



VARMT VÄLKOMMEN TILL DRIVBÄNKEN!

Lite information till dig som nyss köpt - eller funderar på att köpa - ett radhus i bostadsrättsföreningen Drivbänken.

Bostadsrättsföreningen Drivbänken 1 omfattar fyra radhuslängor – Alviksvägen, Äppelvikstorget, Radhusallén och Västerled. Hit hör också två sophus, en gemensam gårdsplan med flaggstång och en gungställning. Varje radhuslägenhet har en egen liten förgård och en långsmal trädgård på baksidan som är upplåten med bostadsrätt. Trädgårdarna avgränsas med bl.a. liguster- och syrénhäckar samt staket och dessa sköter och ansvarar föreningens trädgårdsmästare för. Planteringar, stängsel och ibland också plank vid uteplatserna ansvarar varje medlem för. Exakt vad som gäller framgår av föreningens stadgar och en tillhörande situationsplan som är viktig att ta del av och sätta sig in i.

Kvarteret, som heter Drivbänken 2, ritades av arkitekt Gunnar Wetterling efter framförallt tyska men även engelska förebilder. Därav namnet i folkmun: Engelska radhusen. Bygget påbörjades 1919 och husen stod inflyttningsklara 1923. De första köparna fick möjlighet att göra olika tillval, som öppen spis, kakelugnar, parkettgolv m.m.

Mäklare beskriver gärna boendet i Drivbänken som en kombination av "villalivets charm med lägenhetsboendets bekvämlighet." Stämmer det? Både ja och nej.

Bostadsrätt – vad innebär det?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs enligt bostadsrättslagen. De boende ansvarar gemensamt för föreningens fastigheter – allt från ekonomi till fastighetsskötsel.

När du köper en andel och har blivit godkänd av styrelsen blir du medlem i föreningen. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och du äger rätten att bo i din lägenhet – nyttjanderätten. Detta innebär också skyldigheter. Tillsammans med alla andra medlemmar äger och förvaltar du hus, mark och gemensamma faciliteter. Vi har alltså ett gemensamt ansvar för reparationer och underhåll.

Blåmärkt kulturmiljö

Stockholms stadsmuseum har klassificerat kvarteret Drivbänken som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – blå färgkod. Blå klassificering är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av *synnerligen* högt kulturhistoriskt värde. Det innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne i Kulturmiljölagen (1988:950). Kulturmiljölagen är den starkaste lag som finns i Sverige för skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det innebär att byggnaderna inte får förvanskas. Alla ändringar måste utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär. Klassificeringen utgår från Plan- och bygglagen och används i kommunens arbete med detaljplanering och bygglovsprövning.

Föreningen är mycket noga med att bevara husens ursprungliga karaktär med putsade fasader, spröjsade fönster och sadeltak med enkupigt taktegel. Föreningen svarar för det yttre underhållet och den enskilde medlemmen för inre underhåll av respektive lägenhet. Taken lades om 2008. Den gemensamma marken är friköpt.

Organisation och förvaltning

En styrelse har hand om det löpande arbetet och den väljs vid föreningens årsmöte. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Sveriges Bostadsrätts Centrum AB i samarbete med styrelsen. Den tekniska förvaltningen sköts inom föreningen. Det finns också en valberedning samt en trädgårdsgrupp.

Boappa

Föreningen använder sig av medlemsappen Boappa. Där finns stadgarna, underhållsplanen, årsredovisningar, information om försäkringar, TV och bredband, ordningsregler och regler för avfallshantering m.m. Kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna sker via Boappa.

Boendekostnader

Som medlem betalar du kvartalsavgift till föreningen. Avgiften går till löpande underhåll, räntor, amorteringar, den ekonomiska förvaltningen, styrelsearvodet, kostnader för sophämtning m.m.

Avgiften beräknas utifrån lägenhetens andelstal. Andelstalet talar om bostadsrättens andel av föreningens tillgångar och skulder. Förutom dina egna eventuella lånekostnader tillkommer dina kostnader för el, vatten, värme och inre underhåll. Föreningen står som sagt för det yttre underhållet, men varje medlem svarar för det inre underhållet av sin andel och sitt trädgårdsutrymme (gränsdragningen mellan yttre och inre underhåll anges i lag och stadgarna). Du träffar alltså egna avtal för el, vatten och värme. Många andelar har eget avlopp med eget ansvar för avloppsledningen. Koaxslinga möjliggör fiberkoax via Tele 2.

Får jag bygga om?

Du får naturligtvis måla om inomhus och tapetsera, men för att göra större ingrepp måste du ha styrelsens tillstånd. Dessutom kan du behöva bygglov. Du får själv formulera din bygglovsansökan, men det är styrelsen som skriver under bygglovsansökan. Till större ingrepp räknas till exempel flytt av väggar, ombyggnad av källare och badrum, installation av öppen spis eller kamin, bygge av plank eller bod i trädgården (reglerna om friggebod gäller för Drivbänken). Ta alltid kontakt med styrelsen innan du utför större ändringar.

Källarvåningen är byggd som källare. Du kan alltså inte räkna med att den ska kunna förvandlas och användas som bostadsrum. Inreder du källaren så är det du som medlem som tar eget ansvar för beslutet. En del medlemmar har byggt sällskapsrum i källaren med gott resultat - andra har brottats med fukt.

Gemensamma ritningar finns för takkupa, glasad ytterdörr mot trädgården och trädgårdsbod. Observera att bygglov ofta krävs och att du ska rådfråga styrelsen i samtliga fall.

Kan jag hugga ner äppelträdet?

Liksom byggnaderna är trädgårdarna föreningens gemensamma egendom, men varje medlem har trädgårdsutrymme på båda sidor om andelen som var och en sköter. Vi har en trädgårdsentreprenör för skötsel och underhåll av gemensamma liguster- och syrénhäcker, vårdträd, grusgångar och gårdsplan.

Skötsel och underhåll av varje trädgårdslott kan ses ur tre perspektiv: medlemmens, grannarnas, och föreningens. Grundprincipen följer sunt förnuft: Mindre planteringar av blommor och prydnadsbuskar sköter man enligt egen bedömning; större buskar, spaljéer och häckar mellan trädgårdarna avgörs i samråd med grannarna.

Våra vackra prydnadsträd och fruktträd är en del av trädgårdens helhet och får inte tas ner utan samråd med styrelsen. Om du tycker att ett träd bör bytas ut ska det anmälas till styrelsen som tar ställning och ger råd för eventuell nyplantering i samråd med vår trädgårdsentreprenör.

Gemensamt engagemang

Mycket av det som är viktigt för ett väl fungerande och trivsamt boende regleras inte i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar vi tillsammans på årsstämman.

Att vi medlemmar gemensamt tar ansvar och hjälps åt i stort och smått, är betydelsefullt. Gemensamt engagemang betyder bland annat att du deltar i föreningens årsmöten och är beredd på att medverka i styrelsearbetet – som medlem i styrelsen eller i de arbetsgrupper som styrelsen initierar. På så sätt har du stora möjligheter att påverka ditt boende i Drivbänken.

BRF Drivbänken/Styrelsen

April 2023