaden debiteras medlem.

Försäkringsbolag: Folksam, försäkringsnummer 22 57 34

Vid besvär av ohyra, råttor, getingbon etc. ring Anticimex 08- 517 635 00 och ange föreningens försäkringsnummer.

Historik (För mer information se under flik 2 i ”Huspärmen)

Husen är byggda under åren 1953 och 1954. Riksbyggen var byggherre och husen är byggda i delvis pre-fabricerade träelement med tegelfasad. Ventilationen bygger på självdragsprincipen. Husen står på en gjuten betongplatta med ingjutna golvslingor.

2009 friköpte föreningen marken. Marken runt husen samt trädgårdarna och allmänningarna är i stadsplanen markerade som parkmark (prickad på karta) vilket betyder att det råder byggförbud både för föreningen och kommunen på denna mark.

Genomförda större underhållsarbeten

* 1983 tilläggisolerades taken genom att man lade 20 cm isolering ovanpå det gamla taket samtidigt tätade man luftspalterna.

* Sedan mitten av 1980-talet finns ritning för hur uteplatserna får utformas med tak. Sollentuna kommun har gett bygglov för detta. Ansökan måste dock göras samt godkännas av föreningen.

* 1992-1993 utfördes fönsterrenovering med aluminiumprofiler. Aluminiumprofilerna ska skydda fönsterbågar och karmar under ca 30 år. Det är inte tillåtet att borra hål genom profilerna.

* 2000 drogs fjärrvärme in i hela området av Sollentuna Energi. Ledningar är framdragna till alla lägenheter men endast anslutna där medlemmen så önskade. Anslutningen bekostas av medlemmen själv.

* 2000 asfalterades hela området om

* 2001 genomfördes spolning och en genomgång av hela avloppssystemet.

* 2011 drogs TV in av Sollentuna Energi och alla lägenheter anslöts. Sollentuna Energi har även byggt in möjlighet till Bredbandsanslutning via fiberoptik vilken är indragen till lägenheterna, se vidare under TV/IT.

Att bo i bostadsrätt (Flik 3 i Huspärmen, samt stadgarna)

När man bor tätt inpå varandra krävs det att alla visar hänsyn och respekt, använder sitt sunda förnuft och talar med sina grannar om problem uppstår.

Vad gäller som ägare av en bostadsrätt?

Som medlem i en bostadsrättsförening äger man rätten att bo i den lägenhet som man köpt samt att sälja denna rätt till vem man vill, förutsatt föreningens styrelse godkänt köparen. Man har dock stort inflytande över sitt boende eftersom man är medlem i den ekonomiska förening som äger husen.

Allmänt

Brf Edsberg nr 1 har relativt låga kostnader för skötsel och administration. Detta mycket tack vare att föreningen sköter allt själv och inte är ansluten till någon Brf-organisation. För att kunna hålla föreningens låga kostnader krävs det att medlemmarna engagerar sig i föreningen samt tar på sig uppdrag.

Vilken försäkring behöver man?

Man bör teckna hemförsäkring med undantag av bostadsrättstillägget. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar numera även bostadsrättstillägget. Föreningens försäkring täcker skador på byggnad men inte på enskild egendom.

Som medlem är man skyldig att på egen bekostnad underhålla sin lägenhet. Av stadgarna § 10 framgår vad som gäller. Medlem skall alltid kontakta styrelsen före ingrepp i lägenheten. Styrelsen har generellt givit tillstånd till ändringar från standard så länge inte bärande konstruktioner påverkas. Alla förändringar som exempelvis installation av hushållsmaskiner, ombyggnad av våtutrymmen, omdragning av elledningar sker helt på medlemmens ansvar. Föreningen är inte ansvarig även om medlemmen vid skadetillfället inte själv är vållande. Ansvaret för till- och ombyggnad är medlemmens.

För alla yttre förändringar t.ex. skärmtak vid uteplats, tillbyggnader vid entré krävs styrelsens tillstånd och därefter bygglov från kommunen. Föreningen tillhandahåller godkända byggritningar.

Avgiften – vad betalar jag för?

I avgiften **ingår** följande:

- Ränta och amorteringar på föreningens lån
- Fastighetsförsäkring inklusive tillägg för bostadsrätt.
- Fastighets- och förmögenhetsskatt
- Sophantering
- Löner för anställda och kontrakterade
- Maskinpark
- Skötsel- och underhållskostnader av gemensamma utrymmen och ytor
- TV utbud
- Avsättning till yttre reparationsfond och golvfond
- Administration och förvaltning
- Kostnader för föreningens lokaler i ”affärshuset”

Kostnaderna fördelas på medlemmarna efter det andelstal som lägenheten har.

Följande kostnader **ingår inte** i avgiften:

- uppvärmning, el, vatten samt
- inre underhåll, vilket inkluderar ledningarna för el, vatten och avlopp, i den egna lägenheten
- underhåll av entré- och förrådsdörrar.

Fonder

a) Yttre reparationsfonden.

Föreningen är ansvarig för fastigheternas yttre underhåll. För detta ändamål avsätts en del av avgiften. Styrelsen disponerar denna fond för det löpande underhållet. 1983 beslutades på årsstämman att yttre underhåll av entré- och förrådsdörrar ska skötas av medlemmen själv.

b) Golvfond

Vid årsstämma har det beslutats att föreningen ska avsätta medel till en golvfond som ska användas om det uppstår läckage i de ursprungliga golvslingorna. Kontakta alltid föreningen före ändring av golvbeläggning.

c) Inre reparationsfond

I samband med tidigare stadgeändring togs avsättning till inre reparationsfond bort. Medel som fanns avsatta för varje lägenhet finns tillgängliga för uttag till dess de är slut. Saldobesked, för de som fortfarande har medel kvar, kommer med årsmöteshandlingarna.

Säkerhet (Flik 5 i Huspärmen)

Brandvarnare

Brandvarnare är inköpta av föreningen och skall finnas uppsatta på varje våningsplan i lägenheterna. Brandvarnarna är föreningens egendom. Batteribyte samt ev. byte av trasig varnare bekostas av medlem.

Läcka på vattenledning. Huvudkranen finns i pannrummet. Efter ombyggnad kan den ha fått ny placering varför säljaren ska ge information.

Under fliken i Huspärmen finns ytterligare viktig information rörande fukt- och vattenskador samt elsäkerhet.

Internet – Bredband

I samband med fjärrvärmeinstallationen lade Sollentuna Energi ned fiber till alla radhus. Varje hushåll har därmed möjlighet att ansluta sig till Sollentuna Energis stadsnät. Sollentuna Energi har avtal med ett flertal internetleverantörer. Föreningsmedlemmen tecknar själv avtal någon av de internetleverantörer Sollentuna Energi har avtal med. Se vidare på www.sollentunaenergi.se

TV

TV distribueras till Bostadsrätterna via Sollentuna Energis fibernät via en sk Tjänstedelare i varje Bostadsrättslägenhet. Detta ger användaren tillgång till analoga TV kanaler enligt Sollentuna Energis Kanalplan "Kabel-TV stor"

Se länk för kanalinformation:

http://www.sollentunaenergi.se/stadsnat/dokument/KabelTV_infoplan.pdf

Sollentuna Energi skickar även ut kanalerna digitalt på nätet. Med en digitalbox eller TV med inbyggd digitalbox kan du ta emot det digitala kanalutbudet.

Även IP TV kan tecknas i nätet. se mer information om stadsnätet på

<http://www.sollentunaenergi.se/stadsnat>.

Paraboler

Det är inte tillåtet att själv montera parabol eller antenn på fastigheternas tak eller ytterväggar.

Garage

Föreningen har 40 garageplatser. Det är kallgarage med belysning. Köplats ordnas efter köpekontraktsdatum. Av hyreskontraktet framgår att garaget ska användas för familjens bil. Garagen får inte användas som förråd. De som har garage ska använda garaget och inte de yttre parkeringsplatserna. Det finns ca 100 yttre platser inom området.

Källarförråd

Under två av garagen finns källarutrymmen. De är före detta skyddsrum. Utrymmena har inretts med mindre förråd. Köplacering ordnas efter kontraktsdatum. All förvaring sker på egen risk. Eftersom utrymmena är fuktiga är de inte lämpliga för förvaring av möbler, tyg eller pappersmaterial.

Bastu

I källaren till "affärshuset", Rudbecks väg 52, med ingång från långsidan, finns föreningens gemensamma bastu. Nyckel köper man på expeditionen och medlemmen betalar månatlig avgift. Bokning av bastu tider görs vid bastun.

Mangel

Utanför bastun finns varm- och kallmangel. Nyckel dit köps på expeditionen.

Bordtennislokal

Samma ingång som till expeditionen och omedelbart till vänster i del av ett skyddsrum. Föreningen har där satt upp ett bordtennisbord. Racketar och bollar tar man med sig. Nyckel köps på expeditionen.

Nycklar till garage, bastu, mangel och bordtennislokal återlämnas vid flytt.

Torkställningar och torkvindor finns på ett flertal ställen inom området.

Sophantering och källsortering (flik 7 i Huspärmen)

Kommunen har beslutat om sopsortering inklusive matavfallssortering. Inom föreningens område finns därför två typer av soptunnor uppställda. Den mindre bruna är till för matavfall, som samlats i bruna papperpåsar, och det större gröna för hushållssopor. Varje hushåll har anvisad plats men uppmanas att gå till annan soptunna om den ”egna” är full. Tömning sker på onsdagar.

Glas, plast, metall, tidningar och kartonger skall läggas i kommunens containrar på anvisad plats och inte bland hushållssoporna. Kommunens miljöstation finns på Rudbecks väg 143, på andra sidan av Yxvägen.

Grovsopor får man själv köra till tippen med, alternativt beställa hämtning av Sita. I samband med vårstädningen brukar föreningen ta hem en stor container. Sollentuna kommun tillhandahåller då sopsäckar för insamling av löv och skräp.

Trädgårdsavfall

Föreningen har en depåplats för trädgårdsavfall, i höjd med Rudbecksväg 30/32. Där får grenar, ris, häckklipp, löv, gräsklipp och frukt läggas. Förbjudet att lägga sten/plattor, jord, rötter, tjocka trädstammar, sand, plast och byggmaterial. Sådant material ska var och en själv köra till ex. Hagbyanläggningen.

Skötsel av de yttre ytorna.

Föreningen sköter de allmänna ytorna. För att gräsmattorna ska kunna klippas på torsdagar måste leksaker m.m. samlas ihop på onsdagar. De gungor och andra lekställningar som satts upp är inte föreningens ansvar. Den/de som satt upp dessa har ansvaret för säkerheten och användningen av dem.

Häckarna

Medlemmarna ansvarar själva för skötseln av sina trädgårdar samt häckarna runt och mellan dessa, med ett undantag. Häckarna som gränsar mot Rudbecks väg, Slottsvägen, Oxenstiernas väg och Yxvägen samt efter kraftledningsgatan klippas av föreningen för att få enhetlig höjd. Häckarna ska klippas snarast efter blomningen m.a.o. i slutet av juni början av juli. Buskar och träd i gränder och på allmänningarna får inte tas bort eller bytas ut mot andra sorter, 10§ i stadgarna. Varje år ersätts döda buskar av föreningen. Anmäl till fastighetsskötaren när ni ser att buskar har dött.

Entréerna

För den allmänna trevnaden skall bör dessa inte användas som upplag mer än tillfälligt.

Dagvattenbrunnarna

Det är förbjudet (kommunen) att slå ut färgrester, lösningsmedel etc. i dem. Vattnet går ut orenat i våra sjöar/vattendrag.

Råttor och annan ohyra

Tyvänn förekommer det råttor på området. Det är därför extra viktigt att hålla rent runt soptunnorna samt att inte mata fåglarna. Upptäcker ni råttor ring Anticimex (517 635 00) och ange föreningen försäkringsnummer 22 57 34.

Trafik (Flik 8 i Huspärmen)

Högsta tillåtna hastighet är 30 km/tim.

Bilparkering

Undvik i möjligaste mån att parkera på gatorna utan använd garagen och parkeringsplatserna. Uppmärksamma även bilburna gäster på detta. Bilar ska inte parkeras vid entréerna eller på gångvägar/trottoarer då det hindrar framkomligheten för utryckningsfordon och under vintertid snöröjning. Ingen parkering tillåten på garageplanerna eller i gränderna enligt årsmötesbeslut.

Grannsamverkan (Samverkan mot brott i Sollentuna).

Projektet har som syfte att förhindra brottsligheten inom området samt även minska andra former av skador. En av grundförutsättningarna för projektet är en aktiv medverkan från de boende inom området. Ha utebelysningen tänd under de mörka timmarna. Var observant på omgivningen och misstänkta besökare. Se till att någon granne eller bekant tömmer er brevlåda vid längre frånvaro. Meddela grannarna när ni är borta längre tid. Anmäl inbrott eller försök till inbrott både till polisen och fastighetsskötaren så att vi kan varna andra. Se över inbrottsskyddet i lägenheten.

I samband med ombyggnad/reparation ska hantverkarna ha besökskort på sig. Korten hämtas av medlemmen på expeditionen.