



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. Gårdarna avgränsas med planteringar och häckar, ibland också med enklare stängsel samt plank vid uteplatserna.

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 bygglagens 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. Styrelsen överväger även att överlåta den tekniska förvaltningen på en extern förvaltare. För närvarande sköts detta dock inom föreningen. Det finns också en valberedning samt en trädgårdsgrupp.

Hemsida och Grobladet

Föreningen har en hemsida: <http://www.drivbanken1.se> Där finns information om kvartalsavgifter, årsredovisningar, stadgar, försäkringar, TV och bredband, ordningsregler och regler för avfallshantering, bygglov och mycket mera. På hemsidan hittar du också Grobladet, som skickas ut per mail några gånger om året.

Boendekostnader

Som medlem betalar du kvartalsavgift till föreningen. Avgiften går till löpande underhåll, räntor, amorteringar, kostnader för snöröjning, 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 lägenhet" (gränsdragningen mellan yttre och inre underhåll anges i lag och stadgarna.

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 söker bygglov. Till större ingrepp räknas till exempel flytt av väggar, ombyggnad av källare och badrum, ändring av ytterdörr och fönster, installation av öppen spis eller kamin, bygge av plank eller bod i trädgården (reglerna om friggebod gäller inte 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 till bostadsrum. En del medlemmar har byggt sällskapsrum i källaren med gott resultat - andra har brottats med fukt.

Gemensamma godkända ritningar finns för takkupa, glasad ytterdörr mot trädgården, plank, trappräcken och trädgårdsbod. Observera att bygglov ofta krävs och att du ska skicka en bygglovsansökan till styrelsen.

Kan jag hugga ner äppelträdet?

Liksom byggnaderna är trädgårdarna föreningens gemensamma egendom, men varje medlem sköter och förvaltar sin lott. Vi har en trädgårdsentreprenör för skötsel och underhåll av gemensamma häckar, 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 vid tomtgränsen avgörs i samråd med grannarna. Pergola, växthus, nyplantering av fruktträd m.m. avgörs av styrelsen.

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, gemensamma regler

På hemsidan hittar du som sagt föreningens ordningsregler och regler för avfallshantering, ombyggnad och vård av andelarna och bygglovsärenden.

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

Februari 2019