

VÄLKOMMEN TILL HSB BRF JÄVERÖ



Med denna skrift vill vi i styrelsen hälsa dig varmt välkommen som medlem i HSB:s bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm. Skriften innehåller sådan information som du som medlem både har nytta av och måste känna till. Du får här några tips och råd som kan underlätta ditt boende, öka trivseln och hjälpa föreningen att hålla nere onödiga kostnader. Spara skriften i lägenhets pärmen.

Vi är en relativt liten förening med 44 lägenheter på fyra längor. Två gånger om året har vi gårdsstädning med korvgrillning och fika. Detta har vi valt att göra själva eftersom det håller våra kostnader nere och är ett trivsamt sätt att träffa de medlemmar som bor i de andra längorna. Vi har ingen fastighetsskötare utan försöker göra så mycket som möjligt själva. Det vi inte själva behärskar låter vi inhyrd personal utföra åt oss.

Denna skrift finns att hämta på föreningens hemsida www.brfjavero.se där även stadgarna och årsredovisningen finns. Hemsidan uppdateras kontinuerligt med nyheter och aktuell information. På hemsidan under "Medlemsinfo" finns också information om vem som skall underhålla bostaden, vilka som sitter i styrelsen och annat som inte är upptaget i den här skriften.

GDPR – Personuppgiftslagen

Vår förening hanterar endast de personuppgifter som krävs för hanteringen av ditt medlemskap och vårt lägenhetsregister (som ska finnas enligt lag).

Gallring dvs radering av medlemsuppgifter vid utträde ur föreningen / flytt motsvarande sker normalt senast 90 dagar efter det att medlemskapet i Brf Jäverö upphört.

HSB centralt har också register kring ovanstående för hantering av t.ex. medlemsavgift och lägenhetsuppgifter. Information från mäklare och banker hanteras centralt hos HSB.

För begäran av registerutdrag från Brf Jäverö och rättelse av personuppgift kontakta styrelsen@brfjavero.se.

För begäran av registerutdrag från HSB centralt ber vi dig att kontakta medlemservice hos HSB Stockholm.

Har du frågor eller funderingar kring detta kan du antingen läsa mer på www.hsb.se eller skicka ett mail till styrelsen@brfjavero.se.

FASTIGHETEN

Byggnader

Föreningen bildades 21 januari, 1958 och registrerades den 16 augusti samma år. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten samt äger och förvaltar byggnaderna 1-4 vilka inrymmer 44 radhuslägenheter. Husen var inflyttningsklara under månaderna mars-juni 1961.

Från och med den 1 juni 1969 äger föreningen två garagebyggnader som är belägna på fastigheten och inrymmer 44 garage som upplåtes med bostadsrätt. Byggnaderna är belägna inom kvarteret Jäverö inom Farsta församling, Stockholms kommun. Under hösten 2021 revs de gamla garagen och två nya garagelängor uppfördes.

- 2013 byttes vattenledningarna på vinden och avloppen renoverades genom relining.
- 2016 renoverades samtliga fönster och balkongdörrar (yttre bågen och glas som föreningen ansvarar för).
- 2017-2018 har fasaden och samtliga balkonger renoverats (träpanel och målning).
- 2019 byttes vattenledningar från UC till varje fastighet. Varm/kall vatten samt fjärrvärmerör.
- 2020 färdigställdes den nya lekplatsen
- 2020/21 planterades gavlarna mot garagen om
- 2021 färdigställdes de nya garagen

Gårdarna och lekplatser

Det finns en lekplats för barn vid skogspartiet ovanför fotbollsplanen.

Garage

Regler för garage:

- Garaget är till för fordon som bilar, MC, moped, cyklar, samt biltillbehör som exempelvis sommar/vinterdäck, takbox mm. Får ej användas som förråd till lösöre pga försäkring och brandsäkerhetsskäl.
- Gasolflaskor, brandfarliga eller explosiva vätskor, batterier m.m. får ej förvaras i garaget
- Bränsledunk max 5 liter får förvaras i fordonet
- Garaget får ej användas till någon form av yrkesmässig verksamhet

Det är inte tillåtet att koppla om elen i garaget.

Regler för parkering:

- Det finns plats för max två fordon per bostadsrätt inom föreningens mark
 - i första hand ska parkering ske i garaget
 - i andra hand framför garageporten
- Det är inte tillåtet med långtidsuppställning av fordon
- Vi har ingen besöksparkering, besökare hänvisas till gatuparkering alt Sunnemobackens avgiftsfria p-plats
- Föreningen har avtal med Aimo-park för kontroll
- Bilar som står framför garagen bötfälls ej

Parkeringsförbud

Parkeringsförbud gäller på samtliga gångvägar framför radhuslängorna. Det går bra att lasta i och ur och sedan flytta på bilen.

Lägenheter

Antal lägenheter: 44st.

Tomt

Tomträtt om totalt 10 406 m2.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad vilket i huvudsak omfattar vatten, brand, inbrott och ansvar. Skada som inträffar i lägenheten ska omgående anmälas till styrelsen så att skadeinspektion och åtgärder snabbt kan vidtas.

Ohyra/Skadedjur

Vid problem med skadedjur kontaktar du Anticimex. Kontaktuppgifter finns på webben eller vår hemsida.

Bostadsrättstillägg

Föreningen har lagt till bostadsrättstillägget till vår försäkring. Detta betyder att de enskilda medlemmarna inte behöver lägga till detta till sin egen hemförsäkring.

Hemförsäkring

Hemförsäkring tecknas av den boende, trots att fastigheten är försäkrad täcks inte skada på lösöre i lägenheterna. Detta oavsett orsak. Skada på lösöre täcks alltså bara av hemförsäkringen. Hemförsäkringen täcker också kostnad för självrisk på fastigheten där skadan orsakats av sådant som bostadsrättshavaren har underhållsansvar för. Tänk på att ange att du bor i en bostadsrättslägenhet till ditt hemförsäkringsbolag.

Styrelseansvar

Styrelsen har tecknat en särskild styrelseansvarsförsäkring för att skydda sig mot ev. ekonomiska förluster för föreningen förorsakade av oaktsamhet, oförstånd eller brott.

Information om föreningens försäkringar med kontaktuppgifter finns på vår hemsida www.brfjavero.se

ATT ÄGA OCH BO

Genom att äga och bo i en bostadsrätt har du större möjligheter att påverka såväl kostnader som standard än i t.ex. en hyresrätt. Du bestämmer själv när du vill renovera din lägenhet och hur detta skall göras, med vissa undantag. Undantagen gäller sådant som är gemensamt för föreningen och sådant som kan påverka andra medlemmar. Som exempel kan nämnas underhåll av badrumsgolv, vattenledningar och avloppsledningar som måste utföras på ett sådant sätt att risken för vattenskador minimeras.

Renovering som berör det föreningen ansvarar för ska anmälas skriftligt i förväg och godkännas av styrelsen. Även byggnation/ändring av altan ska godkännas i förväg, läs mer om detta nedan.

Den gemensamma skötseln kan du påverka genom att delta i gemensamma aktiviteter, genom att gå på stämmor och skriva motioner. Sista dag för inlämning av motioner är sista februari. Motionerna behandlas på årsstämman där alla har möjlighet att rösta och delta i diskussioner. Styrelsen består av medlemmar i föreningen. Dessa väljs av stämman en gång per år. Styrelsen består även av en ledamot utsedd av HSB Stockholm. Du kan fortlöpande vända dig till styrelsen med frågor och synpunkter som du vill få behandlade.

Du bestämmer själv när du ska sälja din bostadsrätt och till vem du vill göra det. Här finns bara en begränsning - köparen ska godkännas som medlem i föreningen. Stadgarna talar om vilka krav som gäller för medlemskap.

Andrahandsuthyrning

All form av andrahandsuthyrning måste vara godkänd av styrelsen. Kontakta HSB Service Center på 08-785 35 00 för mer information.

Ny ansökan om andrahandsuthyrning ska även ske vid byte av andrahandshyresgäst eller vid önskan om förlängning. Styrelsen beviljar andrahandsuthyrning för en period om 6 månader i taget. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning i enlighet med praxis i hyresnämnden. Föreningen förbehåller sig rätten till tolkningsföreträde varför det vid tvist är bostadsrättshavarens sak att föra ärendet till hyresnämnden. Hyresnämndens beslut är överordnat styrelsebeslut.

Avgifter

När du köpte den lägenhet som du nu bor i, var det egentligen inte lägenheten du köpte, utan del av hela bostadsrättsföreningen med rätten att bo i den lägenhet du har. Detta innebär att du, och vi alla, har ett gemensamt ansvar för skötseln av hus, gård och ekonomi.

Våra gemensamma utgifter är bl.a. lån, räntor, värme- och vattenavgifter, underhåll av mark och byggnader, sophämtning, gemensam el, snöröjning etc. Föreningens inkomster är de avgifter som medlemmar betalar varje månad.

Styrelsen gör inför varje verksamhetsår en budget över utgifter och inkomster. Ibland kan det vara nödvändigt att öka inkomsterna genom att höja årsavgifterna.

Kostnaderna kan hållas nere om alla hjälper till!

Underhållskostnaderna kan minimeras genom att alla bidrar till att hålla ordning och reda och tänker på slitaget. Genom att ha lagom temperatur i lägenheten och dra ner på elementen om det är för varmt istället för att vädra ut värmen kan kostnaderna för uppvärmning hållas nere. Varje grad som lägenhetstemperaturen höjs med innebär en förbrukningsökning med ca: 5 %. Genom att inte låta varmvatten rinna i onödan kan vi också hjälpas åt att hålla energikostnaderna nere. Täta läckande kranar. Detta sparar mycket energi och vatten.

Årsavgift/månadsavgift

Som bostadsrättshavare betalar du ingen hyra! Du betalar däremot något som kallas för årsavgift. Denna årsavgift fastställs av styrelsen och är till för att täcka bostadsrättsföreningens alla gemensamma kostnader, såsom t.ex. kostnader för gemensamma lån, förvaltning, föreningens underhåll av fastigheterna och tomten, skatter, värme, gemensam el, vatten och avlopp, sophämtning, gräsklippning samt snöröjning.

Årsavgiften betalas i förskott med en tolfedel per månad. Inbetalning skall ske före den 1:a i varje månad. Autogiro kan med fördel användas. En förseningsavgift tas ut av föreningen för att täcka extra kostnader om avgiften inte betalas i tid.

Överlåtelse och avgift

Överlåtelsen hanteras av säljare och köpare genom upprättande av köpebrev, överlåtelseavtal eller annan övergångshandling. Överlåtelsen är inte giltig förrän köparen/förvärvaren har blivit godkänd som medlem i föreningen. Köparen/förvärvaren ska ansöka om medlemskap hos styrelsen före tillträde till lägenheten skett.

Vid överlåtelse av bostadsrätt tar föreningen ut en avgift motsvarande 2,5 % av gällande basbelopp. Avgiften betalas av säljaren. Detta gäller även vid arv, gåva, bodelning byte eller annan form av överlåtelse.

Pantsättning och avgift

En bostadsrättslägenhet betraktas som lös egendom och kan till skillnad mot hyresrätt eller s.k. andelsrätt tas i pant för skuld. Vem som helst kan ta ett lån med bostadsrättslägenheten som pant under förutsättning att bostadsrättshavaren/havarna medger att bostadsrätten får tas i pant.

Bostadsrättsföreningen är skyldig att så snart man får kännedom om att lägenheten pantförskrivits föra in detta som en notering i lägenhetsförteckningen. Pant som löses skall på samma sätt avnoteras ur lägenhetsförteckningen. Bostadsrättsföreningen är också skyldig att meddela panthavare om bostadsrättshavaren har någon skuld till bostadsrättsföreningen med mer än en månadsavgift. För pantsättning tar föreningen ut, av pantsättaren, en avgift med 1 % av gällande basbelopp vid varje ny eller omförd pantnotering.

ÅRSSTÄMMA

En gång om året - före juni månads utgång – ska föreningen ha sin ordinarie årsstämma. På stämman väljs styrelse, revisorer och valberedning.

Verksamhetsberättelse och bokslut för det gångna året går igenom och förklaras. Stämman avgör hur årets över- eller underskott behandlas.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång. Detta för att styrelsen skall hinna behandla motionerna och

utarbete förslag till beslut.

Tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie stämman får du kallelse med dagordning och nödvändig information.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Om du inte kan komma själv så kan du ge fullmakt åt valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde. Ingen får dock, såsom ombud, företräda mer än en annan medlem.

STYRELSEN

På föreningsstämman som hålls en gång per år före juni månads utgång väljer medlemmarna styrelse. Styrelsen består av minst tre och högst 11 ordinarie ledamöter.

På hemsidan finns information med namn och telefonnummer på de styrelseledamöter som är valda just nu. Styrelsen har som uppgift att se till att föreningens fastigheter sköts på ett bra sätt. Hur detta ska göras regleras i stadgarna. Stadgarna reglerar också vilket ansvar du som medlem har. Därför är det mycket viktigt att du läser igenom stadgarna.

Styrelsemöten är inte öppna vilket betyder att styrelsen själv avgör om någon utöver styrelsen får närvara vid hela eller delar av styrelsemötet. Styrelsens protokoll är inte heller offentliga. Styrelseledamöterna har tystnadsplikt och får inte yppa frågor som rör enskild medlem.

FÖRVALTNING

För den löpande skötseln och förvaltningen av fastigheterna, och ekonomin anlitar föreningen entreprenör.

FELANMÄLAN

Felanmälan sker till styrelsen via epost till styrelsen@brfjavero.se

Tänk dock på vem som har underhållsansvaret. Ligger underhållsansvaret enligt stadgarna på dig som medlem blir det också du som får stå för kostnaden. Se på hemsidan under bra att veta "Vem skall underhålla bostaden". Det finns också mer fördjupande information om detta på www.hsb.se

SERVICE OCH UNDERHÅLL

Sopor

För hushållsavfall finns två soptunnor på föreningens område (vid garagen) samt fyra kärl för kompostering. Påsar till komposten finns nere utanför dörren till underhållscentralen vid gaveln på första längan. Vårt hushållsavfall vägs och påverkar kostnaden för avfallshanteringen, genom att kompostera hjälps vi åt att hålla kostnaderna nere.

Kontakta styrelsen via epost om kompostpåsarna är slut, styrelsen@brfjavero.se

Utanför staketet efter Värmlandsvägen finns sorteringskärl där tidningar och förpackningar av glas, metall, papper, kartong, batterier samt plast kan återvinnas. Miljöfarligt avfall ska lämnas på kommunens miljöstationer.

Grovsopor

Grovsopor slängs på tippen, närmast belägna är ÅVC Högdalen vid Kvicksundsvägen 16. Särskild tipp för trädgårdsavfall finns också i närheten av ÅVC (se skyltar).

Uppvärmning

Uppvärmningen sker med hjälp av fjärrvärme och samtliga radiatorer är försedda med termostatventiler. Serviceavtal med övervakning finns med auktoriserad firma. Byter man radiator mot t.ex handdukstork (i badrum) måste injustering av termostat ske, om inte störs värmesystemet.

Vattenavstängning

Upppe på vinden under ullen mot entresidan i en plåtlåda finns avstängningskranar för vattnet till det egna hushållet. En liten skylt som anger detta sitter monterad i höjd med där kranarna befinner sig.

Sommarvatten

Vid varje uteplats finns en kran för sommarvatten, denna ledning öppnas och stängs normalt vid våra vår- respektive höststädningar.

Gemensam trivsel

Tysttider

Det skall vara tyst i våra hus mellan klockan **22.00** och **07.00** vardagar och **22.00** och **09.00** helger. Under tysttiden är det viktigt att vi tar hänsyn till varandra!

Gårdar

Vår gemensamma utemiljö blir trevligare om vi inte skräpar ner. En kostnadsbesparing blir om vi kan hjälpas åt att sanda när det är halt, skotta bort snö runt soptunnorna så att renhållningen lätt kommer åt när dem skall hämta soporna, du som skottar framför din entre lämna inte en snöhög på gångvägen framför ditt hus, det kan dröja innan plogen kommer. Klippa gräset själv när det behövs är också en kostnadsbesparing som påverkar avgiften.

Bredband/TV/Telefoni

Fiber, TV och Telefoni genom Telia Triple Play. Ingår i månadsavgiften. Som nyinflyttad kontaktar du Telias support för att komma igång.

Föreningen lånar ut

Tapetbord, högtryckstvätt, stegar i olika längder, skottkärra och diverse trädgårdsredskap. Kontakta styrelsen@brfjavero.se för vidare information.

Brf Jäverö informerar

När styrelsen har något att informera om, sker detta via epost. Har du inte tillgång till e-post anmäl detta till styrelsen för att få utskicken i pappersform. Föreningen använder inte din epostadress för något annat än dessa utskick.

Hemsida

Brf Jäverö har en hemsida <http://www.hsb.se/stockholm/javero>

Förråd

Alla lägenheter har ett utomhusförråd i anslutning till lägenheten och det förrådet som är på gaveln av detta delas mellan de boende som har förråden som sitter ihop.

Vindarna

Vindarna är ej godkända som boyta och klassas som förråd.

Ombyggnad i lägenhet

Har du tänkt ändra eller bygga om i större omfattning måste du ha styrelsens tillstånd. Underhållsansvaret regleras i bostadsrättsföreningens stadgar § 31. "Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad lägenheten i gott skick."

UTEPLATS PÅ BAKSIDAN

Har du tänkt att bygga om uteplatsen? Du ska ALLTID anmäla ändringar på altan, fasad, balkong och entrésida i förväg till styrelsen för godkännande. De yttre områdena tillhör inte din bostadsrätt och det ingår i fastighetsägarens (styrelsens) ansvar att godkänna och protokollföra alla förändringar. *Sammanfattat får du bygga altan 4,1m ut från fasad. Skiljevägg mellan grannar är 1,8m hög och 2,1m ut från fasad. Övrigt staket är 1m högt max.*

Se bilaga för policy kring byggnation av altan m.m. Denna finns också att läsa på www.brfjavero.se.

Vindsinredning av radhus i Brf Jäverö i korthet

Styrelsen finner efter utredning inget stöd för att bruka vindsutrymmet som boyta, i detaljplanen för fastigheten godkänns bostadsyta i två plan, inte tre. Det finns inget bygglov för att inreda vindarna, rätt kriterier kan omöjligt uppfyllas på vinden för detta.

Takfönster

Underhållsansvaret för samtliga takfönster vilar på styrelsen, ett fönster i anslutning till badrum är standard sedan husen byggdes. Bostadsrättshavaren får inte göra ändringar utan att kontakta styrelsen för godkännande.

Ansvar

Vindsutrymmet tillhör inte bostadsrätten. Vinden klassas som förråd och omfattas därför inte av föreningens försäkring. Materiella saker täcks av hemförsäkring, bärande konstruktion av föreningen. En inredd/isolerad vind är inte tillåten att använda som boyta, se inledande text.

Tillsyn av befintliga fastighetsinstallationer på vinden

På vindarna finns kanaler och ledningar för värme, el, avlopp/varmvattenluftning samt ventilation. Dessa ska vara inspekterbara och utbytbara även efter en inredning. Görs vindsinredning på sådant sätt att dessa åtgärder förhindras är det bostadsrättshavarens skyldighet att bekosta nödvändig demontering samt återställning om så önskas.

Underhåll av takkonstruktionen

Om föreningen behöver vidta åtgärder för att inspektera, underhålla eller bygga om takkonstruktionen och detta medför att vindsinredningen helt eller delvis behöver demonteras svarar bostadsrättshavaren för kostnader för såväl demontering som återställning.

Uppvärmning av vind

Önskar bostadsrättshavaren anordna permanent uppvärmning på vinden ska detta ske med eldrivna element. Vattenburna system får inte installeras på vinden och kopplas på övrigt fjärrvärmesystem. Värmesystemet är injusterat och detta kommer rubbas vid åverkan på systemet.

Vatten och avlopp

Det är ej tillåtet att koppla in VA enheter på vinden.

Överlåtelse

Det är säljarens skyldighet att informera köparen och eventuell mäklare om detta förhållande. Ny bostadsrättshavare kan inte hålla föreningen eller styrelsen ansvarig för brister i en inredd vind.



HSB – där möjligheterna bor