



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

# Våra gemensamma trivselregler och annan föreningsinformation

## A-Ö i Brf Lilla Bantorget

### Inledning

Den här informationen riktar sig till dig som äger en bostadsrätt i Brf Lilla Bantorget. I denna sammanställning har vi samlat en del praktisk information och gemensamma förhållningssätt, som syftar till att vi alla ska trivas bra och samverka på rätt och lika sätt. Sammanställningen har fastställts av styrelsen och följs upp och uppdateras årligen vid behov.

Har du frågor eller synpunkter som rör föreningen, eller detta dokument, så ta gärna kontakt med styrelsen via e-post, [styrelsen@brfllabantorget.com](mailto:styrelsen@brfllabantorget.com) eller genom meddelande i föreningens postfack på Lilla Bantorget 25. Detta dokument är tillgängligt på föreningens hemsida, [www.brfllabantorget.com](http://www.brfllabantorget.com).

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening. När styrelsen godkänt att du får köpa en bostadsrätt, så blir du också medlem i föreningen. Det innebär, att du kan vara med och påverka ditt boende när det gäller investeringar, driftkostnader, miljö, aktiviteter m.m. De regler som gäller för bostadsrättsföreningar framgår av föreningens stadgar och av bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Det finns också en hel del andra lagar som styr verksamheten i en bostadsrättsförening.

Att äga en bostadsrätt innebär nyttjanderätt till en viss lägenhet på obegränsad tid. Det är en viktig skillnad mot en hyresrätt som är en nyttjanderätt till en viss lägenhet på begränsad tid. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och lägenheterna och bostadsrättshavarna måste vara medlemmar i denna förening. Som medlem och bostadsrättshavare måste du, förutom till upplåtelseavtalet, ta hänsyn till föreningens gemensamma regler, stadgar och lagar som reglerar boendeformen bostadsrätt.

Som medlem i föreningen har du stor möjlighet att påverka ditt boende. Du har inflytande på hur föreningens sköts genom din möjlighet att rösta på föreningsstämmorna och också genom att lämna förslag (motioner) till föreningsstämman.

Om tillräckligt många stödjer ditt förslag (majoriteten) så kommer ditt förslag att bli genomfört. Dina förslag kan röra boendemiljö, service, renovering, investeringar, kostnadsminskningar och olika andra boendefrågor. Förslag om investeringar och förslag som medför ytterligare driftkostnader för föreningen kan självfallet medföra att månadsavgiften måste höjas, men



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

möjligheten att kunna påverka sitt boende och prioritera olika driftkostnader och investeringar är värt mycket.

## **Gemensamma regler för gemensam trivsel**

### **Akuta fel i fastigheten**

Vid **akuta fel** i lägenheten eller huset har du skyldighet att snarast kontakta den eller de som har ansvar för att avhjälpa felet enligt nedan. Med akuta fel avses sådana fel som omedelbart måste åtgärdas för att undvika skador på fastigheten, undvika fara för personer som vistas i eller i anslutning till fastigheten eller riskerar leda till förhöjda kostnader för föreningen. Exempel på akuta fel är vattenläckage (från vattenledning, sprinkler, avlopp, regnvattensystem etc.), stopp i avlopp, fel på hissen då någon eller något sitter fast i hissen.

Vid akuta fel i fastigheten kontaktas föreningens tekniska förvaltare, **BeWe Fastighetservice AB**, på telefonnummer 08-641 30 04 med telefontid på vardagar mellan kl. 08.00-12.00. Felanmälan kan även göras via e-post: [felanmalan@bewe.nu](mailto:felanmalan@bewe.nu) eller via BeWe's hemsida, [www.bewe.nu](http://www.bewe.nu).

För hantering av **icke akuta** fel vänder du dig till styrelsen via e-post, , [styrelsen@brfillabantorget.com](mailto:styrelsen@brfillabantorget.com) eller genom meddelande i styrelsens postfack på Lilla Bantorget 25.

Som ett komplement till avtalet om teknisk förvaltning är ett avtal om **jourservice** tecknat via BeWe Fastighetservice AB. Det sköts praktiskt av Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB och deras journummer är 08-18 70 00 (telefon, kontorstid 08-31 65 80). Jourservicen omfattar kväll/natt, vardagar 16.00 – 07.00 samt lördagar, sön- och helgdagar 00.00 – 24.00.

Vid akuta fel rörande garaget kontaktas **styrelsen**, som i sin tur ansvarar för nödvändiga kontakter med Castellum, som äger garaget.

Vid akuta fel i hissarna kontaktas **OTIS AB, tel: 0200-21 21 11** (t.ex. om någon blivit fast i hissen).

Vid akuta fel på tvättmaskiner och torktumlare i den gemensamma tvättstugan kontaktas **Electrolux Laundry Systems AB, tel.: 0771-61 52 00**. Vänligen sätt upp ett meddelande i tvättstugan om felanmälan gjorts, när och av vem.

Notera att jourutryckning är mycket dyrt och därför endast får användas i yttersta nödfall. Missbruk av jourtjänsten debiteras beställaren.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Observera, att om du rapporterat ett akut fel till någon av dessa parter ska du alltid också informera styrelsen genom att skicka e-post till [styrelsen@brfillabantorget.com](mailto:styrelsen@brfillabantorget.com) (eller lägga ett meddelande i styrelsens postfack) och beskriva det akuta felet, vem du kontaktat och när. Det är viktigt, att styrelsen informeras om vad som hänt för att kunna kontrollera de fakturor som mottas och avser olika typer av insatser i fastigheten. Lämna alltid dina kontaktuppgifter till de entreprenörer du kontaktar enligt ovan och även till styrelsen när du rapporterar om fel eller skador!

### **Autogiro**

Vill du betala månadsavgiften med autogiro ska du kontakta styrelsen. Vi skickar då en medgivandeblankett för autogiro. Du kan också beställa blanketten direkt från föreningens ekonomiska förvaltare. Som alternativ till autogiro kan du betala månadsavgiften genom e-faktura. Hör med föreningens ekonomiska förvaltare om de kan ordna e-faktura genom din bank. Se e-faktura.

### **Andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet**

I föreningens stadgar § 18, och i bostadsrättslagen 7 kap § 10, kan du läsa mer om upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet. En andrahandsupplåtelse föreligger, när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen (som inte är delägare och medlem i föreningen) eller om du lånar ut lägenheten utan att ta betalt (hyra).

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen och uppgår till 10 procent per år av aktuellt prisbasbelopp. Avgiften beräknas efter det antal kalendermånader som lägenheten är godkänd för andrahandsupplåtelse.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas. Ansökan om andrahandsupplåtelse ska vara skriftlig. Ansökan ska vara styrelsen tillhanda minst en (1) månad innan andrahandsupplåtelsen är tänkt att påbörjas. Under sommar- och semesterperioden, liksom under jul- och nyårshelgerna, bör ansökan lämnas till styrelsen minst två (2) månader i förväg.

Skäl till att upplåta bostadsrättslägenheten i andra hand är, exempelvis, om bostadsrättshavaren inte kan använda lägenheten som bostad under en period och tillfälligtvis har boendet ordnat på annat håll. Som exempel på godtagbara skäl räknas studier eller arbete på annan ort, längre vistelse på vårdinrättning, militärtjänstgöring, provboende med partner m.m. Blankett för ansökan om andrahandsupplåtelse finns på hemsidan. Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand,



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

om Hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrätts-havaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid, normalt högst ett (1) år, och kan förenas med villkor. För upplåtelse i andra hand utgår årlig avgift till föreningen enligt stadgarna § 6.

Vid begäran hos styrelsen om tillstånd för upplåtelse i andra hand ska bland annat följande information lämnas skriftligt:

1. Datum för ansökan
2. Vilken bostadsrättslägenhet som avses, (lägenhetsnummer och adress)
3. Orsak till andrahandsuthyrningen
4. Tidsperiod som ansökan avser, (dock maximalt ett år per ansökan)
5. Namn, adress, kontaktuppgifter och personnummer på den/de som ska använda lägenheten
6. Bostadsrättshavares underskrift (-er) samt i förekommande fall godkännande av make/maka/sambo.
7. Kopia av avtal om upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand.
8. Kopia av legitimation av den/de som ska använda lägenheten.

Bostadsrättshavaren måste själv bevaka att tidsperioden för godkänd andrahandsuthyrning respekteras och för eventuellt behov av förnyad ansökan. Föreningen godkänner inte upplåtelse i andra hand till juridisk person eller för annat ändamål än boende.

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrätts-havarna verkligen bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. En omfattande andrahandsupplåtelse i en bostadsrätts-förening medför flera problem, då bl.a. anonymiteten ökar liksom svårigheten att rekrytera förtroendevalda. En hyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen. Det är även svårt att engagera medlemmar som inte bor i huset. Styrelsen har därför en restriktiv policy vad gäller andrahandsupplåtelse.

Styrelsen godkänner maximalt två års andrahandsupplåtelse med ansökan och prövning för ett (1) år i taget. Upprepad återkommande andrahandsupplåtelse kan betraktas som att bostaden används till annat ändamål än det avsedda och medför risk för att nyttjanderätten förverkas. Syftet är, att en bostadsrätts-havare ska bo i sin lägenhet och inte använda den för andrahandsupplåtelse. Om ansökan avslås av styrelsen kan du, enligt ovan, vända sig till Hyresnämnden och få frågan prövad. Upplåter du lägenheten i andra hand utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**

**Säte: Stockholm**

Den som du upplåter din lägenhet till i andra hand blir formellt din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och du bör se till att ha ett skriftligt hyresavtal. Det är mycket viktigt, att du informerar din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen. Tänk på, att det är du som medlem som är fullt ansvarig gentemot föreningen under hela andrahandsupplåtelsen. Som hyresvärd ansvarar du för att hantera hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd.

### **Avgift**

Som medlem i en bostadsrättsförening betalar du en årsavgift, som fördelas och faktureras månadsvis i förskott. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelas efter bostädernas andelstal. Andelstalet är varje lägenhets andel av föreningens totala tillgångar och skulder.

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader (exempelvis räntor, amorteringar, avsättningar för underhåll och reinvesteringar, teknisk och ekonomisk förvaltning samt övriga driftskostnader) och vara tillräcklig för att klara av föreningens likviditetsbehov. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftkostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

Månadsavgiften ska du alltid betala i förskott. Det är mycket viktigt, att du betalar avgiften i tid. Om inte avgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Obetalda avgifter sänds för inkasso och betalningsföreläggande enligt av styrelsen fastställda rutiner. Om avgiften till föreningen inte betalas i tid riskerar bostadsrättshavaren enligt lag även att rätten till lägenheten förverkas och bostadsrättshavaren sägs upp för avflyttning.

### **Avlopp och golvbrunnar**

Om du har problem med avloppet, t.ex. gurgelljud eller att det rinner sakta, och du har förvissat dig om att det inte är stopp i vattenlåset, bör du snarast kontakta föreningens tekniska förvaltare.

Rengöring av vattenlås och golvbrunnar är bostadsrättshavarens eget ansvar. Se till att golvbrunnarna alltid har vatten i vattenlåsen och inte sprider dålig lukt.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**

**Säte: Stockholm**

## **Balkonger**

Blomlådor får inte placeras på utsidan av balkongräcket. Det finns då risk för att blomvatten eller skräp från din blomlåda hamnar på grannens balkong. Risk finns även för att en blomlåda kan falla den och leda till person- eller sakskada. Vattna inte på ett sådant sätt så att det stör dina grannar.

Du får inte skaka mattor, sängkläder eller annat över balkongräcket eller genom fönstren. Balkongerna får inte heller användas för att torka tvätt eftersom det kan uppfattas som störande när balkongerna sitter så nära intill varandra. Risk finns också att vatten kan rinna ner på grannens balkong.

Du får inte mata fåglar på balkongen eller vid fönstren, dels på grund av att fågelmat drar till sig skadedjur, dels på grund av att fåglarna också kan förorena dina grannars balkonger och fönsterbleck.

Med tanke på brandrisken och föreningens ventilationssystem är det inte tillåtet att använda grill (av något slag) på balkongen. Det är heller inte tillåtet att grilla på gården, då husens mekaniska ventilation medför, att rök och matos kommer att dras in i lägenheterna via tilluftsintagen. Av samma skäl är det heller inte tillåtet att röka på balkongen eller på gården.

Av brandsäkerhetsskäl får ingen permanent förvaring ske på balkongen av brännbara föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

Montering av markis, insynsskydd, inglasning eller liknande på balkongen kräver alltid styrelsens godkännande i förväg. Lämna in god tid in en skriftlig ansökan till styrelsen.

Om du vill sätta upp någon form av balkongskydd, t.ex. markis eller inglasning, måste det göras enligt de regler som styrelsen fastställer. Styrelsen har beslutat om en leverantör för inglasning – Lumon. Det finns bygglov för inglasning av balkongerna på innergården som sträcker sig till 2021. Blankett och ytterligare information finns på hemsidan. Vid inglasning tecknas separat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren, som tydliggör bostadsrättshavarens ansvar för inglasningen och samtidigt utgör föreningens godkännande av inglasningen. Skulle behov föreligga att demontera inglasning, markiser eller annan utrustning på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset, eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna, alternativt återställa till ursprungligt skick.

Balkongdörr, och fönster, får inte stå öppna längre tid, så att de tar skada av nederbörd.

På balkonggolvet får du inte lägga ut konstgräs, plastmatta eller liknande material som är täta och släta på undersidan. Risk finns att fukt kryper ner i betongytan, vilket kan leda till att betongen förstörs. För balkongens ytskikt har du själv underhållsansvaret.





**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Av säkerhetsskäl är det absolut förbjudet att kasta ned saker från balkongen, t.ex. julgran, sopor eller annat. Fyrverkeripjäser får absolut inte skjutas från eller mot balkong. Marschaller får inte heller användas på balkongen.

Ta hänsyn till dina medboende när du använder balkongen.

Se även under Parabolantenn.

## **Bostadspärm**

Vid inflyttningen första gången i fastigheten har varje bostadsrättshavare fått en bostadspärm från Skanska Nya Hem med information om praktiska frågor, garantier, ritningar, byggmaterial, teknisk utrustning, skötsel- och bruksanvisningar med mera. Bostadspärmen tillhör lägenheten och ska lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse.

## **Bostadsrätt**

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en särskild typ av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid. Att bo i bostadsrätt innebär, att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens verksamhet.

Medlemmar i en bostadsrättsförening kallas bostadsrättshavare. Som medlem äger du inte din lägenhet, men du har en ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd, under förutsättning att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen och respekterar din omgivning. Du har rätt att sälja din bostad, men styrelsen ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen. Föreningen svarar endast för det yttre underhållet, d.v.s. underhållet av föreningens hus. Det inre underhållet, d.v.s. underhållet av en viss lägenhet och det utrymme i övrigt som upplåtits tillsammans med lägenheten, ansvarar bostadsrättshavaren för. Detta är en stor skillnad jämfört med ett hyresförhållande, där hyresvärden ansvarar även för det inre underhållet.

Se även Lägenhetsunderhåll och Ombyggnad.

## **Brandsäkerhet och brandvarnare**

Varje lägenhet är utrustad med brandvarnare. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du själv för att brandvarnarna regelbundet testas och att de byts ut ungefär var 8–10 år. Batterierna bör testas årligen och vid behov bytas ut.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**

**Säte: Stockholm**

Tänk på brandsäkerheten! Det är främst bostadens inredningsdetaljer som innehåller de mest brandfarliga ämnena. Ingenting får hindra dig och andra att snabbt komma ut ur huset om det skulle börja brinna. Därför är det inte tillåtet att placera barnvagnar, pulkor, cyklar eller liknande i entrén och intill trappuppgången eller i anslutning till egen entrédörr. Det är heller inte tillåtet att placera bänkar, blomkrukor, skor och större mattor utanför dörren till din lägenhet.

Varje lägenhet ska i princip ha tillgång till minst två utrymningsvägar. Normalt är den ena trapphuset och den andra något av fönstren, som kan nås via räddningstjänstens stega eller höjdfordon från gatan. I föreningens hus finns det emellertid lägenheter som inte är genomgående utan bara har fönster mot innergården. Vissa av de lägenheterna ligger dessutom så högt upp att räddningstjänstens bärbara stegar inte når upp. Räddningstjänstens stegbil kan av utrymmesskäl inte köra in på innergården och följaktligen har ett antal lägenheter inte tillgång till två utrymningsvägar. För att öka utrymnings säkerheten för dessa lägenheter har trapphusen byggts, så att risken för att de ska blir blockerade av rök (brandgaser) reducerats.

Våra lägenheter är byggda så, att en brand inte ska kunna sprida sig från en lägenhet till en annan inom 60 minuter. Det innebär, att räddningstjänsten har mycket goda möjligheter att släcka en lägenhetsbrand innan skador uppstår i andra delar av huset. Även ventilationssystemet ska uppfylla kravet på skydd mot brand- och brandgasspridning i 60 minuter.

Man kan därför lugnt och tryggt stanna i sin egen lägenhet även om det brinner hos grannen. Meddelar polisen eller räddningstjänsten att boende ska evakuera ska alla berörda genast följa den uppmaningen.

Om olyckan är framme och det brinner i den egna lägenheten, och branden inte går att släcka, ska alla skyndsamt lämna lägenheten, stänga lägenhetsdörren (men inte låsa) och larma SOS Alarm, (ring 112).

### **Bredband/ IP-telefoni/IP-TV**

Föreningen har ett avtal med en bredbandsleverantör (Ownit Broadband AB), som ger alla lägenheter tillgång till en snabb internetuppkoppling. Inkoppling av bredbandet görs via internet eller genom ett telefonsamtal till bredbandsleverantörens kundtjänst.

I tjänsten från bredbandsleverantören ingår fast internetuppkoppling på 500-1000/500-1000 Mbit/s, obegränsad surftid, en (1) fast IP-adress per hushåll, felanmälan och teknisk support under veckans alla dagar, upp till 10 st. e-postkonton á 100 MB (e-post kan även nås via webbmail) och 100 MB utrymme för egen hemsida.





**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Bredbandsavtalet innebär också, att medlemmar i föreningen kan ansluta sig till bredbandstelefonti (IP-telefonti). Bredbandsleverantören har ett öppet nät för IP-telefonti, vilket betyder, att du kan välja mellan olika IP-telefonti-leverantörer. För IP-telefonti tecknar bostadsrättshavarna egna abonnemang.

Bredbandsleverantören (Ownit) erbjuder även digital-TV (IP-TV) via bredband. Ett visst basutbud från Ownit ingår för alla bostadsrättshavare i föreningen. Utöver basutbudet kan olika tillval beställas av var och en genom att kontakta Ownit på telefon 08-525 073 00 eller genom att gå in på [ownit.se/tv](http://ownit.se/tv) för ytterligare information. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för tillval utöver basutbudet för IP-TV.

Abonnemangskostnaden för bredband och IP-TV (basutbudet) ingår i årsavgiften, såsom en fast och obligatorisk avgift per lägenhet.

Det är viktigt att observera, att digitalboxen för IP-TV tillhör föreningen och måste lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse av, och avflyttning från, lägenheten. Det innefattar även tillhörande fjärrkontroll och kablar. Tjänstefördelaren som Ownit tillhandahåller tillhör Ownit.

Observera, att om den befintliga tjänstefördelaren eller digitalboxen slutat att fungera så ska beställning av ny utrustning göras via styrelsen. I annat fall får bostadsrättshavaren en faktura på sin beställning.

### **Cyklar och barnvagnar samt rullatorer**

Av brandsäkerhetsskäl (utrymning och räddningsinsats) får inte större föremål som t.ex. cyklar och barnvagnar ställas i entréer eller intill trapphuset eller i våningsplanen utanför hissen eller gångtrappan.

Ett speciellt utrymme för barnvagnar och rullatorer finns i entréplanet i varje huskropp och i garaget har föreningen tillgång till ett eget låst cykelförråd. Cyklar kan också ställas på gården och låsas vid särskilt uppsatta stolpar och cykelställ. Under vintertid får inga cyklar långtidsuppställas på gården. Märk din cykel med namn och lägenhetsnummer om du har den uppställd i garagets cykelförråd eller på gården. Se till att förråden för barnvagnar/rullatorer/rullstolar, respektive förrådet för cyklar, alltid är låsta.

De nämnda förråden är inte avsedda för långtidsförvaring av barnvagnar/rullatorer/rullstolar respektive cyklar som inte används. Sådan förvaring ska ske i de egna förråden som tillhör respektive lägenhet. Omärkta cyklar och annan utrustning, som synbarligen aldrig används, utan bara blockerar utrymme, kommer att rensas bort av föreningen med jämna mellanrum.

Mopeder och motorcyklar får aldrig förvaras i cykelrummet eller i källarförråden p.g.a. brandrisk. De får heller inte parkeras på gården.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

### **E-faktura**

Föreningens ekonomiska förvaltare erbjuder tjänsten e-faktura. Du måste anmäla önskemål om e-faktura både hos föreningens ekonomiska förvaltare och hos din internetbank.

### **Ekonomisk förvaltare**

Föreningens ekonomiska förvaltning är utlagd på en extern ekonomisk förvaltare (redovisningsbyrå), som sköter fakturering, krav, inkasso, betalningsföreläggande samt löpande redovisning och bokslut för föreningen. Den ekonomiska förvaltaren sköter också lägenhets- och medlemsregister samt för register över pantsättningar. **E-Count AB** i Sundbyberg är f.n. föreningens ekonomiska förvaltare, (telefon: 08-27 09 06).

Bostadsrättshavare ska i första hand kontakta styrelsen i ärenden som gäller avgiftsavisering m.m. om annan information inte lämnas på föreningens hemsida under kontaktuppgifter eller via anslag.

### **El-abonnemang och el-förbrukning**

I föreningen tillämpar vi enhetsmätning av el, vilket innebär, att det är föreningen som tecknar avtal med nät- och el-leverantörerna. Som enskild medlem behöver du därför inte teckna något eget el-abonnemang.

Lägenheternas elförbrukning debiteras löpande enligt schablon i de månatliga avgiftsaviseringarna och avläses normalt årsvis med reglering i efterhand med hänsyn till faktisk förbrukning per respektive lägenhet.

Styrelsen ansvarar för mätaravläsningarna, i samverkan med den tekniska förvaltaren, och för att underlagen lämnas till den ekonomiska förvaltaren för reglering (extra debitering eller kreditering).

### **Elektriska installationer**

Alla fasta elektriska installationer ska vara utförda av behörig elektriker. Kontakta styrelsen om du vill ha rekommendation om behörig elektriker, som känner till fastigheten. Inga förändringar får göras i säkringsskåp utan styrelsens skriftliga tillstånd.

### **Energibesparing**



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

För att hålla energikostnaderna på en så låg nivå som möjligt rekommenderas följande:

- Håll låg temperatur på radiatorer i gemensamma utrymmen (t.ex. entréer och källare)
- Stäng av elementen vid vädring under den kalla årstiden
- Var sparsam med varmvattnet i lägenheten och i tvättstugan

### **Fastighetsservice**

Av styrelsen kontrakterad teknisk förvaltare ansvarar för underhåll av gemensamma ytor och av innergården. Se även Akuta fel i fastigheten.

Castellum samordnar all verksamhet som rör garaget med infart från Torsgatan 11. I ärenden rörande garaget ska bostadsrättshavare och garagehyresgäster alltid vända sig till styrelsen och inte till fastighetsbolaget. Föreningen har eget nyckelsystem (fjärrnycklar) för de som hyr garageplats.

### **Felanmälan**

Samtliga icke akuta fel i fastighetens gemensamma utrymmen och på gården samt i garaget ska rapporteras till styrelsen som koordinerar insatserna för att avhjälpa felen.

Felanmälan görs genom att skicka e-post till [styrelsen@brflllabantorget.com](mailto:styrelsen@brflllabantorget.com) eller genom att lämna en anmälan i föreningens postfack på Lilla Bantorget 25.

Ange alltid dina kontaktuppgifter vid felanmälan (namn, telefonnummer, e-post), så att styrelsen vid behov kan kontakta dig. Vid fel i lägenheten ska du även ange ditt lägenhetsnummer som finns på utsidan ovanför din lägenhetsdörr.

Vid akuta fel som inte kan vänta till nästa dag, se Akuta fel i fastigheten.

För information om strömavbrott och övriga elnätsärenden, besök [ellevio.se](http://ellevio.se). Kundservice hos Ellevio har telefonnummer 020-818 818, måndag - fredag 08.00 - 17.00 och kan ge information om större driftproblem.

Se även akuta fel i fastigheten

### **Fest, musik och ljud**

Normalt ska "frid råda" både inomhus och på gården mellan klockan 22.00 -07.00. Lördagsmorgon och söndagsmorgon vill många passa på att koppla av, varför fridfullheten då bör råda längre.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Du bör informera dina grannar i god tid innan du tänker ha en fest eller några andra trevligheter som riskerar att störa dina grannar. Det gäller också om du ska borra i väggarna eller tak/golv vid ombyggnadsarbeten. Acceptansen brukar öka markant om information har lämnats i förväg. Visa dessutom hänsyn om dina grannar klagar på ljudnivån under fest respektive byggnadsarbeten. Glöm inte att även informera grannar i intilliggande trappuppgång, som du delar vägg med. Tänk på att musik med höga bastoner sprider sig väl och kan höras i hela fastigheten!

### **Flyttning**

Vid ut- och inflyttning ur bostadsrättslägenhet ska skydd sättas upp i entré, hiss och trapphus för att skydda väggar, hissdörrar, räcken, armaturer m.m. från skador. Den bostadsrättshavare som ansvarar för flyttningen är också ansvarig för att sätta upp tillfredsställande skydd och är också ansvarig för att ersätta föreningen för skador som uppstår oavsett om det är en flyttfirma som utför själva flyttningen.

Vid utflyttning ska samtliga nycklar till lägenheten och allmänna utrymmen överlämnas för kvittering av inflyttande bostadsrättshavare. Observera, att digitalboxen för IP-TV, inklusive fjärrkontroll och kablar, tillhör föreningen och ska lämnas kvar i lägenheten.

### **Fond för yttre underhåll**

Till lägenheterna finns inga fonder för inre underhåll upplagda eller planerade. Varje bostadsrättshavare får planera sin egen underhållsekonomi.

Styrelsen avsätter varje år 3% av taxeringsvärdet eller mer för yttre underhåll enligt behov och underhållsplan.

### **Filter till friskluftsintagen under fönstren (värmeelementen)**

Bostadsrättshavaren ansvarar för löpande utbyte av filtren till friskluftsintagen under fönstren. Reservförråd av filter finns hos styrelsen.

Ta upp dina gamla filter och kontrollera vilka modellbeteckningar de har, t.ex. F7-210 eller andra nummer. För skötselanvisning och anvisning om byte av filter, se lägenhetspärmen från Skanska angående Easy-Vent luftdon. Filterbyten bör ske minst en gång per år.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

## Försäkring

Föreningens fastighetsförsäkring täcker plötsliga och oförutsedda skador på byggnaderna, som föreningen inte har kunnat påverka. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom i lägenheten, i källarförrådet eller på den egendom som du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar. Du måste därför själv ha en egen hemförsäkring.

I nuvarande fastighetsförsäkring har föreningen inkluderat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Vid förnyelse av din hemförsäkring bör du alltid kontrollera med styrelsen om föreningen fortsättningsvis har tecknat ett komplement till fastighetsförsäkringen, som omfattar ett bostadsrättstillägg för samtliga boende, eller om du själv måste teckna tilläggsförsäkringen, (det s.k. bostadsrättstillägget).

## Garage och parkering

Föreningen disponerar och hanterar uthyrningen av 23 parkeringsplatser som är reserverade för bostadsrättshavarna i ett garage i källarplanet. Garaget ägs av Castellum, men föreningen har dispositionsrätt till 23 platser enligt en samfällighetsbildning. Vår policy för parkeringsplatser och ytterligare information finns på hemsidan.

Garagehyreskontrakten tecknas med föreningen på tre månader med en (1) månads uppsägningstid. Om ingen uppsägning görs från endera parten förlängs kontrakten automatiskt med tre månader. Om bostadsrättshavare flyttar från föreningen upphör kontraktet att gälla från och med det datum då medlemskapet i föreningen upphör, eller då avflyttning sker om så sker tidigare. Garagehyresgästen är skyldig att i god tid meddela föreningen tidpunkten för sitt utträde ur bostadsrättsföreningen, så att parkeringsplatsen kan erbjudas till annan enligt kölistan.

När du säljer din lägenhet så tänk på, att garagekontraktet inte hör till lägenheten och därför inte kan överlåtas i samband med en lägenhetsförsäljning. Då är det istället en kölista för garageplats som gäller för köparen av lägenheten. Vill du ställa dig i kö för en garageplats kontaktar du Maria på E-count AB. Maria nås via e-post, [maria@ecount.se](mailto:maria@ecount.se).

Endast de som hyr parkeringsplats har rätt att parkera i garaget. Den som hyr garageplats får inte använda den till annat ändamål än som biluppställningsplats. Det är därför inte tillåtet att använda garaget för reparationer, tvätt eller förvaring av utrustning, släpkärror eller båtar. Sommar- och vinterhjul får inte förvaras på parkeringsplatsen av brandsäkerhetsskäl och med hänsyn till att garaget måste kunna städas utan hindrande utrustning.

Det är inte tillåtet att köra fortare än 10 km/timme i garaget. Under vintertid ska eventuell snö på bilen borstas av innan den ställs i garaget, eftersom garaget saknar golvbrunnar för vattenavrinning.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Parkering på gården får aldrig ske för annat ändamål än underhållsarbeten av entreprenörer, då så är absolut nödvändigt, och då uppdragen beställts av styrelsen.

För garagehyresgästerna sköter föreningens styrelse administrationen av fjärrkontroller (fjärrnycklar) till garaget .

### **Gemensamma kostnader**

Kostnader för värme, vatten, el, städning, sophämtning m.m. betalas gemensamt av alla bostadsrättshavare. Var därför sparsam med varmvattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan. Åtgärda droppande eller rinnande kranar i din lägenhet och meddela styrelsen om kranar står och droppar eller rinner i gemensamma utrymmen, t.ex. tvättstuga, soprum etc.

Värmeelementen har en termostat, vilket gör det viktigt att stänga av elementet vid vädring under den kalla årstiden. Om inte elementet stängs av blir det mycket varmt och onödigt mycket energi konsumeras, som enbart försvinner ut genom det öppna fönstret.

Följ reglerna gällande sophantering och sortera på ett korrekt sätt enligt anvisningarna i soprummen. Endast den typ av hushållssopor som finns angivna i soprummen får lämnas där. Allt annat måste du själv lämna till kommunens återvinningscentral. Det bidrar till att hålla de gemensamma kostnaderna för sophantering nere. Se även under Sopor. Ett tips är att abonnera på mobila miljöstationens turlista via SMS. Du hittar information på [stockholmvattenochavfall.se](http://stockholmvattenochavfall.se).

### **Gemensamma utrymmen**

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, barnvagnsrum, tvättstuga, cykelrum, källarkorridorer och övriga gemensamma lokaler. Därför är det viktigt, att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. En bra "ordning och reda" skapar god trivsel och bidrar till att lokalvårdare och fastighetsskötare lättare kan utföra sina sysslor. Rökning är inte tillåten i fastigheten eller på innegården.

Tänk på att det kan uppfattas som lyhört i trapphusen när du kommer hem sent eller går tidigt på morgonen.

För att förstärka skalskyddet finns kameror monterade vid portarna. Även soprummen är utrustade med kameror.





**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

## Grillning

Grillning på balkongen eller på gården är inte tillåten av brandsäkerhetsskäl och med hänsyn till att vårt mekaniska ventilationssystem i så fall drar in grilllukten i våra lägenheter genom friskluftsintagen.

## Gården

Planteringar och trädgårdsmöbler på gården är en viktig del av vår boendemiljö. De kräver inte bara skötsel utan också aktsamhet. Gården kan mycket väl användas till lek och nöjen, men visa hänsyn till dina grannar när gården används till olika aktiviteter.

Du får inte röka eller grilla på gården av brandskyddsskäl och m.h.t. att vår mekaniska ventilation gör att oönskad lukt kan tränga in i lägenheterna genom friskluftsintagen.

Det är inte tillåtet att åka moped och motorcykel eller att spela fotboll eller andra bollspel på gården. Gården förvaltas av en samfällighet representerad av bostadsrättsföreningen och Castellum, så även Castellum kan ha berättigade synpunkter på hur gården används. Nyttjandet av gården får inte störa Castellums hyresgäster.

Gården är ingen parkeringsplats för bilar och andra motordrivna fordon. Endast entreprenörer, som på uppdrag av styrelsen eller av Castellum, arbetar med gården eller fastigheterna, kan få tillstånd att tillfälligtvis parkera på gården under arbetets gång om så är nödvändigt för utförandet av aktuellt arbete.

Hundar, katter och andra husdjur får inte rastas på gården!

## Hemsida

Föreningen har en egen hemsida som nås på [www.brfillabantorget.com](http://www.brfillabantorget.com). Där hittar du den mesta informationen om föreningen och viss nyhetsinformation.

## Husens exteriör

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd. Paraboler får inte monteras på vare sig fasad eller balkongräcke. Se även under Paraboler.

Den som vill sätta upp markiser ska ansöka om skriftligt tillstånd hos styrelsen. Val av markiser och inglasning av balkonger ska ske på ett för föreningen enhetligt utformat sätt. Se även under Markiser och Balkonger.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

### **Husdjur**

Ägare till katter, hundar och andra husdjur ska noga övervaka sina husdjur, så att de inte förorenar i gemensamma utrymmen eller på gården. Om du har ett husdjur har du som ägare fullt ansvar för det.

Tänk på att många kan vara rädda för hundar och katter. Många lider också av allergiska besvär orsakade av pälsdjur, vilket medför, att det inte är tillåtet att t.ex. ta med sig hund eller katt till tvättstugan under tvättid eller låta husdjur vistas längre tid i andra gemensamma utrymmen.

### **Internet**

Se Bredband/ IP-telefoni/IP-TV.

### **Kabel-TV**

Se Bredband/ IP-telefoni/IP-TV.

### **Kameror**

Föreningen har efter stämmobeslut installerat kameror i soprummen och i varje port.

### **Kondens på fönstrens utsida**

Eftersom föreningen har isolerrutor i fönstren, så kan ibland kondens uppstå på ytterrutans utsida. Detta sker oftast under klara vår- och höstnätter och beror på att glasets utsida ibland blir kallare än uteluften. Kondensen är ofarlig och är ett tecken på att fönstret har god värmeisolering. Kondensen brukar försvinna så snart uteluften blir varmare.

### **Lägenhetsförråd/Källarförråd**

Till din lägenhet hör ett förråd i källaren. Förrådet är märkt med ditt lägenhetsnummer och du ska ha tilldelats ett hänglås vid inflyttningen. Finns inget hänglås till ditt förråd får du själv anskaffa ett sådant. Du får inte använda andra medlemmars förrådsutrymmen, utan deras tillstånd, även om de skulle stå tomma och vara olåsta.

Föreningen ansvarar för dörr och låsbeslag samt nätväggar till förråd, som ingår i lägenhetsupplåtelsen, t.ex. om de skulle skadas vid inbrott. Låset är du själv ansvarig för. För nämnda utrymmen gäller därutöver samma ansvarsregler som för lägenhet som är upplåten med bostadsrätt, t.ex. vad gäller golv, väggar, tak, inredning, etc.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Undvik att synligt förvara stöldbegärlig egendom i källarförrådet. Inga brandfarliga ämnen, sprängmedel eller ammunition får förvaras i förråden.

All förvaring av möbler, lådor m.m. utanför förråden och i andra gemensamma utrymmen är förbjuden.

### **Köksfläkt/Köksventilation**

Utsug från köket sker via centrala, gemensamma fläktar. Funktionen bygger på att spjället i köksfläkten bara är öppet i samband med matlagning. Om spjället alltid står öppet så försämras effekten avsevärt. För att uppnå en god effekt är det viktigt att du rengör filtret i flätkåpan regelbundet. Tvätta gärna filtret i diskmaskin eller använd maskindiskmedel för rengöringen.

Observera, att du inte får installera en vanlig elektrisk köksfläkt istället för den ventilationskåpa som sitter i köket. Då kommer matos från ditt kök att pressas ut i de andra lägenheterna. (Du får heller inte installera en elektrisk badrumsfläkt i toalett och våtutrymme, eftersom det negativt påverkar grannlägenheterna).

### **Lägenhetsförsäljning och avgifter till föreningen**

När du ska sälja din bostadsrättslägenhet ska du i förväg informera föreningens styrelse. Köparen av bostadsrättslägenheten ska godkännas av föreningens styrelse, enligt ansökan, innan medlemskap i föreningen kan accepteras. En ansökningsblankett för medlemskap kan köparen få av styrelsen (eller av den fastighetsmäklare som förmedlat lägenhetsaffären).

Köparen bör ta en aktuell kreditupplysning på sig själv (UC på egen bekostnad) och överlämna till styrelsen i samband med ansökan om medlemskap. I annat fall tas kreditupplysning av föreningen genom den ekonomiska förvaltaren, vilket medför att tiden för handläggning av medlemsansökan tar längre tid jämfört om ansökan är komplett när den mottas av styrelsen. Ett exemplar av överlåtelseavtalet (lägenhetskонтрактet) ska bifogas medlemsansökan till styrelsen. Föreningen behöver också intyg om anställning från köparens/köparnas arbetsgivare. Kopia av godkänd legitimation på de nya bostadsrättshavarna krävs också i underlaget till styrelsen.

Efter godkännande av köparen som medlem informerar styrelsen köparen skriftligt. Detta ska göras inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan i komplett skick inkommit till föreningens styrelse. Föreningen informerar därefter den ekonomiska förvaltaren att lägenheten är överlåtten och att ny faktureringsadress ska läggas upp för årsavgiften m.m. till föreningen.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Enligt stadgarna tar föreningen ut en överlåtelseavgift av säljaren vid bostadsöverlåtelse. Överlåtelseavgiften uppgår f.n. till 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningen har också rätt att ta ut en avgift för handläggning av pantsättning, som uppgår till 1 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften debiteras köparen. Observera, att pantsättningsavgiften tas ut per pant, vilket innebär, att flera pantsättningsavgifter tas ut om lägenheten är pantsatt för flera olika lån. För ändring av pantsättning tas pantsättningsavgift ut per ändrad pantsättning, dock inte vid lösen av pant.

När du avflyttar från din bostadsrättslägenhet efter överlåtelse ska digitalboxen med fjärrkontroll, programkort och tillhörande kablar för IP-TV lämnas kvar. Den tillhör föreningen och ska överlämnas till tillträdande bostadsrättshavare.

### **Lägenhetsnummer**

Alla lägenheter har ett nummer på karmen vid lägenhetsdörrens utsida, som också återfinns i kontraktet. Det underlättar om du uppger lägenhetsnumret vid kontakt med styrelsen (och entreprenörer) i samband med felanmälan eller annat som rör bostadsrättslägenheten.

Riksdagen har beslutat, att alla bostäder i Sverige ska finnas i ett lägenhetsregister med lägenhetsnummer samt att folkbokföringsregistret ska innehålla lägenhetsnumren. Detaljerad information om detta finns på Skatteverkets hemsida. De lägenhetsnummer som används i folkbokföringen skiljer sig från de lägenhetsnummer som används i föreningen och som ursprungligen tilldelades av Skanska. På föreningens hemsida finns en konverteringstabell mellan föreningens nummer och folkbokföringens lägenhetsnummer.

### **Lägenhetsunderhåll**

I en bostadsrättsförening gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för gemensamt tillhandahållna ledningar och andra därmed sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, ventilation m.m., som föreningen försett lägenheterna med. I den mån ledningarna eller anordningarna i lägenheten behöver målas ansvarar bostadsrättshavaren för det. Vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet framgår av föreningens stadgar och av bostadsrättslagen. Med underhållsskyldighet menas, att bostadsrättshavaren, på egen bekostnad, ska hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick.

Till underhållsskyldigheten för lägenheten räknas exempelvis:

- lägenhetens väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar (dock endast målning om rökgång betjänar flera lägenheter)



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar (dock ej utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar som föreningen ansvarar för),
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt svagströmsanläggningar.

Till lägenheten räknas även tillhörande balkong och förråd.

I underhållsansvaret ingår ansvar för att reparera skada som uppkommit. I den mån underhålls- och reparationsarbeten beställs via föreningens styrelse, som faller inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, kommer kostnaderna att debiteras bostadsrättshavaren.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar ofta mycket pengar i reparation och leder i allmänhet till stort obehag för den bostadsrättshavare som drabbas och även lägenhetsinnehavare under din egen. Dina grannar kan således drabbas mycket illa om du har fukt- och läckageskador, som inte upptäcks i tid.

Vid renovering i våtutrymmen ska arbeten utföras av behöriga entreprenörer på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Se även Bostadspärmen från Skanska och de råd och anvisningar som finns där beträffande underhållsåtgärder, som kan förebygga skador.

Se även under Ombyggnad och Renoveringsarbeten.

### **Medlemsavgift**

Utöver årsavgiften till föreningen för underhåll och reinvestering samt avgift för bredband och IP/TV (grundutbud) och uppskattad el-förbrukning (med periodisk avräkning) betalar bostadsrättshavarna inga andra former av avgifter till Brf Lilla Bantorget.

### **Motioner**

Se Stadgar, Stämma, Styrelse.

### **Nycklar, porttelefoner och taggar (RCO) till fastigheten samt fjärrkontroller till garaget**

Alla förluster av nycklar och taggar till fastigheten samt fjärrkontroller (fjärrnycklar) till garaget ska omgående rapporteras till styrelsen.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Föreningen har inga portkoder. In och utgång genom portarna sker med tagg eller nyckel eller via installerade porttelefoner. Bostadsrättsinnehavare kommer in genom porten med RCO-tagget eller nyckel. Varje lägenhet kan uppge två namn och telefonnummer för registrering utan kostnad. Namn/-en måste vara på registrerad/-e bostadsrättsinnehavare. Om du vill registrera fler namn och telefonnummer i namnlistan kontaktar du styrelsen på blanketten som finns på hemsidan. Lämna blanketten i styrelsens postfack, Lilla Bantorget 25. Föreningen tar ut 250 SEK per tillkommande nummer i administrationsavgift. Samma avgift gäller vid ändring av registrerade uppgifter. Nyinflyttade kan registrera två namn och telefonnummer utan kostnad. Observera att endast svenska telefonabonnemang kan registreras.

Besökare använder porttelefonen med sökfunktionen (namnsökning) mellan kl. 06.00 – 22.00. Övrig tid kan besökare trycka på "Ring" och sedan knappa in hela telefonnumret till den boende. Den boende öppnar genom att trycka på 5 i telefonen. Instruktionen återfinns också under Boguiden, Dokument på hemsidan.

Kontakta styrelsen vid ändring av uppgifter för porttelefonen.

### **Nycklar till lägenheten**

Endast den, eller de, som står på lägenhetskontraktet som bostadsrättshavare kan få extra nycklar tillverkade.

Den som vill ha en ny nyckel vänder sig till styrelsen med uppgift om det är en lägenhetsnyckel eller nyckel till gemensamma utrymmen, t.ex. källarnyckel. (Nyckelfrågorna handläggs normalt av den i styrelsen som utsetts till fastighetsansvarig).

Rekvissionsblanketter för nyckelbeställningar (och för byte av låscylinder vid förlust av nyckel finns tillgängliga på föreningens hemsida.

**AB BEGELÅS** sköter föreningens nyckelsystem och föreningens s.k. nyckelkort förvaras hos dem. Styrelsen skickar bostadsrättshavarens rekvisition vidare till dem (per post eller digitalt). Det tar cirka tre arbetsdagar för att få en ny nyckel tillverkad från det att styrelsen skickat in beställningen. Motsvarande tid gäller för rekvisition av ny låscylinder.

Beställd nyckel hämtas ut av bostadsrättsinnehavaren hos BEGELÅS mot uppvisande av godkänd legitimation. BEGELÅS har sin butik på Västmannagatan 31, Stockholm, (telefon: 08-34 08 50). Beställd nyckel betalas kontant i butiken eller med kontokort. Observera, att nyckel bara kan hämtas ut av den som är namngiven på beställningen.

Om låscylinder i lägenhetsdörr behöver bytas, p.g.a. borttappad lägenhetsnyckel, så bör bytet göras av BEGELÅS för att få nya nycklar som även passar till postbox, port, cykelförråd och grindar mot Lilla Bantorget och Torsgatan. Monteringen görs av BEGELÅS och kostnaden för låscylinder, nycklar och montering betalas av bostadsrättshavaren.





**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

### **Taggar (RCO)**

Med passagesystemet från RCO Security AB kan en s.k. tagg användas parallellt med nyckel, eller som ersättning för nyckel, till portarna, soprummen och källardörrarna. En s.k. tagg innehåller en unik kod, vilket gör att man helt fritt kan styra den till att fungera i utvalda dörrar och under de tider och dagar man önskar. Blir en tagg stulen eller borttappad kan den raderas och ersättas med en ny tagg omgående. Hanteringen av taggar i föreningen sköts av styrelsen. Har du förlorat en tagg, eller har den slutat att fungera, så ska du anmäla det till styrelsen för att kunna få en ny. Det är angeläget att borttappade taggar omgående anmäls till styrelsen, så att de kan spärras.

Föreningen tar ut en kostnad för borttappade taggar och extra taggar som beställs liksom för felaktiga och trasiga taggar, som önskas utbyta.

### **Nycklar för garagehyresgäster (fjärrkontroller)**

För de bostadsrättshavare som hyr garageplats i husens källarplan (med infart från Torsgatan 11) sker administrationen av fjärrnycklar/fjärrkontroller genom styrelsens försorg. Vid beställning av extra fjärrkontroll, eller ersättning för borttappad fjärrkontroll, måste gällande garagekontrakt kunna uppvisas. Föreningen tar ut en avgift för beställning av extra fjärrkontroll och för ny fjärrkontroll som ersättning för borttappad. (Se även under Garage och parkering).

### **Ombyggnad**

Du har rätt att göra mindre förändringar i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, som att flytta dörrar och väggar eller ändra ledningar för vatten, avlopp, värme eller el. Detsamma gäller för ventilationskanaler och anordningar för informationsöverföring, d.v.s. bredband och IP/TV.

Vid begäran om godkännande från styrelsen för ombyggnadsarbete i bostadsrättslägenhet gäller följande grundkrav på beslutsunderlaget. Motsvarande gäller även då ändring avses göras av tilldelat biutrymme, t.ex. förrådsutrymme. Krav på beslutsunderlagets innehåll:

En detaljerad beskrivning av vad det är som skall utföras och syftet med ändringen. Planritning och konstruktionsritning skall presenteras, då så är motiverat med hänsyn till förändringens art och omfattning, likaså genomförandeperiod och planerad starttidpunkt.

Utförandet skall göras på ett professionellt sätt och av behöriga installatörer då så krävs, t.ex. beträffande VVS- och el-arbeten. (Inga "gör det själv"-arbeten på amatörbasis accepteras när det gäller system och konstruktioner som föreningen är ansvarig för). Ange namn på valda



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

installatörer, byggföretag, måleriföretag etc. De som utför ombyggnadsarbetet skall vara anslutna till lämplig branschorganisation.

Bedömning av möjliga konsekvenser för andra bostadsrättshavare eller för föreningen. Ingrepp i egen bostadsrättslägenhet får inte medföra konsekvenser för andra bostadsrättshavare, t.ex. ökad risk för fuktskador, försämrade ventilation, tillkommande risk för buller, störande ljud eller ljus m.m.

Anmäl till styrelsen om du vill ansöka om tillstånd till ändring i lägenheten.

Informera dina grannar i trappuppgången, och lägenheterna runt omkring, om du tänker påbörja ombyggnader eller reparationer som kan medföra störande ljud.

Undvik att arbeta före kl. 07.00 och efter kl. 19.00 under vardagarna samt att inte börja alltför tidigt på helldagsmorgnar, helst inte före kl. 08.00.

Se även under Lägenhetsunderhåll och Renoveringsarbeten.

## **Panter**

Bostadsrättslägenheten kan belånas. De olika kreditinstituten kan ge mer information om detta. Föreningen har ett avtal med den ekonomiska förvaltaren, som för register över pantsättningen och sköter den praktiska hanteringen. Föreningen tar ut kostnaden för pantsättningen av bostadsrättshavaren. Kostnaden är 1 % av prisbasbeloppet. Pantavgiften tas ut per pant, vilket innebär, att om flera panter är aktuella för en och samma lägenhet så blir det lika många pantsättningsavgifter som panter vid nyuppläggning. Vid ändring av pantsättning tas pantsättningsavgift ut per ändrad pantsättning, dock inte vid lösen av pant.

## **Parabolantenn**

Det är inte tillåtet att ha parabolantenn monterad på fasaden eller balkongräcket, på fönsterkarm eller balkongdörrskarm, i balkongtak/-skärm eller i balkonggolvet. Endast stativ som ej är fast monterat på balkongen är tillåtet. Vid tveksamhet ska styrelsen kontaktas innan uppsättning av antenn görs. Gör du ingrepp i karmar, t.ex. för ledningsdragnings, blir du själv ansvarig för t.ex. rötskador som kan bli en följd av ingreppet.

## **Portar och trapphus samt källardörrar**

Se till att porten går i lås efter dig när du lämnar respektive kommer in i huset. Det är ett enkelt sätt att dels minska risken för att få oinbjudna nattgäster i portar och uppgångar, dels minska risken för inbrott och stöld samt skadegörelse.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Föreningen har installerat självöppnande- och stängande portar. Forcera inte portarna och håll dem inte öppna med våld när de är i rörelse.

Vid flyttning eller transport av möbler, varor och liknande ska porten ställas upp så kort tid som möjligt och alltid under uppsikt. Det gäller även grind in till gården.

Pallar, bänkar, paraplyställ, leksaker, barncyklar, skor m.m. får inte stå i trapphusen av brandskyddsskäl (utrymning, räddningsinsats) och med hänsyn till att städningen ska kunna utföras på ett rationellt sätt.

Av brandsäkerhetsskäl, och inbrottsskäl, ska källardörrar alltid hållas stängda och får inte lämnas uppställda. Det gäller såväl dörrarna till förråden som till garaget.

För blomkrukor i anslutning till respektive port ansvarar av styrelsen eller av styrelsen kontrakterad blomsterhandel. Krukorna får inte placeras på sådant sätt, att de utgör hinder vid utrymning eller räddningsinsats.

Affischering i entré och trappuppgång är inte tillåtet utan styrelsens godkännande i varje enskilt fall.

## **Protokoll**

Protokollen från styrelsesammanträden är inte offentliga, eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar.

Protokoll från föreningsstämmor ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. De publiceras på föreningens hemsida och kan även erhållas från styrelsen på annat sätt, t.ex. via e-post.

## **Renoveringsarbeten och Reparationer**

Om du vill göra mer omfattande renoveringsarbeten måste du i förväg kontakta styrelsen. Detta för att undvika förändringar som kan vara till nackdel för föreningen eller annan medlem. Vid ombyggnader och reparationer får rivningsmaterial, t.ex. gammal köksinredning, inte ställas i soprummet. Det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad forsla bort allt material som sammanhänger med renovering eller ombyggnad.

Se även Lägenhetsunderhåll, Ombyggnad.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

## Rökning

Observera att totalt rökförbud råder inomhus i föreningens samtliga fastigheter. Det gäller utan undantag, eftersom rökluften sprider sig mellan lägenheterna genom det mekaniska ventilationssystemet. Rökning är således inte tillåten i portar, trappuppgångar, hissar, källare, tvättstugor, garage, andra gemensamhetsutrymmen, m.m.

Rökning är inte heller tillåten på balkongen eller på gården! Den mekaniska ventilationen, med friskluftsintag under fönstren, medför att rökluften dras in i lägenheterna.

## Skadedjur

Om du upptäcker skadeinsekter, kryp eller baggar i lägenheten, förrådet eller i gemensamma utrymmen ska styrelsen omgående informeras om det. Styrelsen är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra. Vid akut situation med skadedjur i lägenheten, då styrelsen inte kan nås, är du själv skyldig att omgående kontakta Anticimex på telefon 08-517 633 00.

## Sopor

Soprummen ligger på entréplanet med separat entré. Ett av soprummen är endast avsett för hushållssopor och ligger vid entrén till gården på Torsgatan 7. Det andra soprummet på gården ligger vid Lilla Bantorget 25 och är endast avsett för källsortering och inte för hushållssopor.

Det är viktigt att hushållssoporna slås in ordentligt innan de slängs i soprummet för hushållsavfall (vid Torsgatan 7). Observera, att wellpappskartonger alltid måste skäras ner och plattas till innan de får kastas i särskild behållare för wellpapp i källsorteringsrummet (vid Lilla Bantorget 25).

I soprummen finns skyltar som anger vilken typ av avfall som varje behållare är avsedd för. Inga andra typer av avfall får lämnas än de som omfattas av informationen på skyltarna. Miljöfarliga avfall ska lämnas på miljö- eller återvinningsstation (t.ex. färg, lim, spegelglas, porslin, kristall, bildäck, bilbatterier m.m.). Ett tips är att abonnera på mobila miljöstationens turlista via SMS. Du hittar information på [stockholmvattenochavfall.se](http://stockholmvattenochavfall.se). Gammal medicin ska återlämnas till apoteken.

Möbler och byggavfall ansvarar bostadsrättshavarna själva för att lämna hos lämplig återvinningsstation. De får aldrig ställas in i föreningens soprum eller lämnas på gården!

S.k. vitvaror omfattas av producentansvar, vilket innebär att alla leverantörer är skyldiga att ta emot dem för återvinning. Föreningen åtar sig inte att forsla bort sådan utrustning och det är därför inte tillåtet att ställa några uttjänata vitvaror i soprummen eller på gården. Exempel på vitvaror är kylskåp, frys, spis, etc.



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Soprummen är inte dimensionerad, eller avsedda, för att användas när du flyttar in eller ut ur en bostadsrättslägenhet. Du måste då själv ansvara för att ordna transport till kommunens miljö- eller återvinningsstation av sådant du önskar slänga.

## **Stadgar, stämma och styrelse**

Föreningens stadgar och bostadsrättslagen styr primärt föreningens verksamhet tillsammans med lagen om ekonomiska föreningar, bokföringslagen, årsredovisningslagen, skattebetalningslagen m.fl. lagar och förordningar.

Stadgarna finns registrerade hos Bolagsverket och finns tillgängliga hos styrelsen samt på föreningens hemsida.

Styrelsen väljs på årsstämma enligt bestämmelserna i stadgarna. Omedelbart efter årsstämman ska de valda ledamöterna genomföra ett konstituerande styrelsemöte, varvid val till olika funktioner sker, t.ex. val av ordförande, vice ordförande, fastighets-/tekniskt ansvarig, ekonomiansvarig, sekreterare, styrelsens representant i samfälligheterna etc. Registrering av styrelsen görs hos Bolagsverket. Förutom av Bolagsverkets registreringsbevis för föreningen, så framgår av föreningens hemsida och av anslag i portarna vilka medlemmar som sitter i föreningens styrelse.

Föreningens styrelse har ett eget postfack för meddelanden och information till styrelsen i trapphuset på Lilla Bantorget 25.

Enligt kallelse till årsstämma samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom det gångna verksamhetsåret och planer för framtiden. Vad som ska behandlas på stämman framgår av stadgarna. Endast ärenden som meddelats i förväg får behandlas och beslutas om vid stämman. Till stämman kan varje medlem lämna in motioner med förslag till olika åtgärder eller aktiviteter som föreningen bör vidta. Motionerna ska lämnas till styrelsen i god tid före stämman så att ärendena kan beredas av styrelsen och tas upp i dagordningen. Styrelsen ska ha mottagit motionerna inom den tid som anges i stadgarna, för närvarande senast sista februari.

Varje medlem kan också när som helst under året komma till styrelsen med förslag till verksamheter eller åtgärder. Förslag som medför större ekonomiska konsekvenser eller är av principiell art måste dock behandlas och beslutas om på föreningsstämma.

## **Störningar**

Vi är måna om att alla som bor i föreningens fastigheter ska ha en lugn och trygg boendemiljö. Tänk därför på dina grannar när du använder TV, radio, stereo etc. och gå inte med träsikor



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

eller andra hårda skor inomhus. Tänk på, att även användning av tvättmaskin, centrifug och dammsugning kan störa dina grannar under tidig morgon och sen kväll.

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller dels i lägenheten, dels i samtliga gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, hiss, tvättstuga och gård. Bostadsrättslagen ser allvarligt på störningar, (se även bostadsrättslag 1991:614, 7 kap § 9).

Om du känner dig störd av din granne, så tala i första hand med grannen om det. Förmodligen har grannen inte förstått att du har blivit störd. Skulle detta inte hjälpa kan du kontakta styrelsen. Se även under rubriken Fest och musik ovan.

### **Säkerhet och ansvar**

Tillsammans ska vi hjälpas åt att förebygga inbrott och skadegörelse i våra lägenheter, förråd och gemensamma utrymmen. Genom att förebygga kan vi slippa onödiga kostnader, som vi annars gemensamt måste betala.

Varje föreningsmedlem ansvarar för att se till att vi förebygger inbrott och skadegörelse Vi måste se till att alla dörrar till källare, förråd, cykelrum, garage och övriga gemensamma lokaler alltid är stängda och ordentligt låsta när vi lämnar utrymmena.

Om det uppstår skador på våra hus eller gemensamma utrymmen ska detta omgående anmälas till styrelsen.

### **Telefon**

I din lägenhet finns inte möjlighet att ha ett vanligt analogt telefonabonnemang. Önskar du ha fast telefoni måste du beställa IP-telefoni hos föreningens bredbandsleverantör.

Se även Bredband/IP-telefoni/IP-TV.

**TV och digitalbox** - se Bredband/IP-telefoni/IP-TV.

### **Tvättstuga**

I källaren till huset på Torsgatan 7 finns föreningens gemensamma tvättstuga. Datum och tid för tvättning bokas med en cylinder som låses fast på bokningstavlan utanför tvättstugan. Det är endast möjligt att boka ett (1) tvättpass åt gången. Har du inte börjat tvätta inom 30 minuter från bokad tid blir tiden automatiskt disponibel för någon annan, som inte kunnat boka din tid.





**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

Tvättning och centrifugering får aldrig ske på andra tider än de som finns angivna på bokningstavlan!

Mattvätt och madrassvätt är inte tillåten i tvättstugan. Inte heller får stora och tunga draperier, överkast eller täcken tvättas i den gemensamma tvättstugan. Det är också förbjudet att använda tvättstugan för färgning av kläder och tyger.

Det är viktigt att du följer anvisningarna som finns i tvättstugan. Då går arbetet lättare och våra maskiner fungerar bra och håller längre. Om något försvinner eller går sönder blir det vår gemensamma kostnad att återställa till ursprungligt skick.

Efter avslutad tvättning ska maskinerna rengöras och alla luddfilter rensas. Töm överblivet tvättmedel och sköljmedel, som kan finnas kvar i tvättmaskinerna. Golvet i tvättstugan ska sopas och våttorkas innan tvättstugan lämnas. Den dagliga städningen i tvättstugan görs av bostadsrättshavarna själva efter varje tvättpass och ingår inte i städentreprenörens åtagande. Städmaterial finns i tvättstugan. Se till att dörren går i lås när du lämnar tvättstugan.

Användningen av den gemensamma tvättstugan ställer krav på hänsyn och respekt för att inte orsaka missnöje och irritation inom föreningen. Se till att alltid hålla din bokade tvättid (sluttiden för tvätt, torkning och mangling) och att alltid lämna tvättstugan i minst det skick du själv vill ha den i när du ska börja tvätta!

Om du använder tvättutrustningen felaktigt och/eller i strid med de anvisningar och regler som gäller för tvättstugan blir du själv ansvarig för kostnaderna för reparation och återställande.

Om det uppstår fel på någon maskin, så ska det anmälas till Electrolux. Meddela styrelsen och det är också bra om du sätter upp ett meddelande i tvättstugan att felet är anmält samt datum för anmälan.

Av alla bränder i tvättstugor beror ca 90 % på bristande rengöring av torktumlare. När tumlaren går varm och mycket ludd ligger samlat i filter och ventilationskanaler kan det till slut bli så hett att det börjar glöda och då är branden snart ett faktum. Rengör därför alla filter efter avslutad tvättning.

## **Underhåll**

Se Lägenhetsunderhåll, Ombyggnad, Renovering.

## **Ventilation**

Genom ett system med frånluftsventilation så evakueras luften med hjälp av fläktar på husens tak. Luftintagen bakom värmeelementen är försedda med filter för att hindra smuts från att



**Brf Lilla Bantorget, org. nr. 769617-1524**  
**Säte: Stockholm**

komma in i huset. Dessa filter måste bytas regelbundet för att tillräckligt med luft ska komma in. Ventilernas inställning får aldrig ändras.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att filtren byts med den frekvens som anges i Bostadspärmen från Skanska. För en god inomhusmiljö bör filtren bytas minst en gång om året.

Se även Filter till friskluftsintagen.

### **VVS-installationer**

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd. Endast professionella yrkesutövare får anlitas för sådana arbeten.

### **Överlåtelse av lägenhet**

Vid försäljning eller annan överlåtelse av bostadsrätt ska särskilt överlåtelseavtal användas. Sådant avtal kan erhållas från styrelsen eller anlita mäklare. För att ett överlåtelseavtal ska bli giltigt ska det i ett (1) exemplar, tillsammans med aktuell kreditupplysning och legitimation på köparen/-na, sändas till styrelsen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen. Föreningens styrelse ska sedan ta beslut om köparen kan godkännas som medlem i föreningen. Överlåtelsen av bostadsrätt blir ogiltig om köparen nekats medlemskap, eftersom det krävs ett medlemskap för att kunna vara bostadsrättshavare och nyttja lägenhet med bostadsrätt. Den som nekats medlemskap kan söka omprövning hos Hyresnämnden inom viss tid. Det kan vara lämpligt att skaffa ett förhandsbesked från styrelsen innan överlåtelseavtalet tecknas. Styrelsen har som policy att alltid kräva kreditupplysning vid ansökan om medlemskap samt uppgift om fast anställning, och eventuellt referenser från tidigare boende. Styrelsen har också krav på att få se legitimation på köpare av bostadsrättslägenhet.

Juridisk person (företag) accepteras inte som medlem i bostadsrättsföreningen och som innehavare av bostadsrättslägenhet.

För föreningens fortsatta trivsel är en bra regel att endast sälja till den som du själv skulle vilja ha som granne. Se även under Lägenhetsförsäljning och avgifter till föreningen.