

Bostadsrättsföreningen 272

KÅPAN

Älvsjö



Information

Välkommen till vår förening!

Vi hoppas att du kommer att trivas i din lägenhet och med dina grannar! I denna skrift har vi samlat information som vi tror kommer att underlätta för dig. Du är alltid välkommen att kontakta oss i styrelsen eller din portvärd om du har några frågor.

Med vänliga hälsningar

Kåpans styrelse

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING KÅPAN 272 I ÄLVSJÖ

Enkelt uttryckt kan man säga att boende i bostadsrätt innebär att man har förfoganderätt över den lägenhet man köpt. Dessutom innebär det medlemskap i den bostadsrättsförening som äger lägenheten. Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter för medlemmen. Att bo i bostadsrätt medför också att samtliga lägenhetsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. För att täcka kostnaderna betalar vi en årsavgift som delas i tolv månadsbetalningar uträknat efter lägenhetens yta i kvadratmeter. Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Brännkyrka församling:

Kvarter	Adress	Antal lgh	Första inflyttning
Prästgårdsåkern 1	Solberga Ängsväg 8	8	1985-09-01
	Solberga Ängsväg 10	12	1985-07-01
	Solberga Ängsväg 12	12	1985-07-01
	Solberga Ängsväg 14	14	1985-09-01
Prästgårdsåkern 3	Solberga Ängsväg 5	11	1985-12-01
	Solberga Ängsväg 7	12	1985-12-01
	Solberga Ängsväg 9	12	1985-11-01
	Solberga Ängsväg 11	16	1985-11-01
	Solberga Ängsväg 13	14	1986-02-01
Summa lägenheter		111	

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Tre av lägenheterna är handikappanpassade. På Solberga ängsväg 4 - 6 finns ett daghem som uthyrs till Stockholms kommun. Fastigheterna ritades av Kerstin Gåsste arkitektkontor och byggdes av JCC (numera NCC). Föreningen bildades 1983-11-25 och registrerades hos länsstyrelsen 1984-03-12. I samband med ordinarie föreningsstämma 1987 överlämnades föreningen av HSB till de boende.

Styrelse och ekonomi

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år. På stämman utses bl.a. den styrelse som ska handlägga föreningens ekonomi och skötsel. I bilagan finner du en förteckning över nuvarande styrelse och andra förtroendevalda representanter i vår förening. Föreningens verksamhetsår följer kalenderåret.

Kåpan Nytt

Information om aktiviteter i föreningen, beslut som fattats av styrelsen m.m. presenteras i föreningsbladet "Kåpan Nytt" som kommer ut med några nummer per år. Insändare, annonser m.m. från medlemmarna är välkomna. Redaktören förbehåller sig dock rätten att redigera insänt material.

Ansvarsområden

Verksamheten i föreningen har delats upp i olika områden med arbetsgrupper som arbetar utanför styrelsen. För varje arbetsgrupp finns en ansvarig som också är ledamot i styrelsen.

Hör gärna av dig om det är något område som du är intresserad av eller har synpunkter på. Information om ansvarsområden och telefonnummer till ansvariga hittar du på vår hemsida. <http://www.brfdkapan.se>

Portguider

I varje port finns det en portguide. Deras uppgift är att sköta kontakterna mellan styrelsen och medlemmarna, distribuera information och hälsa nyinflyttade välkomna.

Skötsel av gemensamma utrymmen

En dag på våren och en på hösten träffas alla medlemmar i föreningen för att städa och underhålla möbler m.m. i gemensamma utrymmen. Vi sköter också om komposten och trädgården. Datum annonseras i Kåpan Nytt.

Förvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel

- Föreningen har för närvarande avtal med HSB Stockholm om förvaltning. AB Energibevakning ansvarar för fastighetsskötsel och AB Hus- & Villatrådgårdar ansvarar för all trädgårdsskötsel. Detta innebär att de på uppdrag av styrelsen utför följande arbetsuppgifter:
- Ekonomisk handläggning, d v s bokföring, avgiftsavisering, krav verksamhet m. m
- Förvaltning, d v s pantföreskrivningar, överlåtelser och uthyrning av garageplatser.
- Felanmälningar, fastighetsskötsel, d v s underhåll och reparationer.
- Markskötsel, snöröjning, trädgårdsskötsel m.m.

Felanmälan

När något inte fungerar som det ska i våra lokaler eller i din lägenhet ska du kontakta felanmälan hos förvaltningen. Om felet uppstår efter kontorstid och är så allvarligt att det inte kan vänta till nästa vardag, ska du kontakta den jourfirma föreningen anlitar. Vid onödig uttryckning från jourfirman kommer du personligen att få betala kostnaden. Om du är tveksam om jourfirman ska kontaktas, hör du av dig till någon i styrelsen eftersom den beslutar om uttryckningen varit onödig eller inte.

Gemensamma lokaler Föreningslokal

Kåpans lokal ligger i port nr 13. Denna lokal används bl.a. vid årsmöte och för kursverksamhet. Den kan även för en mindre summa hyras för privat bruk. Eftersom lokalen är dåligt ljudisolerad gäller samma regler som i lägenheterna, d v s hög musik och liknande är inte tillåtet efter kl. 23.00. Lokalen är utrustad med porslin och sittplatser för 30 personer. Där finns även ett litet pentry med kylskåp. Mikrovågsugn och dubbelkaffebruggare finns också. Matlagningsmöjligheterna är begränsade. Lokalen är också försedd med pingisutrustning och darttavla.

Bastu

Bastun är vid port 12. Du bokar tid genom att sätta en lapp på tavlan och kommer in med hushållsnyckeln. Ring styrelsen för demonstration.

Vävstuga

Ligger på markplanet nr. 10 (till vänster om porten) och är öppen för alla intresserade medlemmar. Vävstugan är utrustad med fyra vävstolar och en symaskin.

Snickarbod

Ligger på markplanet nr 12 (till höger om porten i källaringången). I snickarboden finns bl.a. en elektrisk bandsåg och en svarv. Nyckel till snickarboden kvitteras hos den ansvarige.

Tvättstuga

OBS! Tvättning av mattor är endast tillåten i grovtvättmaskinen.

På Solberga ängsväg 13 finns föreningens tvättstuga. Tvättstugan renoverades och fick nya maskiner 2014. Här finns fyra tvättmaskiner och en grovtvättmaskin, en centrifug, två torktumlare, en strykmaskin och en kallmangel samt två torkskåp. Två hushåll tvättar samtidigt och bokning sker med nyckellås utanför tvättstugan. Grovtvättmaskin tillhör tvättstuga nr: 1.

Hushållsnyckeln passar till lokalen. Kontakta styrelsen eller din portguide om du önskar en demonstration av maskinerna i tvättstugan.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till Com Hems kabel-tv-nät. Abonnemanget ingår i din månadsavgift. Vill du ha fler kanaler än basutbudet, hänvisar vi till Com Hems återförsäljare. Kostnaden för detta betalar du själv.

Bredband

Samtliga lägenheter har bredband framdraget. Kontakta Bredbandsbolaget om du vill ansluta dig.

Sopor

Föreningen är ansluten till en sopsugsanläggning. Detta innebär att det finns en sopkvarn som mal sönder våra sopor. Dessa transporteras sedan till en stor sopcontainer. Sopsugen klarar endast normala hushållssopor. Alla övriga sopor ska läggas i grovsoprummet.

OBS! "Svårtuggade" föremål typ metall och tyg får inte slängas i sopnedkastet.

Släng inte heller ned PET-flaskor, eftersom dessa rullar ovanpå kvarnen vilket kan leda till sopstopp. Varje sopstopp kostar föreningen/oss boende pengar!

Grovsoprummet

Det som du vill kasta placeras så kärnen. Tömning av grovsoprummet sker var 14:e dag. Det finns skyltar som berättar vad du kan slänga. Observera att bara torra sopor får läggas i grovsoprummet. All elektronisk avfall ska läggas i kärnen i rummet bredvid. Tidningar hämtas separat varannan vecka enligt schema som satts upp i varje port.

Tidningar/returpapper får inte slängas i sopnedkastet de kan orsaka stopp i sopsugsanläggningen. Tidningar läggs i återvinningskärnen som står i valvet ut mot vändplanen.

Bilparkering

I föreningen finns ett garage som innehåller både burade och vanliga parkeringsplatser. Garageplatserna är inte knutna till lägenheten varför hyrd plats återgår till föreningen när man flyttar. Garageansvarig kan upplysa om hyror och telefonnummer finns i bilagan. Det finns 6 besöksplatser på Solberga ängsväg där man får stå i fyra timmar. Vintertid kan det t. ex. ställa till problem med snöröjningen vilket gör att ambulanser och andra utryckningsfordon får problem.

Respektera också skyltningen om städdagar.

OBS! Motorfordon inte får köra eller parkera på gårdarna. Enda undantag är färdtjänst, utryckningsfordon eller om du har mycket skrymmande och/eller mycket tung last.

Klagomål

Om du har klagomål på någon av dina grannar vill vi att du i första hand vänder dig till vederbörande med dina klagomål. Hjälper inte detta får du göra ett skriftligt klagomål till styrelsen. Observera att styrelsen inte behandlar anonyma brev. Även andra saker du vill ta upp till behandling ska ske skriftligen och får inte då heller vara anonyma.

NÅGRA TIPS NÄR DET GÄLLER UNDERHÅLLET

Ventilation

Till- och frånluftsventilerna ovanför fönstren bör göras rena var tredje månad. För att ta bort den sot som blir på väggen runt ventilen ska du använda borste eller dammsugare - absolut inte vatten.

För att ventilerna ska fungera som det är tänkt är det viktigt att de alltid är öppna. Om du stänger en eller flera ventiler i din lägenhet, påverkar det ventilationen i hela huset, d v s dina grannar kan få in ditt matos o dyl. i sina lägenheter. Du får naturligtvis inte heller täppa till

ventilen med papper eller liknande för att du tycker att det drar detta får samma effekt som om du skulle stänga ventilen. Dessutom är risken stor att du trycker bort ventilationsskyddet på fasaden.

Filtret i spiskåpan bör rengöras ofta, t ex var fjortonde dag vid normal användning. Det går utmärkt att stoppa in kassetten i diskmaskin. Ta annars isär kassetten och rengör med diskmedel och hett vatten.

Observera att vi inte kan ansluta vanliga köksfläktar i våra lägenheter pga. det ventilationssystem vi har. En så kallad kolfilterfläkt går däremot bra. Filter till ventiler och spiskåpan finns att köpa via styrelsen.

Våtutrymmen mm.

Om du märker att någon mattsvets på våtrumsmattorna eller tapeterna börjar släppa ska du omgående kontakta hantverkare så du får hjälp att åtgärda detta innan det uppstår fuktskador. Du blir själv ansvarig för kostnader pga. fuktskador. Är du osäker på om du fått läckage, kan fastighetsskötaren komma och göra en fuktmätning.

Övrigt

Om du tänker sätta upp hyllor i badrummet och därför måste göra hål, tänk på att alltid använda silikon på skruven. Fukt kan annars tränga in och orsaka fuktskador. Tänk på att alltid stänga av vattenanslutningen till tvätt- och diskmaskiner efter användning. Kontrollera emellanåt att avloppsslangarna är hela.

Balkonggolv får inte målas med s. k. diffusionstät färg, d v s färg som inte andas. Denna färg binder fukten i betongen vilket kan få allvarliga följder.

Regler för Bostadsrättsföreningen

Nedan finner du de ordningsregler som gäller för vår bostadsrättsförening.

I ett flerfamiljshus är man alltid mer eller mindre beroende av varandra. Människor har olika levnadssätt och därför gäller det att samarbeta för att få trivsel i bostadsområdet. En bra förutsättning för detta är en positiv inställning och respekt för varandras önskemål. Det är viktigt att var och en är aktsam om fastigheterna och dess inredning, ju mindre underhållet kostar desto större förutsättningar har vi att begränsa avgiftshöjningar och förbättra såväl inre som yttre miljö. Det är bl.a. med sikte på den gemensamma trivseln som nedanstående regler har fastställts. Förutom dessa ordningsregler gäller de föreskrifter som står i stadgarna. Mycket kan tyckas självklart men vi vill ändå göra dig uppmärksam på reglerna.

Medlem i bostadsrättsföreningen Kåpan ska

- vara aktsam och vårda föreningens egendom.
- omedelbart ringa felanmälan om skada uppstår eller vid akuta fall jouren och vid allvarliga skador underrätta styrelsen.
- ha brandvarnare och se till att den fungerar. Kontakta fastighetsskötaren om du behöver hjälp med montering.
- inte använda lägenheten eller andra utrymmen annat än för avsett ändamål.
- inte lämna porten eller källardörren olåst.
- stänga av vattnet med vredet vid kranen när diskmaskinen eller tvättmaskinen inte används och inte lämna vattenkranen öppen även om vattnet är avstängt.
- inte piska eller skaka mattor, sängkläder och liknande genom fönster eller balkong.
- vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till styrelsen.

- endast slänga väl paketerade hushållssopor i sopsugsanläggningen och slänga övriga, torra sopor i grovsoprummet och följa de anvisningar som finns.
- visa hänsyn mot grannarna och tänka på lyhördheten.
- vid in-/utfart ur garaget se till att inga obehöriga tar sig in.
- se till att portar, våningsplan, källargångar hålls fria från cyklar, barnvagnar, möbler och liknande med tanke på konsekvenserna vid städning, strömavbrott eller brand.
- att inte rasta husdjur i planteringar, sandlådor och i övrigt på gårdarna.
- inte mata fåglar från fönster eller balkong. Fåglarna "skiter ner" din grannes balkong och nedfallen mat lockar till sig råttor, myror och annan ohyra.
- inte hänga balkonglådor på utsidan av balkongen.
- inte ansluta köksfläkt till fastighetens ventilationssystem eftersom systemet då kommer i obalans och förflyttar ditt matos till grannen.
- inte med motorfordon trafikera och/eller parkera på gårdarna.

Regler för lek

- Du får inte åka inlines eller skateboard på loftgångar, i trapphus eller i garaget. Däremot kan du ha inlines på dig om du går med dem.
- Gräsmattan får användas till lek med boll mm. men inte fotbollsmatcher mellan barn över 7 år. Det finns en gräsplan vid Göta landsvägen.
- Du får inte med avsikt kasta boll mot fasaden.
- Ha gärna picknick på gräsmattan men ta med skräpet hem igen.
- Tänk på att folk kan bli störda på kvällen.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska vara godkänd av styrelsen. Ansökan ska vara skriftlig och det ska framgå varför du vill hyra ut, vem som ska hyra lägenheten och för hur lång tid. Ansökningsblanketter kan beställas från HSB Stockholm. Du har rätt till andrahandsuthyrning om det finns beaktansvärda skäl. Med det menas situationer där bostadsrättsinnehavaren inte själv kan använda lägenheten och under en period har boendet ordnat på annat håll. Ett typiskt exempel på en sådan situation är studier eller tillfälligt arbete på annan ort. Även längre vistelse på vårdinrättning, sjukhus, kriminalvårdsanstalt eller militärtjänstgöring brukar räknas som beaktansvärda skäl. Tillstånd för andrahandsuthyrning brukar ges för ett år i taget. Från den 1 april 2003 har du även rätt att hyra ut för att provbo tillsammans med en partner. Sex månader brukar hyresnämnden anse vara lämplig tid för detta. Om styrelsen skulle neka dig att hyra ut kan du vända dig till Hyresnämnden som kan ge tillstånd om det finns beaktansvärda skäl.

Ombyggnad av lägenheten

Riksdagen har bestämt att du bara behöver tillstånd för ombyggnad inne i din lägenhet som innebär förändring av eller ingrepp i befintliga avlopps-, vatten- och värmeledningar, bärande väggar och bjälkar. Om tillståndspliktig ombyggnad inte innebär några risker eller är till besvär för föreningen måste styrelsen ge sitt tillstånd. Om du är osäker om tillstånd krävs kan du alltid kontakta styrelsen. Det skadar aldrig att vara försiktig. Skulle det uppstå en skada som drabbar andra lägenheter eller fastigheten kan du bli ersättningskyldig. Om styrelsen avslår en ombyggnad kan du vända dig till Hyresnämnden som inte kan fatta beslut men medla mellan parterna.

Inglasning av balkonger

Inglasning av balkonger måste godkännas av styrelsen eftersom det innebär ingrepp i fasaden som är föreningens egendom. Medlemmen får själv ansöka om ett generellt bygglov för inglasning. Ryd-Gruppen har gjort många av de inglasningar som finns i föreningen.

Markiser

Innan du sätter upp markis måste du kontakta styrelsen för godkännande av samma skäl som ovan.

Fönstergaller

För de som har marklägenheter kan det kännas tryggt med ett fönstergaller. Vill du montera ett utanpåliggande galler skall du kontakta styrelsen för godkännande.

Parabolantenn

Det är tillåtet att sätta upp en parabolantenn under följande förutsättningar, citat styrelsens protokoll nr 4 -2002.

- "- Att inte någon del av parabolen, inklusive fästen, sladdar och annan till parabolen tillhörande utrustning sticker ut utanför, nedanför eller ovanför balkongen.
- Att balkongen återställs i ursprungligt skick vid flytt."

Tillval

Det är respektive medlem som själv ansvarar för de tillval han gjort eller ämnar göra i sin lägenhet. Tillvalen ska vara fackmannamässigt gjorda. Om styrelsen av underhållsskäl kräver att tillval, t ex inglasning, tillfälligtvis måste monteras ned, måste lägenhetsinnehavaren göra detta på egen bekostnad.

Markskötsel

Den "mark" som tillhör marklägenheterna är balkongen. Den övriga marken utanför tillhör föreningen. Marklägenheterna har en överenskommelse med föreningen att disponera marken utanför sin lägenhet och därmed få sin "privata" plätt. Detta innebär också att innehavaren måste sköta marken, d.v.s. klippa häcken, klippa gräsmattan m.m. Fungerar inte detta tar föreningen tillbaka ansvaret för marken och låter den ingå i den övriga markskötseln, med följd att häcken tas bort o. s. v.

Köksfläkt

Eftersom föreningens ventilationssystem bygger på självsug är det bara tillåtet med så kallad kolfilterfläkt i köken. Andra typer av fläktar gör att din granne får in matos.