Information till medlemmar

Om fastigheterna

Bostadsrättsföreningen Vindö äger och förvaltar två hus med adresserna: Torsbygatan 18, 20, 22, 24, 26, 28 samt 30A-30D 32, 34, 36, 38. Husen var klara för inflyttning 1958/59.
Totalt inryms 127 lägenheter:

- 14 st 1 rum och kokvrå
- 32 st 3 rum och kök
- 3 st 1 rum och kök
- 32 st 4 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 14 st 6 rum och kök

Den sammanlagda boytan är 9694m^2 och tomten är 8089m^2.
Till fastigheten hör 12 garage varav 11 är upplåtna med bostadsrätt. Ett garage används tillsvidare av föreningen. Dessutom finns 61 bilplatser utomhus upplåtna med hyresrätt, varav 32 har laddning för elbil.

Att bo i bostadsrättslägenhet

Det är ett vanligt missförstånd att man äger sin lägenhet när man köpt en bostadsrätt. Bostadsrätt betyder att man är medlem i en förening, som äger en fastighet. Man har nyttjanderätt till en bostad i fastigheten. Samtidigt äger man en ekonomisk andel i föreningen.
Att vara medlem i bostadsrättsföreningen innebär, förutom att följa föreningens regler och betala en avgift varje månad för nyttjanderätten, också skyldighet att underhålla fastigheten/lägenheten. Det sker i första hand genom målning, tapetsering, luftning av element samt byten av vitvaror, uttjänta tätskikt, kranar, packningar med mera i den lägenhet man bor i.
Avgiften i en bostadsrättsförening bestäms av föreningens faktiska självkostnader. Vi kan tillsammans påverka kostnaden för att få boendet säkert och trivsamt.

Överlåtelse och andrahandsuthyrning

Bostadsrätt kan fritt överlåtas till annan person, om föreningen godtar personen som medlem och denne avser att använda lägenheten som sin bostad. Överlåtelseavtalet skickas till vår ekonomiska förvaltare, som handlägger och ger styrelsen underlag för beslut om medlemskap.
I samband med överlåtelse informerar förvaltaren köpare och säljare i brev om vad som gäller vidflytten. Nycklar till port, lägenhet och tvättstuga samt bokningscylinder till tvättstuga överlämnas mellan säljare och köpare. Övriga nycklar till extra förråd, cykelrum och eluttag vid P-plats returneras till förvaltaren.
Andrahandsuthyrning (även korttids) får endast ske efter skriftligt tillstånd från styrelsen, max ett år. Brott mot regeln kan medföra att bostadsrätten förverkas. Ansökan om andrahandsuthyrning finns (under rubriken Din lägenhet/lokal) hos Simpleko.

Ansvar och styrelse

Ansvaret för den löpande verksamheten ligger hos styrelsen, som medlemmarna utser på den årliga föreningsstämman. Styrelse och förtroendevalda visas under menyn Styrelse och förtroendevalda samt på porttavlor i entréerna.
För att styrelse eller förvaltare ska kunna nå dig om något behöver åtgärdas (till exempel vid vattenskada) behöver vi ett aktuellt telefonnummer där vi kan nå dig, och gärna en e-postadress. Lämna ändringar till den ekonomiska förvaltaren. Om du blir borta längre tid kan du även lämna nyckel hos teknisk förvaltare, granne eller någon anhörig vars telefonnummer lämnas till oss.

Teknisk förvaltning

Styrelsen anlitar APHOS Förvaltnings AB för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.
Fel på hissar, dörrar i porten, belysning, maskiner i tvättstugan och annat utanför lägenheten anmäler du till APHOS så åtgärdas det på föreningens bekostnad.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen anlitar Simpleko för ekonomisk administration. De sköter månadsavgifter för lägenheter och hyra av förråd samt parkeringsplatser.
Om du behöver hjälp inom det ekonomiska området (exempelvis frågor om avgiftsavi), hör av dig till Simpleko .

Underhåll och skötsel av lägenheten

Inuti lägenheten är det mesta bostadsrättshavarens eget ansvar (se §13 i stadgarna), men APHOS kan hjälpa dig med småreparationer. För större jobb kan du få förslag på hantverkare. Arbeten som ska betalas av medlemmen faktureras direkt från förvaltaren eller från anlitad entreprenör.
Bostadsrättshavaren ansvarar för att lägenhet/lokal hålls i bra skick. Före arbeten med tätskikt, ventilation, väggflytt samt el eller rör i lägenheten krävs godkännande från styrelsen. Anmälan görs på blankett föranmälan om renovering . Blanketten fungerar som avtal med föreningen om vad som ska göras och hur.
I samband med renovering vattenstammar har det monterats ett kort rör som sticker ut ovanför sockeln där rör finns. De små rör har till uppgift att avslöja eventuella läckor. Dessa rör får inte kapas eller täppas till!
Badrummen ska skötas noga så att fuktskador inte uppstår. Kontrollera särskilt anslutningen mellan badkarskanten och kaklet. Den ursprungliga kaklingen håller inte tätt upptill och tål inte duschning. Tätskikt i golv som inte åtgärdats sedan huset byggdes är vanligen otäta! Innan ombyggnad av badrum ska teknisk förvaltare kontaktas. Endast behörig entreprenör får reparera badrum vad gäller tätskikt och vatteninstallationer. Du får inte lägga plastmatta ovanpå klinkers.
Elarbeten i fast ledningsnät får endast utföras av behörig installatör. Lägenhetens säkringar finns i anslutning till hallen. Huvudsäkringen sitter separat i ett mindre skåp infällt i väggen.
Det är varje medlems ansvar att lufta elementen, särskilt i början av hösten när värmen sätts på.

För den gemensamma trevnaden

Reglerna för föreningens verksamhet finns i föreningens stadgar, bostadsrättslagen och i Information till medlemmar. Ytterligare information ges fortlöpande i ”Vindöbulletinen” som kommer ut några gånger per år.
Sunt förnuft och hänsyn är viktigt. Lös i första hand eventuella grannproblem genom att tala vänligt med varandra.
Bullrande arbeten får utföras **måndag-fredag kl. 8-18, lördag kl. 10-16 och sön- och helgdag kl. 12-16**. Under övriga tider ska inte hammare och borrmaskiner användas. Sätt upp ett meddelande i husets alla portar inklusive källarporten om större bullrande arbeten ska utföras.
Många av väggarna är gjutna. För att fästa tavlor, hyllor med mera där krävs slagborr. Föreningen har en sådan för utlåning, kontakta styrelsen.
Tag kontakt med kringboende före en fest - det kan göra dem mer överseende om det blir sent. Ljud sprids längre än man anar i husen. Även disk- och tvättmaskiner kan vara störande. Boende förväntas kunna ha ostörd sömn **kl. 22–07**. Se till att era aktiviteter respekterar detta.
Inga raketer får avfyras från föreningens hus eller mark.
Vi har lekplats, gräsmattor och planterade buskar, träd och blommor på vår mark. Vi försöker hålla vår trädgård välordnad och välskött så att den ger medlemmarna glädje. Smaka gärna våra bär och frukter. Det finns en trädgårdsgrupp för intresserade medlemmar. Hör av dig via styrelsen eller tala med dem när du ser dem på gården, om du vill vara med och hjälpa till i gruppen.
På gården finns en grill som får användas av föreningens medlemmar. Grillgaller förvaras i låda bredvid grillarna. Efter grillning ska grillen rengöras och askan slängas när den kallnat.
Rökning är förbjuden i fastighetens allmänna utrymmen och på lekplatsen. Fimpar får inte slängas på marken – använd askkopparna. Vid ytterportarna finns luftintag som kan transportera in röken – undvik att stå vid dem! Rökning på balkongen kräver hänsyn till grannarna ovanför.
Skaka ingenting utanför fönster och balkonger.

Djur i hus

Att ha djur i flerfamiljshus kan medföra obehag och otrivsel för de kringboende. Du får inte rasta djuren på föreningens tomtmark. Djuren ska inte störa de kringboende eller skapa sanitär olägenhet. Föreningen har avtal om skadedjursbekämpning och råttgift finns utlagt. **Fåglar får inte matas från balkonger, fönster eller på marken**.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugenyckeln går även till cykelrum och vindsutrymmen.
Plats för uppställning av cyklar finns i nedre källaren på Torsbygatan 32 samt i skyddsrummet på Torsbygatan 20. Dessutom finns cykelrum i anslutning till portarna Torsbygatan 20 och 34. Cyklarna ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer (1-127). Omärkta cyklar kastas vid årlig städning.
I skyddsrummen finns matkällare/förråd som är uppmärkta med lägenhetsnummer. Flera förråd är låsta med föreningens hänglås om så kontakta styrelsen för upplåsning.
Medlemmar med behov av barnvagn eller rullator kan få disponera barnvagnsskåp (med separat nyckel) i respektive port. Nyckel kan fås av styrelsen. I entréer och uppgångar får inte barnvagnar eller rullatorer placeras annat än tillfälligt och kortvarigt. Trapphus, källar- och vindsgångar får inte blockeras med material utan ska hållas fria då de är utrymningsvägar. Där får inte heller hängas väggprydnader eller läggas dörrmattor.
Föreningslokalen vid Torsbygatan 38 kan hyras av medlem. På föreningens hemsida kan man se bokningar av lokalen samt hur bokning görs.

Låsning av portar och andra utrymmen

Entréportar och källaringångar är försedda med kodlås. Koderna får inte lämnas till utomstående. Klockan 21-06 kan portarna bara öppnas med nyckel eller nyckelbricka. Anmäl snarast till styrelsen eller Bergs Lås om nyckel eller nyckelbricka förlorats så att de kan spärras i låssystemet.
Entréportar och källaringångar ska vara stängda och låsta när du går ifrån dem. Om du använt den elektriska dörröppnaren får du vänta tills den stänger. Särskilt vintertid är det viktigt att kontrollera att porten går i lås!
Gör rent nycklarna ibland så inte låsen blir nedsmutsade.

Portnycklar

Till varje lägenhet ska det finnas fyra portnycklar. En av dessa nycklar fungerar dessutom till tvättstuga, vindsutrymme och visa andra gemensamma utrymmen. Om det finns behov kan medlem, genom att kontakta styrelsen, beställa extranycklar. Kostnad för extranycklar betalas av medlem. Vid försäljning av bostadsrätten ska samtliga nycklar (minst fyra stycken) överlämnas till köparen.

Vinds- och källarutrymmen

Varje lägenhet har vinds- och källarutrymme som ska hållas låsta. Några extra förråd finns att hyra. Utrymmena får inte användas för förvaring av brandfarliga ting. Gångarna ska hållas fria.

Tvättstuga

Det finns två normalstora tvättmaskiner (5-6 kg) och en större (11-12 kg). Mangel finns i separat rum. Kontakta styrelsen om du vill att någon ska visa hur maskinerna används. Följ anvisningarna i tvättstugan om tider, städning med mera så blir det trivsammare för oss alla. Tvättbokningen ska tas bort först när den torkade tvätten hämtats! Det är viktigt att ta bort bokningen om tiden inte kan utnyttjas så att någon annan kan använda tvättpasset. Respektera bokade tvättider och fråga alltid om du vill använda en tid som bokats av någon annan! Outnyttjat pass med kvarglömd bokningsmarkering kan innebära att markören beslagtas av styrelsen.
I mangelrummet finns det även en tvättmaskin som kan bokas direkt om den är ledig. Man skriver upp sig på den lista som ligger på tvättmaskinen. Tvättmaskinen är till för akuta tillfällen tex för småbarnsfamiljer. Tvätten får tas upp i lägenheten och torkas där. Du får inte använda tvättmaskinen samtidigt som du tvättar i tvättstugan. Tvättmaskinen kan nyttjas mellan klockan 7 till 22. Följ anvisningarna om skötsel och städning så blir det trivsammare för oss alla.
Fel på maskiner i tvättstugan ska snarast anmälas till APHOS, tel. 08-604 02 59. Häng på skylten som visar att maskinen är trasig och felanmäld. Är det kväll eller helg kan du skicka e-post till info@aphos.se eller tala in ett meddelande på deras telefonsvarare.

Sopor och återvinning

Det finns sopbehållare och återvinningsbehållare vid infarten från Torsbygatan samt sopskåp utanför källarutgången, Torsbygatan 24. Endast väl inslagna hushållssopor får kastas där.
Matavfall ska kastas i särskild återvinningsbehållare vid infarten från Torsbygatan. Använd rätt typ av påse för matavfall. Det står tryckt på påsarna vilka som är godkända för matavfall.
Förpackningar, kartonger och glas läggs i återvinningsbehållarna vid infarten från Torsbygatan. Tryck ihop förpackningar och kartonger så att dessa tar så lite volym som möjligt.
Miljöfarligt avfall, elektronik, batterier och lampor får inte läggas i återvinningsbehållarna. Sådant avfall ska lämnas på återvinningscentral (närmsta finns i Högdalen) eller på annan plats som kommunen anvisat.

Ventilation

Myndigheten Boverket har fastställt hur mycket luften ska omsättas i lägenheterna samt hur mycket av luften som ska gå ut genom respektive ventil (frånluftsdon). Vart sjätte år kontrolleras att ventilationen fungerar. För att ventilationen ska fungera måste luft komma in i lägenheten. **Friskluftsventilen i köket får inte byggas igen** även om skafferiet tagits bort. Man kan även tillfälligt glänta på fönster med vädringsbeslaget som stöd och/eller permanent förbättra inflödet genom att ta bort lite av tätningslisten upptill på fönstret. De ventiler som reglerar utflödet genomfrånluftsdonen får inte tas bort eller ändras eftersom det rubbar ventilationsvärdena.
Det är förbjudet att koppla alla former av fläktar (kök, badrum, PAX med mera) till husets ventilationssystem. Kolfilterfläkt som inte ansluts till ventilationssystemet är tillåten.

Balkonger, paraboler och markiser

För att glasa in balkongen krävs bygglov och tillstånd från styrelsen. Balkonglådor ska hänga på **insidan** av balkongräcket. Vattna försiktigt så vattnet inte rinner ner till grannen. För att skydda isoleringen får inga nya krokar och liknande sättas i fasadplåt eller puts. För att sätta upp paraboler och markiser gäller speciella regler och styrelsen ska kontaktas.

Vitvaror

Tvätt- och diskmaskiner måste vara fackmässigt anslutna till kallvatten och avlopp. Felaktig anslutning ger störningar i vattenförsörjningen till kringboende. Maskinerna samt kyl och frys ska vara försedda med underlägg s k ”skvallerbytta”. Läckande utrustning medför kostsamma reparationer som lägenhetsinnehavaren får stå för.

Försäkring och brandvarnare

Bostadsrättshavaren ska ha en egen hemförsäkring. Utöver den behövs ett tillägg för bostadsrätt. Tillägget innefattar förbättringar som bostadsrättshavaren gjort i lägenheten och skador som bostadsrättshavaren orsakat. Tillägget kan tecknas gemensamt i föreningens fastighetsförsäkring, så du inte behöver teckna tillägget själv.
Brandvarnare ska finnas i samtliga lägenheter. Testa den regelbundet! Tala med teknisk förvaltare om du behöver hjälp med detta.

Parkeringsplatser och garage

På föreningens privata tomtmark gäller parkeringsförbud utom på de markerade P-platserna. P-platser och garage är för föreningens medlemmar och får inte hyras ut i andra hand. Garagen får endast säljas till medlemmar. Snöskottning och städning av din P-plats ordnar du själv!
Annan parkering än på uthyrda eller markerade platser får bara ske tillfälligt i samband med på- och avlastning av fordon (ca 15 min). Ställ bilen så att trafiken till portarna inte hindras. I Stockholms kommun tillåts max en minut tomgångskörning. Intill våra hus vill vi inte ha någon tomgångskörning alls.
P-platserna får inte användas för uppställning av bilar som inte används. Enbart bilar som är personbilsregistrerade och ryms inom den markerade rutan får stå där.
Du kan ansöka om en P-plats per lägenhet, till ansökan P-plats. P-platsen hyrs och medföljer inte lägenheten vid en försäljning.
Du kan hos styrelsen ansöka om parkeringstillstånd för de markerade platser som kräver sådant.

TV och bredband

Det finns i varje lägenhet uttag för digital-TV via kabelnätet. I föreningens gruppavtal ingår bredband via Tele2. Kontakta Tele2 om du vill ha den digitalbox som behövs för att utnyttja bredbandet.
Telia installerade 2011 nätverksuttag i varje lägenhet. Även dessa kan användas för telefoni, TV och bredband. Kontakta Telia om du vill köpa deras tjänster. Telias ensamrätt att sälja tjänster via det nätet gick ut 2016.
Du får inte ta bort de här uttagen från väggen där kabel-TV och bredband kommer in i lägenheten. Filter som sitter där ska lämnas kvar även om du inte använder uttaget.

Hör gärna av Dig till styrelsen

Vid frågor, kontakta styrelsen på **styrelse@brfvindo.se**.
Deltag vid årsstämman! Skicka en skrivelse till styrelsen före mars månads utgång om du har något ärende som du vill ska behandlas. På stämman ges mer information och möjlighet att ställa frågor.
Spara även informationsbladet ”Vindöbulletinen” som komplement till den här skriften. Senaste bulletinerna och annan information finns på hemsidan **www.brfvindo.se**.