

Välkommen till BRF Ringlåset 1 !



Brf Ringlåset 1
Vedevågslingan 28 nb
124 74 Bandhagen
Tel: 08-87 11 18
E-post: info@ringlaset.se
Hemsida: www.ringlaset.se

Innehåll

1	Inledning.....	4
2	Att äga och bo i bostadsrätt.....	4
2.1	Föreningsstämma	5
2.2	Styrelsens uppgift.....	5
2.3	Medlemsavgift.....	5
2.4	Andrahandsuthyrning.....	5
3	Säkerhet.....	5
3.1	Försäkring.....	5
3.2	Nycklar	5
3.3	Passersystem.....	6
3.4	Brandvarnare	6
4	TV – Parabol – Bredband.....	6
5	Förråd/källare	6
6	Renovering	6
7	Skötsel av lägenheten	7
7.1	Energibesparing.....	7
7.2	Ventilation.....	7
7.3	Fönster och balkongdörrar	7
7.4	Inglasning av balkong	7
7.5	Ohyra och skadedjur.....	8
8	Allmänna utrymmen.....	8
8.1	Tvättstugan	8
8.2	Gästlägenheten	8
8.3	Barnvagnar och cyklar	8
8.4	Parkering och garage.....	8
9	Sophantering.....	9
9.1	Matavfall	9
9.2	Grovsopor.....	9
9.3	Pappersinsamling	9
10	Kontaktuppgifter	9
10.1	Felanmälan ej akut	9

10.2	Akuta fastighetsärenden	9
10.3	Föreningens hemsida.....	10
10.4	Facebook	10
10.5	Styrelsen	10
11	Trivselregler	11
11.1	Hänsyn.....	11
11.2	Trapphus och entréer	11
11.3	Mattor och balkonglådor	11
11.4	Mata inte fåglar	11
11.5	Rökning	11
11.6	Sopor	11

1 Inledning

Med detta välkomstbrev vill vi i styrelsen Brf Ringlåset 1 hälsa dig välkommen som medlem i föreningen och informera om sådant som du som medlem måste känna till och som du har nytta av. Vi hoppas att det ska vara till hjälp.

Bostadsrättsföreningen bildades 1981 och består av 139 lägenheter varav ett fåtal är hyresrätter och en används som övernattningslägenhet. Dessutom finns det 41 garage och 50 parkeringsplatser samt några lokaler. Husen byggdes 1959-1960 efter en idé av en italiensk arkitekt. Innergården med lekplats och odlingslådor tillhör Stockholms stad.



2 Att äga och bo i bostadsrätt

Som medlem i bostadsrättsföreningen äger du inte bostaden utan du äger en *andelsrätt i föreningen* och *nyttjanderätten till din bostad*.

Dina rättigheter och skyldigheter regleras i föreningens stadgar. Om du inte följer stadgarna kan nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas och du blir då tvungen att sälja din bostad och flytta. Det är därför mycket viktigt att du läser igenom stadgarna.

Genom att äga och bo i en bostadsrätt har du större möjligheter att påverka både kostnader och standard för ditt boende än om du hyr din bostad. Du bestämmer t.ex. själv när och hur du vill renovera din lägenhet. Vissa undantag finns dock och kräver styrelsens godkännande. Det gäller sådant som är gemensamt för föreningen och som kan påverka andra boende i föreningen som t.ex. badrumsgolv, vattenledningar och avloppsledningar som måste utföras på ett sådant sätt att risken för vattenskadorna minimeras. Det gäller även elarbeten. Läs avsnittet [Renovering](#) i detta välkomstbrev.

Du bestämmer även när du vill sälja din bostadsrätt och till vem du säljer. Här finns bara en begränsning nämligen att *köparen måste godkännas som medlem i föreningen*. Kraven för medlemskap står i stadgarna.

2.1 Föreningsstämma

På föreningsstämman som hålls en gång per år väljer medlemmarna vilka som ska vara med i styrelsen. Alla medlemmar i föreningen kan kandidera till styrelsen. Se stadgarna för mer information.

2.2 Styrelsens uppgift

Styrelsens uppgift är att se till att föreningens ekonomi och fastigheter sköts på ett bra sätt. Detta regleras i föreningens stadgar och i olika lagar såsom bostadsrättslagen¹.

2.3 Medlemsavgift

Varje månad ska du betala din medlemsavgift till föreningen. Avgiften ska betalas i förskott och vara föreningen tillhanda senast den sista dagen i varje månad. Det är viktigt att du betalar avgiften i tid annars tillkommer en förseningsavgift. Om avgiften är försenad mer än 7 dagar eller vid upprepade förseningar riskerar du att förlora nyttjanderätten till din bostad. Medlemsavgiften används till att täcka kostnader för: städning, trädgårdsskötsel, värme, snöröjning, sophämtning och liknande.

Anmäl dig gärna till autogiro. Då dras medlemsavgiften automatiskt varje månad och du slipper fakturaavgift. Se mer information om autogiro på vår hemsida www.ringlaset.se.

2.4 Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning är tillåten endast om styrelsen ger sitt godkännande. Du måste fylla i och lämna in en skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning till styrelsen. Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning kan du ladda ned från föreningens hemsida www.ringlaset.se eller hämta utanför styrelselokalen. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet.

3 Säkerhet

3.1 Försäkring

Styrelsen rekommenderar bostadsrättsinnehavaren att ha en hemförsäkring och även en tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Föreningens försäkring gäller inte för förbättringar som bostadsrättsinnehavaren gjort i lägenheten och inte heller för skador som den boende orsakat. Saknar du tilläggsförsäkring för bostadsrätten får du själv stå för samtliga skador även om du inte orsakat dem själv.

3.2 Nycklar

När du får tillträde till din lägenhet är det viktigt att du får samtliga nycklar av säljaren. Nycklarna till den egna lägenheten ingår inte i föreningens låssystem. Styrelsen har inga extranycklar till din bostad. Styrelsen rekommenderar att du byter cylinderlås vid inflyttning.

¹ Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om medlemskap, upplåtelse och övergång av bostadsrätt, ombildning, förhandsavtal och ekonomiska planer samt vilka rättigheter och skyldigheter bostadsrättshavaren har.

Alla nycklar till föreningens gemensamma utrymmen är spärrade vilket innebär att det inte går att kopiera dem. Det bidrar till ökad säkerhet i våra fastigheter. Nycklar märkta med CK går till våra gemensamma utrymmen och nyckel märkt med TV till containern. Extranöcklar kan köpas av föreningen. Se information om avgifter på www.ringlaset.se

3.3 Passersystem

Föreningen har ett centralt passersystem med elektriska taggar och porttelefon i fastigheterna. Du får dina taggar från säljaren och ska skriva på en kvittens hos styrelsen. Den uppsättning av taggar du får motsvarar din bostadsrätts antal rum. Dina taggar går till din egen port. Tagg nr 1 och 2 går dessutom till Vedevågslingen 28 där styrelselokalen finns och till Göksholmsbacken 30 där tvättstugan och pannrummet finns. Porttelefonen vid portarna kan besökare till föreningens boende använda. Om du förlorar en tagg, anmäl det omgående till styrelsen så att vi kan spärra taggen. Mer information om inpassering till fastigheterna hittar du hemsidan www.ringlaset.se.



3.4 Brandvarnare

Föreningen delar ut en brandvarnare till varje lägenhet och den tillhör lägenheten. Saknar du brandvarnare, kontakta styrelsen. Styrelsen rekommenderar att du har en brandvarnare i varje rum.

4 TV – Parabol – Bredband

Fastigheten har kabel-TV från Tele2. Det finns möjlighet att beställa bredband via TV-uttaget (koaxial) från Tele2. Det finns också möjlighet att beställa tv och bredband via fiber från Telenor. Uppsättning av parabol får göras efter godkännande av styrelsen och endast innanför den egna balkongen.

5 Förråd/källare

Till varje lägenhet hör en matkällare och ett källarförråd. Båda utrymmena är märkta med ditt lägenhetsnummer (bostadsrättsföreningens lägenhetsnummer enligt den ekonomiska planen, inte Lantmäteriets nummer) och du ansvarar själv för att de är låsta. Se hemsidan www.ringlaset.se för information om möjlighet att hyra extra förråd.

6 Renovering

Enligt bostadsrättslagen är det förbjudet att utan styrelsens tillstånd:

- göra ingrepp i en bärande konstruktion,
- installera eller ändra ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installera eller ändra anordning för ventilation,

- installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller göra annan påverkan på brandskyddet,
- göra någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För att undvika olämpliga förändringar som kan orsaka skador i fastigheten samt kostnader och olägenheter för föreningen, dig och dina grannar är det viktigt att du *i god tid innan du ska börja renovera* din lägenhet:

1. Läser i stadgarna och på vår hemsida www.ringlasets.se om vad som gäller vid renovering t ex av badrum, toalett och kök, avstängning av vatten tillåtet endast för installation av ballofixer, elarbeten, ventilation, köksfläkt, element, bärande väggar, hantering och bortforsling av renoveringsavfall, information till grannarna, krav på hantverkares behörigheter och dokumentation.
2. Ansöker om styrelsens tillstånd att renovera.
3. Informerar dina grannar en vecka innan renoveringen ska starta.

7 Skötsel av lägenheten

Det är viktigt att du vårdar din lägenhet. Om du t.ex. är bortrest, se till att någon ser till din lägenhet och spolat vatten i avloppen för att undvika stopp och dålig lukt. Spola inte ned fett/olja i avloppen. Fettavlagringar i avloppsrören lockar till sig råttor som gnager sönder rörledningarna och tar sig in i lägenheterna. Fettavlagringar i avloppsrören kan också orsaka översvämningar. Torka därför bort fett från t.ex. stekpannor och släng det i sopsorteringen istället för i avloppet.

7.1 Energibesparing

Släck belysningen i tvättstugan och i källarutrymmena när du går därifrån. Tänk även på att stänga de dörrar som finns mellan trapphusen, de är både till för att fördröja brand, men även att se till att det inte blir för kallt i trapphusen.

7.2 Ventilation

Boverket har fastställt hur mycket luften skall omsättas i våra lägenheter och hur mycket av detta som skall gå ut genom respektive frånluftsdon (ventil). Ventilationen är viktig för att hålla radon inom gränsvärden. För att ventilationen ska fungera på rätt sätt måste det komma in luft i lägenheten. Därför får inte ventilerna tas bort eller täppas igen. Ventiler finns i t.ex. köket, badrummet och ovanför fönstren.

7.3 Fönster och balkongdörrar

Du är ansvarig för skötsel och smörjning av fönster och balkongdörrar i din lägenhet ett par gånger om året så att de inte kärvar och går sönder. Det är viktigt att du följer skötselinstruktionerna som finns på vår hemsida www.ringlasets.se. Du får **absolut inte** plocka isär fönster eller balkongdörrar. Vissa reservdelar kan beställas genom styrelsen och faktureras medlemmen.

7.4 Inglasning av balkong

Inglasning av balkong kräver bygglov enligt gällande regler och bestämmelser. Kontakta styrelsen för mer information.

7.5 Ohyra och skadedjur

Det är viktigt att du håller din lägenhet ren för att minska risken för ohyra. Vid upptäckt av ohyra måste du anmäla det till styrelsen. Läs mer om skadedjursbekämpning på vår hemsida www.ringlaset.se.



8 Allmänna utrymmen

Du får inte ställa något skräp eller annan bråte i de allmänna utrymmena såsom utanför förråden, i trapphusen, under trapporna eller i korridorerna i trapphusen. Du får inte ställa skräp/bråte utanför husen heller. Läs mer i avsnitten under [Sophantering](#).

8.1 Tvättstugan

Tvättstugorna finns på Göksholmsbacken 30. För att komma in i tvättstugan använder du tagg 1 eller 2. Tvättid bokar du på valfri informationstavla innanför portarna eller på www.ringlaset.se. Information om hur du gör finns på hemsidan. För allas trevnad är det viktigt att tvättstugorna sköts ordentligt. Genom att följa skötselinstruktionerna kan vi tillsammans se till att service- och underhållskostnaderna hålls nere. När du använt tvättstugan måste du städa den så att nästa användare kan ta över en ren och trevlig tvättstuga.



8.2 Gästlägenheten

Föreningen har en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra om de skulle få gäster och sängplatserna inte räcker till. Den finns på Vedevågslingan 26. Där finns 4 sovplatser, dusch, toalett, ett litet enkelt pentry, soffa och tv. Gästlägenheten bokas via bokningstavlorna eller på internet. För mer information om gästlägenheten, bokningsregler och avgift samt hur du går till väga för att boka gästlägenheten se vår hemsida www.ringlaset.se under fliken Bokning.

8.3 Barnvagnar och cyklar

Barnvagnar och cyklar får inte ställas i trapphus och gångar utan skall ställas i respektive cykel- och barnvagnsrum. Detta dels pga brandrisken och dels för att underlätta framkomlighet och städning. Använd CK-nyckel till cykel- och barnvagnrummen.

8.4 Parkering och garage

Föreningen har ett antal garage och parkeringsplatser. Anmälan om att ställa sig i kö för att hyra en plats skall göras till styrelsen. Se hemsidan www.ringlaset.se för mer information om anmälan och avgift. Parkeringen gäller endast personbil och ska parkeras med fronten mot fastigheten. Detta för att avgaser inte ska gå in i fastigheten.

Garagen är uppställningsplats för fordon och får inte användas som förråd. Tänk på att inte varmköra din bil inne i garaget. Det är förbjudet att ladda elbil i garage. Det är förbjudet att förvara organiskt material i garaget pga att det drar till sig råttor.

9 Sophantering

9.1 Matavfall

I föreningen finns kärl för matavfall och kärl för hushållssopor. Hushållssoporna är markerade med en svart skylt och matavfall med en grön skylt. Tänk på att slänga era sopor i rätt sopkärl. Läs mer på hemsidan t ex om var du hämtar påsar för matavfall www.ringlaset.se.

9.2 Grovsopor

Det finns en container för mindre grovsopor och kartonger mellan Vedevågslingan 12 och 14. Där får man inte slänga el-avfall, kemikalier eller renoveringsavfall. Använd tvättstugenyckeln märkt med TV. Containern töms varje torsdag. Du får inte lämna soporna utanför containern. Containern kommer inte att tömmas då. Avfall som inte går in i containern kan slängas på återvinningsstationer, närmsta finns i Högdalen. Se mer information om sophantering i föreningen och närmsta miljö- och återvinningsstationer på hemsidan www.ringlaset.se.

9.3 Pappersinsamling

Insamling sker i föreningens 6 pappersinsamlingshus som är placerade på Vedevågslingan 6, 18-20, 34 och Göksholmsbacken 24-26.

10 Kontaktuppgifter

10.1 Felanmälan ej akut

All felanmälan ska göras skriftligt via mejl till husansvarig om det rör ditt hus (se e-post på informationstavlor eller hemsidan) till info@ringlaset.se eller på en lapp i brevlådan i lokalen på Vedevågslingan 28 nb. Skriv vad som är fel, datum för när du upptäckte felet och dina kontaktuppgifter.

10.2 Akuta fastighetsärenden

Vid *akuta fastighetsärenden* kontakta styrelsen via telefon 08-87 11 18. Denna telefon är öppen vardagar 08.00-20.00 och helger 09.00-21.00. Akuta fastighetsärenden är t ex:

- Kraftig vattenläcka i gemensamma utrymmen
- Huvudsäkring som gått

För akuta ärenden på jourtid finns kontaktuppgifter på informationstavlor i entréerna. Tänk på att om ärendet inte anses akut eller om du själv har orsakat felet kan du komma att få stå för jourkostnaden själv.

10.3 Föreningens hemsida

Välkommen till BRF Ringlåsets hemsida www.ringlaset.se! Detta är styrelsens huvudsakliga informationskanal till medlemmarna. Här hittar ni aktuell information om vår förening, tvättstugan och gästlägenheten. Gör det till en vana att gå in kontinuerligt för att hålla dig uppdaterad!

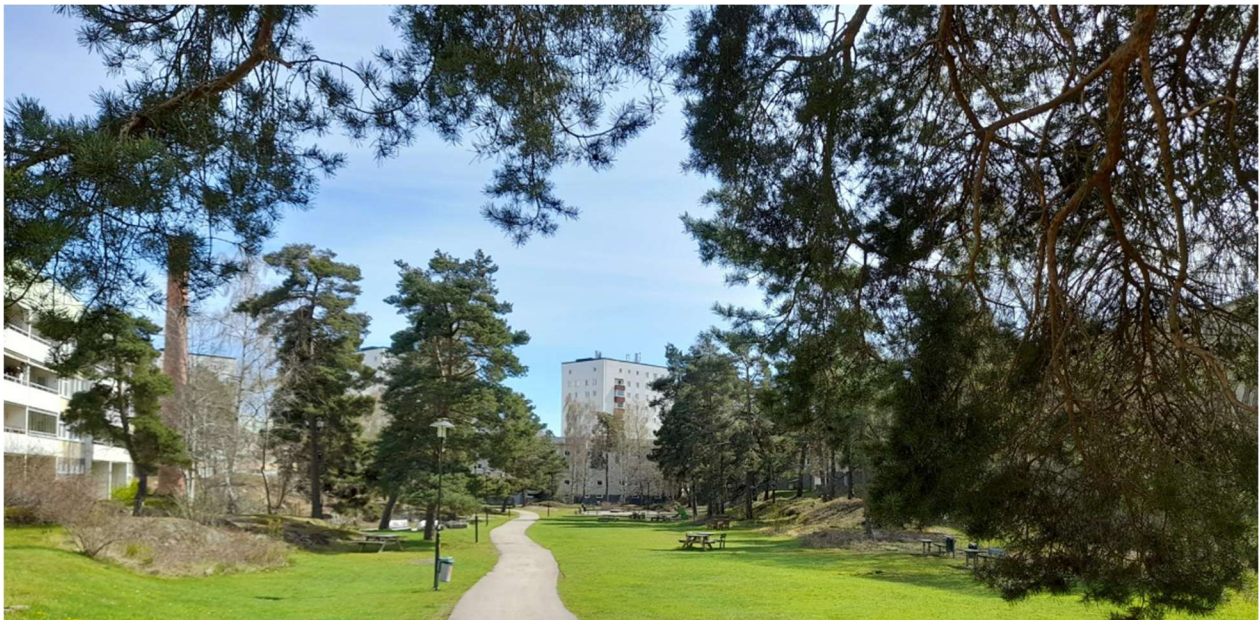
10.4 Facebook

Vi finns på facebook.se, BRF Ringlåset, där du kan hitta information om vad som händer t.ex. ute på gården och även lägga ut egna inlägg som är passande i vår förening. Observera att Facebook inte är en felanmälningskanal. För felanmälan se avsnitten [Felanmälan ej akut](#) och [Akuta fastighetsärenden](#).

10.5 Styrelsen

Styrelsen vill gärna ha en nära relation till er medlemmar så tveka inte att kontakta oss om du har frågor, tips, önskemål eller funderingar. Så här kan du kontakta oss:

- Frågor om ditt hus: se namn och e-post till respektive husansvarig på informationstavlorna och hemsidan www.ringlaset.se.
- Administrativa frågor: info@ringlaset.se
- Besök: se datum och tider på hemsidan www.ringlaset.se för styrelsens expeditionstider i styrelselokalen Vedevågslingan 28 NB
- Telefon under styrelsens expeditionstid: 073-879 69 19



11 Trivselregler

11.1 Hänsyn

Det är viktigt att du visar hänsyn mot dina grannar. Hög musik, hamrande och borrande vid olämpliga tider samt återkommande störande fester är exempel på oväsen som dina grannar inte ska acceptera. Det är klokt att meddela dina grannar i förväg om du ska ha fest. Visa extra hänsyn mellan klockan 22:00 – 08:00. Tänk på att ditt golv är din grannes tak.

11.2 Trapphus och entréer

Ställ inga saker i trappan, utanför dörren eller i entré- och källargångar. Vi plockar konsekvent bort allt som förvaras i trapphus och källargångar. Hjälptill att förhindra inbrott genom att aldrig ställa upp entrédörrar och se till att dörrar till källare, cykel- och barnvagnsrum är låsta. Om du spillt eller skräpat ner i trapphus eller andra allmänna utrymmen vänligen städa upp efter dig.

11.3 Mattor och balkonglådor

Skaka inte mattor eller dylikt från fönster eller balkong. Mattor får inte hängas över balkongräcket utan ska i så fall hängas på en ställning inne på balkongen.

Blomlådor ska hängas på insidan av balkongräcket och tänk på att vattna försiktigt så att vattnet inte rinner ner till dina grannar.

11.4 Mata inte fåglar

Mata inte fåglar då det skräpar ner och lockar till sig skadedjur som råttor och möss.

11.5 Rökning

Rökning är inte tillåten i trapphus eller andra gemensamma utrymmen i fastigheten. Det är inte tillåtet att aska eller kasta ut fimpar eller snus från fönster eller balkong då de kan skada både människor, djur och materiella ting nedanför samt orsaka brand. Utanför de flesta portar finns det askkoppar, använd gärna dem.

11.6 Sopor

Det är viktigt att du sorterar och kastar dina hushållssopor brännbart respektive matavfall i sopstationerna enligt märkning. Om en sopstation full, ställ inte soporna utanför utan använd en annan sopstation. Du får inte heller lämna grovsopor utanför containern. Hjälptill att hålla snyggt och rent i vårt område.