



Välkommen till brf Joggaren!

Information och praktiska råd för en trivsamt
boendesamvaro i brf Joggaren

Lidingö, 2023

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Joggaren gratulerar dig till ditt boendeval och hoppas att du skall trivas tillsammans med oss andra i området.

Vi vill med denna skrift informera dig om hur föreningen fungerar samt förmedla några praktiska råd för trivsam boendesamvaro.

Brf Joggaren bildades 1994 och har 60 lägenheter fördelade på fem hus.

Föreningens verksamhet regleras av våra stadgar samt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningen har en hemsida,

<https://brfjoggaren.se>, där du kan ta del av stadgar, årsredovisning, trivselregler m.m.

För att kontakta föreningen finns mailadressen info@joggaren.se eller föreningens brevlåda belägen i Motionsvägen 2.

Med vänlig hälsning

Styrelsen för brf Joggaren

INNEHÅLL

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Allmänt	3
Ägarförhållande, upplåtelse och nyttjanderätt	3
Föreningsstämma	3
Gemensamt boendeansvar	3
Engagera sig i föreningen	3

KONTAKTER

Allmän information	4
Styrelsen	4
Kontakt mellan medlemmar och styrelse	4

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Förvaltning	4
Fastighetsskötsel	4
Larmtelefon, fastighetsjour	4

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Samlingslokal	4
Soprum	5
Grovsoprum	5
Återvinningscentralen i Stockby	5
Tvättstuga	5
Cykelförråd	5
Vindsutrymmen	5
Parkeringsplatser	5

ORDNINGSGREGLER

Ansvar för ordningen	6
För vem gäller reglerna?	6
Säkerhet	6
Balkonger	6
Uteplats	6
Hänsyn till grannar	6
Huvudsäkringar	7
Lägenhetsunderhåll	7
Förändringar i lägenheten	7
Yttre fasad	7
Element/handdukstork	7

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Allmänt

Som bostadsrättsinnehavare är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningens styrelse har som främsta uppgift att förvalta vår gemensamma egendom med inriktning på god boendekvalitet och en sund ekonomi. Föreningens verksamhet regleras i första hand av stadgarna, som bland annat beskriver såväl medlemmarnas rättigheter som skyldigheter. Aktuella stadgar hittar du på vår hemsida <https://brfjoggaren.se>.



Ägarförhållande, upplåtelse och nyttjanderätt

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte din lägenhet, utan det är föreningen som äger hela fastigheten. Du äger andelar i bostadsrättsföreningen som i sin tur upplåter bostäder och lokaler med nyttjanderätt. I vår förening ingår ingen mark i upplåtelsen. Du har däremot rätt att fritt nyttja lägenheten på obegränsad tid. Du har rätt att göra mindre ändringar i lägenheten, men däremot får du inte - utan styrelsens godkännande - göra några väsentliga ändringar, såsom flyttning av dörrar, väggar etc. eftersom det är föreningen som äger fastigheten.

Föreningsstämma

Varje år hålls en ordinarie föreningsstämma dit samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen kallas. Det är angeläget att samtliga medlemmar finns representerade på denna stämma. Då skall styrelsens arbete granskas och förslag om det kommande årets aktiviteter diskuteras. Stämmans beslut överlämnas till den nya styrelsen för genomförande.

Gemensamt boendeansvar

Med utgångspunkt från ovanstående kortfattade information hoppas styrelsen ha väckt ditt intresse och skapat förståelse för att vi gemensamt måste hjälpas åt att förvalta vårt boende på bästa sätt.



Engagera sig i föreningen

Vill du engagera dig i föreningen kontaktar du styrelsen eller valberedningen. Vi är ofta i behov av personer som vill engagera sig i sin boendemiljö och alla förslag mottages tacksamt.

Vill du engagera på något annat sätt än via styrelsearbete så tveka inte att höra av dig.

KONTAKTER

Allmänt

Skriftliga meddelanden kan läggas i föreningens brevlåda på Motionsvägen 2, alternativt mailar du till info@joggaren.se.

Styrelsen

Styrelsen väljs vid föreningens ordinarie föreningsstämma, som ska hållas före juni månads utgång enligt våra stadgar.

Namn på styrelseledamöterna finns på anslags-tavlorna i trappuppgångarna (Motionsvägen 1-7).



Styrelsen sammanträder en gång i månaden med undantag för juli.

Kontakt mellan medlemmar och styrelsen

Ett nyhetsbrev utkommer som regel två gånger per år (vår och höst).

Motioner angående föreningens verksamhet behandlas vid föreningens årsstämma och ska ha inkommit till styrelsen senast tre veckor före stämman.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Förvaltning

Föreningen har avtal med Simpleko AB för att sköta den ekonomiska och administrativa förvaltningen (hyres-/avgiftsavi). (Hemsida: <https://simpleko.se>)

Din lägenhets förmögenhetsvärde framgår av hyres-/avgiftsavin.

Du kan själv se dina fakturor genom att logga in på Simplekos hemsida med ditt BankId.

Fastighetsskötsel och underhåll

Föreningen har ett löpande avtal med Eneroths Fastighetsservice AB för skötsel av fastigheterna. Eneroths kan nås på tel 08-766 12 52 på arbetstid under vardagar. Du kan även vända dig dit vid problem med den egna lägenheten. Du betalar för de åtgärder som ligger utanför föreningens ansvarsområde. Är du osäker kontakta styrelsen.

Alla lägenheter har kabel-tv och bredband via Tele2. Vid frågor eller fel vänligen kontakta Tele2 via deras hemsida <https://tele2.se>.

Telefon, fastighetsjour

Föreningen har ett avtal med S:t Eriks Hiss AB för kontroll och reparation av våra hissar.



Vid fel på någon av hissarna, vänd dig i första hand till husvärden eller styrelsen och endast i akuta fall till S.t Eriks Hiss AB.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Samlingslokalen, Motionsvägen 5

Samlingslokalen kan bokas som gästlägenhet eller för andra ändamål, för ett tillfälle i taget och högst två dygn. Lokalen skall städas efter varje bokat tillfälle av dem som lånat lokalen.

Nyckel till lokalen kan du låna av föreningen, genom nyckelansvarig eller ordförande. Information finns uppsatt på lokalens dörr.

Soprum, Motionsvägen 1-7

Soprummen är endast avsedda för hushållssopor, matavfall/kompost och tidningar. Kom ihåg att knyta ihop soppåsen ordentligt så att soporna inte rinner ut i behållaren. Lägg tidningar i en papperskasse och ställ på anvisad plats.



Observera

- **Glas** får ej kastas eller ställas i sop- eller grovsoprum utan skall kastas i kommunens glasiglos.
- **Elavfall** skall lämnas på av kommunen anvisad plats.

Grovsoprum, Motionsvägen 7

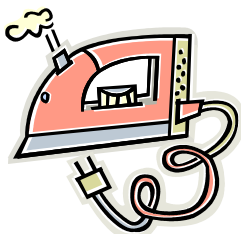
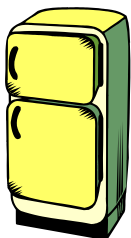
Grovsoprummet skall hållas rent och sopor måste placeras i uppställda behållare. Inget får ställas på golvet. Föreningen betalar avgift baserad på volym. Vik därför ihop kartonger eller liknande så att vi slipper onödiga kostnader. Det är förbjudet att slänga byggmaterial i grovsoprummet.

Låt ej barn vistas ensamma i soprummet.

Återvinningscentralen i Stockby

På Sörabs återvinningscentral i Stockby kan du kostnadsfritt lämna följande:

- Farligt avfall
- Trä och annat brännbart
- Skrot
- Kyl- och frysskåp
- Metall
- Elektriskt och elektroniskt avfall
- Tidningspapper och wellpapp
- Rivningsmaterial, gipsskivor, sten och betong
- Förpackningar av glas, papper, metall och plast



Tvättstuga, Motionsvägen 2

Tvättstugan är försedd med två tvättmaskiner varav den ena är en reservtvättmaskin som man kan få tillgång till när den egna tvättmaskinen är trasig. I övrigt finns en varmmangel och ett torkrum.

Huvudmaskinen är avgiftsbelagd (20 kronor/tvätt). Nyckel till reservmaskinen finns att låna genom ordförande i styrelsen.

De som använder tvättstugan skall rensa filter och städa efter sig. Respektera bokade tider, efter 30 minuter är bokningen förbrukad. Ta bort din bokningscylinder när tvättiden gått ut.

Lämna ett meddelande till styrelsen om någon av maskinerna gått sönder.

Cykelförråd

I cykelförråden förvarar vi cyklar och barnvagnar. Samtliga cyklar skall vara märkta. Låt inte förrådet bli ett lager för gamla cyklar m.m. Med jämna mellanrum (varje år) rensas omärkta cyklar ut.

Vindsutrymmen

Gemensamma vindsutrymmen skall hållas fria enligt brandskyddsmyndighetens föreskrifter.

Parkeringsplatser

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats för bilen. Det går alltså inte att säga upp sin parkeringsplats utan den följer med lägenheten.



Fr om hösten 2022 finns elladdstolpar förberedda på alla parkeringsplatser i föreningen. Om du önskar använda eluttag för motorvärmare, vänligen kontakta styrelsen.

Vid tillfällig parkering på gatan tänk på att Lidingö kommun tillämpar datumparkering.

ORDNINGSGREGLER

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

§ §

Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete i din lägenhet omfattas av reglerna.

Ordningsreglerna gäller också för andrahands- hyresgäster.

Säkerhet

- Kontrollera att porten går i lås efter in- och utpassering.
- Lämna inte vinds-/soprums-/cykelförrådsdörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.



- Brandvarnare skall finnas i varje lägenhet (10-års batteri rekommenderas).
- Rengör filtret i köksfläkten med jämna mellanrum eftersom ett igenfettat filter är en stor brandfara !

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering,
- skakning av mattor, sängkläder m.m. eller
- grillning.

Grilla gärna ute på öppna ytor, men se till att grannarna inte får in rök eller os i sina lägenheter.



Vid eventuell inglasning av balkong krävs bygglov från kommunen. Föreningen har inget emot inglasning givet att kommunen ger bygglov.

Uteplats

Uteplatsernas storlek ska motsvara balkongerna och får inte göras större. All mark utanför den storleken tillhör alla medlemmar. Om så sker riskerar innehavaren tvingas åtgärda detta. Visa era grannar stor hänsyn och möblera inte framför eventuella fönster.

Hänsyn till grannar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Tänk på att husens betongstommar fortplantar ljud. Sätt upp en lapp om du ska renovera badrum eller kök, så att grannarna i huset är förberedda på ljudstörningar och kan anpassa sig i möjliga mån.

Skyldigheten gäller både i den egna lägenheten och i gemensamma utrymmen.

Hög musik eller annat störande ljud får inte förekomma mellan kl 22⁰⁰ och kl 07⁰⁰.



Huvudsäkringar

Huvudsäkringar och elmätare till lägenheterna är placerade i ett separat låst el-utrymme. Om en huvudsäkring har gått sönder måste därför husvärden eller någon i styrelsen kontaktas.

Lägenhetsunderhåll

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du själv för underhållet av lägenheten.

Vad som ingår i lägenheten och som omfattas av underhållet framgår av bostadsrättsföreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.

Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kan orsaka höga kostnader och leder i allmänhet till stort obehag för de som drabbas, även grannar.

Styrelsen rekommenderar en särskild bostadsrättsförsäkring, som kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Förändringar i lägenheten

Du får göra mindre förändringar i lägenheten, som till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i kök och badrum.

Du ansvarar själv för disk- och tvättmaskin samt torktumlare både vad gäller installation och underhåll av maskinerna. Du ansvarar även för de skador hos dig, grannar och i fastigheten som kan uppstå om det råkar bli läckage eller översvämning.

För omfattande förändringar, till exempel om du vill ta ner en vägg, förändra planlösningen, förändra uteplatsen eller dra nya rör i kök eller badrum, krävs skriftligt tillstånd från styrelsen. Underlåtenhet att informera styrelsen kan resultera i att återställande av ombyggnation krävs och detta utförs på bostadsrättshavarens bekostnad.

Om du vill byta något ytskikt i våtutrymmen (golv eller vägg) måste branschreglerna **GVK** (Golvbranschens Våtrumskontroll) och **PER** (Plattsättningsentreprenörernas Riksförening) följas. För vissa åtgärder i lägenheten kan det också behövas bygganmälan.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!

Lägenheterna ventileras genom ett centralt utsug (fläkt placerad på taket). Det är **inte** tillåtet att montera en egen köksfläkt som ersättning för fläktkåpan ovanför spisen eftersom det då finns risk att matos trycks in i grannlägenheterna.

Filtren i tilluftsventilerna belägna under fönstren bör rengöras minst en gång per år för bästa funktion.

Ombyggnad av ventilationssystemet förstör balansen i hela huset varför sådana ej är tillåtna.

Yttre fasad

Husfasaderna ingår i föreningens ansvarsområde varför inga ingrepp av något slag får utföras av enskild medlem.



Enligt styrelsebeslut är uppsättning av markiser inte tillåtet.

Element/handdukstork

För att undvika problem med stillastående vatten ska ventilen till elementet/handdukstorken i badrummet inte stängas helt så cirkulation omöjliggörs. Framöver planeras utbyte av original-elementen i badrummen av hälsoskäl.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT M.M.

Överlåtelse av bostadsrätt

Föreningen har avtal med Simpleko AB för att sköta föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning samt "pappersarbete" i samband med överlåtelser. Det är dock styrelsen som avgör om en köpare godtas som medlem i föreningen.



Praktiskt sker en överlåtelse genom att:

- Undertecknat överlåtelseavtal skickas till Simpleko AB.
- Ansökan om medlemskap i föreningen skickas till föreningens styrelse.
- Överlåtelseavgift betalas till brf Joggaren. (Avgiften är 2,5 procent av basbeloppet + lagstadgad mervärdesskatt.)

Beroende på tidpunkt för överlåtelserna kan det dröja några veckor innan ärendet är avgjort. Styrelsens ordförande kan, om inga oklarheter råder, lämna förhandsbesked till ansökan om medlemskap.

Observera att en överlåtelse är ogiltig om:

- den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen
- skriftligt avtal - med angivande av pris - inte upprättas om överlåtelserna
- överlåtelserna inte undertecknats av både säljare och köpare.

Tänk också på att lämna ifrån dig nycklar när du flyttar.



Nycklar till extra förråd som hyrts av föreningen lämnas tillbaka. Kontakta styrelsen.

Pantsättning

Föreningen har gett Simpleko i uppdrag att sköta pantförskrivningsärenden, vilket innebär att det är till Simpleko som du och din bank vänder er till i denna fråga.

Praktiskt sker en pantsättning genom att :

- den ifyllda pantförskrivningshandlingen skickas till Simpleko's aktuella postadress. (Formulär till pantförskrivningen erhålls av banken.)
- pantsättningsavgiften betalas till brf Joggaren. (Avgiften uppgår till 1 procent av basbeloppet + mervärdesskatt.)

Simpleko för in uppgifter om pantsättningen i föreningens lägenhetsförteckning. Avsikten med detta är att en långivare ska kunna vända sig direkt till Simpleko för besked om pantsättningen av din lägenhet.

När du löser en pant anmäler du och din bank detta till Simpleko.

Andrahandsuthyrning

Följande regler gäller:

- Bostadsrätt får hyras ut i andra hand om det föreligger speciella skäl, exempelvis tillfälligt - arbete/studier på annan ort eller - utlandsboende.
- Andrahandsuthyrning kräver styrelsens godkännande och är begränsad till maximalt ett år.
- En årlig avgift på 10% av prisbasbeloppet utgår vid andrahandsuthyrning.

Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för din lägenhet även under uthyrningstiden. Det innebär att det är du som skall se till att årsavgiften blir betald, att din hyresgäst inte missköter sig etc.

Styrelsens förhoppning är att dessa regler skall bidra till att medlemmarna i föreningen har sitt boende i den egna bostadsrätten och därmed vidmakthåller själva grundidén med bostadsrättsföreningen.

INSTRUKTION FÖR HANTERING AV FEL I EL-, VATTEN- OCH AVLOPPSSYSTEM

Scenario	Åtgärd, kontorstid	Åtgärd, utanför kontorstid
Akuta fel i den egna lägenhetens el-, vatten- och avloppssystem	<p>Kontakta Eneroths Fastighetsservice. Felanmälararen/lägenhetsinnehavaren debiteras av Eneroth för felavhjälpningen.</p> <p>Vid akut behov av länsumpning, kontaktas 112.</p> <p>Visar det sig att felet ligger inom den gemensamma fastigheten, kommer lägenhetsinnehavaren ej att debiteras. I dessa fall skall felanmälararen rapportera incidenten till styrelsen. Eneroth fakturerar då bostadsrättsföreningen.</p>	<p>Tag kontakt med styrelsen för instruktion om vem som skall tillkallas. Detta då entreprenörernas jourdebitering är väldigt hög.</p> <p>Om ingen styrelseledamot är nåbar, kontaktas Assistansjouren. Vid akut behov av länsumpning, kontaktas 112.</p> <p>Felanmälararen/lägenhetsinnehavaren debiteras för uttryckning och felavhjälpning i de fall som felet ej ligger i den gemensamma fastigheten.</p>
Icke-akuta fel i den egna lägenhetens el-, vatten- och avloppssystem	<p>Kontakta Eneroths Fastighetsservice. Felanmälararen/lägenhetsinnehavaren debiteras av Eneroth för felavhjälpningen</p> <p>Visar det sig att felet ligger inom den gemensamma fastigheten, kommer lägenhetsinnehavaren ej att debiteras. I dessa fall skall felanmälararen rapportera incidenten till styrelsen. Eneroth fakturerar då bostadsrättsföreningen.</p>	<p>Avvakta med felanmälan till nästkommande vardag. Detta då entreprenörernas jourdebitering ofta är väldigt hög.</p> <p>Om detta inte är möjligt, skall alltid styrelsen kontaktas, då det är bostadsrättsföreningen som debiteras i de fall som felet lokaliseras till den gemensamma fastigheten.</p> <p>Om ingen styrelseledamot är nåbar, kontaktas Assistansjouren.</p> <p>Felanmälararen/lägenhetsinnehavaren debiteras alltid för uttryckningen och felavhjälpningen i de fall som felet avgränsas till den egna bostaden.</p>
Akuta fel i den gemensamma fastighetens el-, vatten- och avloppssystem	<p>Kontakta styrelsen. Om ingen styrelseledamot är nåbar, kontaktas Eneroths Fastighetsservice.</p> <p>Ring 112 vid akut behov av länsumpning.</p>	<p>Kontakta styrelsen. Om ingen styrelseledamot är nåbar, kontaktas Assistansjouren.</p> <p>Ring 112 vid akut behov av länsumpning</p>
Icke-akut fel i den gemensamma fastighetens el-, vatten- och avloppssystem	Kontakta styrelsen.	Kontakta styrelsen.

Telefonnummer till Eneroths fastighetsservice: 08-766 12 52

Telefonnummer till Assistansjouren: 08-583 579 10

Telefonnummer till styrelsen återfinns på anslagstavlan i trappuppgången