



# Boendeguide till Brf Björkslingan



Halmstadvägen 44  
121 53 Johanneshov  
styrelsen@bjorksligan.se  
070-253 82 32

Denna boendeguide innehåller information om vad Du som bostadsrättsinnehavare och boende i Brf Björkslingan bör känna till. Utöver denna skrift bör Du även ta del av de informationsblad som delas ut eller anslås på föreningens anslagstavlor samt informationen på föreningens hemsida som du hittar på [www.bjorksligan.se](http://www.bjorksligan.se).

Informationen i boendeguiden är upplagd efter en A-Ö-princip. Utöver boendeguiden bör Du också ta del av föreningens stadgar och trivselregler. Dessa dokument, tillsammans med ett flertal andra dokument och blanketter, finns på föreningens hemsida. Trevlig läsning!

## **Information om boende i Brf Björkslingan A-Ö**

### **Andrahandsuthyrning**

Uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand får inte ske utan tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Styrelsen följer de allmänna rekommendationer som finns, exempelvis att andrahandsuthyrning skall tillåtas vid tillfälligt arbete eller studier på annan ort, militärtjänst, tillfällig vårdnad av anhörig samt fängelsestraff. Skälen som åberopas skall kunna styrkas skriftligen. Ansökan skrivs ut från hemsidan och lämnas i styrelsens brevlåda på Halmstadsvägen 44 minst fyra veckor innan startdatum för uthyrningen.

### **Antal lägenheter**

Brf Björkslingan omfattar totalt 119 lägenheter, varav majoriteten är bostadsrätter medan ett fåtal fortfarande upplåts som hyresrätter.

### **Bredband**

Föreningen är ansluten till ComHem, ett avtal vi var skyldiga att ta över från Svenska Bostäder. Fiber är draget till fastigheterna, men inte uppdraget till lägenheterna.

### **Cykelrum**

Kombinerade barnvagns- och cykelrum finns i alla trapphus utom på Simrishamnsvägen 7. Boende i denna uppgång hänvisas till det stora cykelförrådet på Simrishamnsvägen 1, som alla boende på Simrishamnsvägen har tillgång till.



Halmstadsvägen 44

121 53 Johanneshov

[styrelsen@bjorksligan.se](mailto:styrelsen@bjorksligan.se)

070-253 82 32

## **Förråd**

Ditt förråd ligger i källarplan i anslutning till den uppgång där Du bor. Till varje lägenhet hör ett förråd.

## **Förvaltning (ekonomisk)**

Föreningen anlitar en av Sveriges största förvaltare, SBC, för ekonomisk förvaltning. SBC hjälper således föreningen med t.ex. hyror, bokföring, betalning av fakturor, indrivning av årsavgifter m.m. Har Du frågor som rör avgift/hyra ska Du kontakta SBC:s kundtjänst på 0771-722 722. De har öppet kl. 07.00-21.00 alla vardagar. Du kan också mejla dem på: [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se).

## **Förvaltning (teknisk)**

Föreningen har två typer av teknisk förvaltning. Vi har en teknisk förvaltare på SBC som svarar på frågor om teknisk förvaltning ex. ombyggnationer. Tekniska förvaltaren nås på: [tekniskafragor@bjorksligan.se](mailto:tekniskafragor@bjorksligan.se) eller 0771-722 722, be att få tala med vår förvaltare.

Energibevakning AB är våra vaktmästare som åker ut och åtgärdar fel. Du kan kontakta Energibevakning ex. om lampor är sönder i allmänna utrymmen, vid problem med sopkärl eller om du blivit sambo och behöver ny namnskytt på dörren, d.v.s. om något föreningen är ansvarig för att tillhandahålla inte fungerar eller måste ändras. De nås på telefonnummer 08-647 66 10 eller via mejladress [felanmalan@bjorksligan.se](mailto:felanmalan@bjorksligan.se). Vid akuta fel efter kontorstid ringer Du vår jour på 0771-47 66 10. Till akuta fel hör ärenden där det finns risk för personskada eller skada av fastigheten. Om jouten kallas ut vid fel som inte är akuta är det den som beställt ut jouten som står för kostnaden. Om Du är osäker på vad som är ditt ansvar att åtgärda, och vad som är föreningens, vad god se bilagan kring detta som följer med denna boendeguide.

## **Garage och parkering**

Föreningen har sju garage. För att ställa Dig i kö för garageplats kontakta SBC:s kundtjänst på 0771-722 722. De har öppet kl. 07.00-21.00 alla vardagar. Du kan också mejla dem på: [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se). Parkering på vägarna runt föreningen är gratis. Parkering på föreningens gårdar är förbjuden.

## **Hemsida**

Bostadsrättsföreningen har en levande hemsida där styrelsen kontinuerligt lägger upp information. Här finns dokument att ladda hem om andrahandsuthyrning, ombyggnation och



Halmstadvägen 44

121 53 Johanneshov

[styrelsen@bjorksligan.se](mailto:styrelsen@bjorksligan.se)

070-253 82 32

annat smått och gott. Här finns också uppdateringar kring pågående projekt och kontaktuppgifter till såväl styrelse som förvaltare. Besök gärna hemsidan på [www.bjorksligan.se](http://www.bjorksligan.se).

### **Inre underhåll**

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för det inre underhållet och reparationer i lägenheten. Betydande renovering av lägenhet får i enlighet med Brf Björkslingans stadgar inte utföras utan tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Detta gäller t.ex. flyttning av väggar, renovering av badrum och kök eller annan renovering som påverkar VA, värme eller elnät. Blankett för ansökan av tillstånd finns att ladda ner på föreningens hemsida. Blanketten lämnas i styrelsens brevlåda på Halmstadsvägen 44 minst fyra veckor innan åtgärden önskar utföras.

### **Lokaler**

Föreningen har ett antal lokaler som hyrs ut. När en lokal blir ledig annonseras denna på hemsidan.

### **Nycklar och lås**

Om Du önskar en ny låscylinder till din lägenhet som passar befintlig nyckel eller en ny nyckel till porten går Du via vår tekniska förvaltare och fyller i blanketten "Beställning av extra lås/nyckel" som finns på föreningens hemsida [www.bjorksligan.se](http://www.bjorksligan.se). Denna skickas sedan till Fredrik Marin, Energibevakning, Ellen Keys gata 31, 129 52 Hägersten. Du får sedan ett samtal från Söderlås på Ringvägen när låset/nyckeln är klar. Det går också utmärkt att beställa ett eget lås. Då får Du stå ut med att ha två nycklar på nyckelknippan, d.v.s. den nya som öppnar den egna dörren och den gamla som öppnar porten.

### **Skillnad bostadsrätt/hyresrätt**

Bostadsrätten ger ett indirekt inflytande för bostadsrättsinnehavaren genom att han/hon är medlem i den ekonomiska förening som äger fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren har ansvaret för lägenhetens inre underhåll, något som hyresgästen inte har.

Bostadsrättsinnehavaren betalar en årsavgift till föreningen för att nyttja lägenheten.

Årsavgiften baseras på föreningens självkostnader. Hyresgästen betalar hyra till föreningen som är bestämd enligt de så kallade bruksvärdesreglerna.



Halmstadsvägen 44

121 53 Johanneshov

[styrelsen@bjorksligan.se](mailto:styrelsen@bjorksligan.se)

070-253 82 32

Bostadsrättsinnehavaren får byta ut köksskåp, sätta in persienner, byta mattor m.m. utan särskilt tillstånd. Detta får inte en hyresgäst göra. Varken bostadsrättsinnehavare eller hyresgäster får förändra antalet rum eller riva bärande väggar, vilket är ganska självklart med tanke på de risker detta kan medföra. Både bostadsrättsinnehavare och hyresgäster får dock byta ytskikt genom att måla och tapetsera. Hyresgästen måste se till att renoveringen sker på ett fackmannamässigt sätt, så att lägenheten klarar besiktningen vid flytt.

### **Sopor**

Föreningen har nedgrävda sopcontainers i anslutning till våra portar. Här slänger Du enbart brännbara hushållssopor. Insamling för papperssopor, glas och plast finns på Malmövägen, nedanför tunnelbanan. Grovsopor hänvisar vi till återvinningscentralen på Bussens väg 2 i Östberga.

### **Styrelse**

Styrelsen nås via föreningens postlåda på Halmstadsvägen 44 och via mejladressen [styrelsen@bjorksligan.se](mailto:styrelsen@bjorksligan.se). Styrelsen kan också nås via telefonen på 070-253 82 32. Denna bemannas måndagar kl. 19-21. Observera att styrelsen hänvisar frågor om avgift/hyra till ekonomiska förvaltaren och frågor om fastigheten och dess skötsel till den tekniska förvaltaren. Fel på föreningens egendom anmäls till Energibevakning.

Har Du som medlem intresse av att sitta med i styrelsen, kontakta gärna vår valberedning, se under Valberedning nedan. Du kan också kontakta styrelsen direkt via [styrelsen@bjorksligan.se](mailto:styrelsen@bjorksligan.se). Utan frivilliga som arbetar i styrelsen kan inte vår, eller någon annan bostadsrättsförening fungera, och vi behöver därför många engagerade personers hjälp – så tveka inte att höra av dig om intresse finns!

### **Störningsärenden**

Föreningens trivselregler, som finns att ladda ner på hemsidan, klargör att alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Hänsyn gäller dygnet runt, men oljud får inte föras mellan kl. 22.00 - 07.00 måndag till torsdag och kl. 23.00 - 09.00 fredag till söndag. En störning kan sägas vara avvikelser från gott uppförande, t.ex. upprepade bråk, skrik, fest eller hög musik. Om Du blir störd av din granne ska Du i första hand kontakta grannen och göra denna uppmärksam på problemet. Om problemet kvarstår, kontakta styrelsen företrädesvis mejlledes, så att det



Halmstadsvägen 44

121 53 Johanneshov

[styrelsen@bjorksligan.se](mailto:styrelsen@bjorksligan.se)

070-253 82 32

finns dokumentation, via mejladressen styrelsen@bjorksligan.se. Ange datum, tid, typ av störning, namnet på den granne ärendet rör samt ditt eget namn.

Styrelsen noterar detta och meddelar vår tekniska förvaltare, SBC, som tar kontakt med den som stört och om det behövs tar ärendet vidare till jurist. Bostadsrättslagen ser strängt på störningar! Den som stör och/eller inte följer föreningens trivselregler och inte rättar sig efter tillsägelse från förvaltaren kan bli uppsagd från lägenheten. Detta gäller såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare.

### **Stämman**

Varje år hålls föreningens konstituerande stämman, där styrelsen för det kommande året utses. Den sittande styrelsen redovisar då också för det gångna året i en årsredovisning. Tiden mellan stämmorna sköter styrelsen ekonomi, drift och andra frågor. Såvida Du inte sitter med i styrelsen är det alltså endast vid stämman som Du kan påverka föreningen. Det är därför viktigt att Du försöker att närvara vid detta möte. Stämman för Brf Björkslingan brukar hållas i maj månad och annonseras i såväl nyhetsbrev som trappuppgångar två till fyra veckor i förväg.

### **Trädgårdsgruppen**

För att våra innergårdar ska hållas fina utan att det kosta föreningen en alltför stor slant måste vi alla hjälpas åt. Föreningen har en aktiv trädgårdsgrupp som tacksamt tar emot nya medlemmar. Om intresse finns, mejla [catrine@bjorksligan.se](mailto:catrine@bjorksligan.se). Ett par gånger om året träffas alla föreningens medlemmar för vår- respektive höststädning med korvgrillning, då vi tillsammans krattar, målar, sopar, klipper buskar och umgås. Vid varje städdag finns också en container på plats där boende kan passa på att slänga sina grovsopor. Grillen vi använder vid städdagarna finns tillgänglig för föreningens medlemmar under sommarhalvåret, då den står på innergården vid Svalövsvägen 10.

### **Tvättstuga**

Föreningen har en gemensam tvättstuga i botten på baksidan av Svalövsvägen 2 som invigdes i februari 2011. Regler för tvättstugan och instruktioner för bokning av tvättid finns uppsatta på plats och på föreningens hemsida.



Halmstadsvägen 44

121 53 Johanneshov

[styrelsen@bjorksligan.se](mailto:styrelsen@bjorksligan.se)

070-253 82 32

## **Valberedning**

Föreningens valberedning utses vid stämman varje år. Valberedningens huvuduppgift är att ta reda på vilka styrelseledamöter som står i tur att avgå och inte vill ställa upp för omval, föreslår kandidater och kontrollera att föreslagna kandidater är tillfrågade och villiga att ställa upp. Om Du är intresserad av att komma i kontakt med valberedningen går det bra att mejla på: [valberedningen@bjorkslingan.se](mailto:valberedningen@bjorkslingan.se).

## **Övriga frågor**

För frågor som Du inte hittat svar på i denna boendeguide, titta gärna in på föreningens hemsida där Du bl.a. finner dokument, blanketter och nyheter. Du kan självklart också mejla tekniska frågor till [tekniskafragor@bjorkslingan.se](mailto:tekniskafragor@bjorkslingan.se) eller övriga frågor till [styrelsen@bjorkslingan.se](mailto:styrelsen@bjorkslingan.se).

**Varmt välkommen till oss i Bostadsrättsföreningen Björkslingan!**



Halmstadsvägen 44  
121 53 Johanneshov  
[styrelsen@bjorkslingan.se](mailto:styrelsen@bjorkslingan.se)  
070-253 82 32