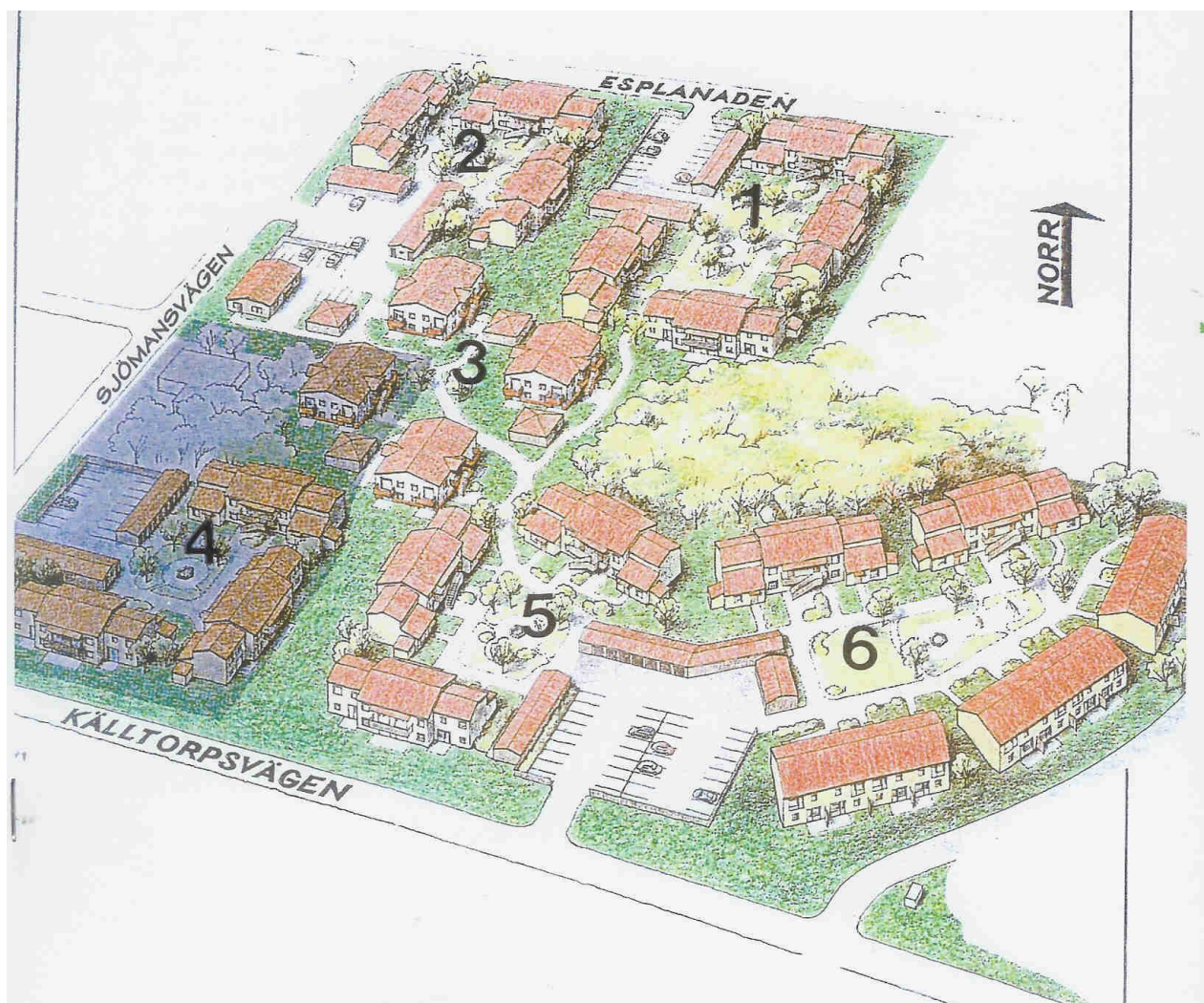


Brf Lyckeby

Välkommen till Brf Lyckeby

Detta är ett informationshäfte som lämnas till alla nyinflyttade i vår förening. Läs igenom och spara häftet då det kan komma till användning när det uppstår frågor eller problem. Adressen till föreningens hemsida är:

www.brf-lyckeby.se



**Att gård 4 är skuggat beror på att bilden är taget från det prospekt som presenterades 1988. Det var då inte klart att om det skuggade området skulle byggas.*

HUR VAR DET INNAN BRF LYCKEBY BYGGDES?	2
ATT BO I BOSTADSRÄTT	3
ANSVARET FÖR VATTENSKADOR OCH DYLIKT	3
FÖRVALTNING AV FÖRENINGEN	4
FELANMÄLAN	4
VENTILATION	5
SOPHANTERING	5
PARKERING	6
BYGGNATIONER PÅ FÖRENINGENS MARK	6
INFORMATION	6
FÖRENINGSLOKALEN	7
REDSKAPSFÖRRÅD	7
HÄCKSAX SAMT ANDRA REDSKAP	7
PANTSÄTTNING	7
ANDRAHANDSUTHYRNING.....	8
ÖVERLÅTELSE.....	8
TV & BREDBAND	8
FÖRENINGENS STYRELSE.....	8

HUR VAR DET INNAN BRF LYCKEBY BYGGDES?

Så här berättar Doris Brundin som bott i ett hus vid Källtorpsvägen:

”1931 kom hennes man Arthur hit som 11-åring med sina föräldrar. På den tiden var här bara skog och bergknallar. Vid Källtorpsvägen låg en bergknalle som nu är bortsprängd. Några Stockholmsfamiljer hade sina sommarstugor här. En av stugorna var en permanent bostad och låg vid suteränghuslängan vid Källtorpsvägen. En bred stig löpte tvärs igenom området fram till Esplanaden.

På 70-talet köptes stugorna in av kommunen och området fick ligga i träda fram till 1987. Skog och sly växte fritt. Då bestämdes att området skulle bebyggas. NCC fick i uppdrag att bygga bostäder här. 1989 var husen inflyttningsklara och i slutet av 1990 var brf Lyckeby färdigställt.”

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Det finns en del områden som skiljer bostadsrätten från en hyresrätt. Att bo i bostadsrätt innebär att ni har förfoganderätt över den lägenhet ni har köpt. Är man bostadsrättshavare är man medlem i en förening som äger fastigheterna. Genom sitt medlemskap har man också möjligheter till att utöva inflytande på sitt boende. Det innebär också att ni är delägare i alla tillgångar som föreningen äger t.ex hus, mark och pengar mm.

Är man bostadsrättshavare ansvarar man själv för underhållet av lägenheten. Genom ägandet representerar också lägenheten ett förmögenhetsvärde för innehavaren. För att man ska bli av med sin bostadsrätt krävs det att man bryter mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Är man bostadsrättshavare har man i princip samma skyldigheter som en som bor i hyresrätt. Det innebär att:

- Man ska iaktta sundhet och ordning i lägenheten.
- Man ansvarar för dem som vistas i lägenheten.
- Man skall vårda sin lägenhet.
- Man skall ge föreningen tillträde för besiktning och underhåll.

Bostadsrättslagen som gäller för bostadsrätten innehåller tydligt vem som ansvarar för vad i lägenheten. Föreningen kan ta på sig en större underhållsskyldighet genom att föra in särskilda regler i stadgarna. Däremot kan inte föreningen göra tvärtom, med andra ord, minska föreningens ansvar på medlemmarnas bekostnad. Föreningen svarar för:

- Underhåll och reparation av stamledningar.
- Avlopp.
- Värme.
- El (ej byte av säkringar).
- Vatten.

ANSVARET FÖR VATTENSKADOR OCH DYLIKT

Huvudregeln vid vattenskador, liksom vid andra typer av skador, är att bostadsrättshavaren svarar för reparation av det som enligt bostadsrättsföreningens stadgar hör till lägenhetens inre medan bostadsrättsföreningen svarar för reparation av övriga delar av fastigheten, det s.k yttre underhållet.

Försäkringsbolagen har de senaste åren kraftigt höjt premier och ökat självriskerna på bostadsrättsföreningarnas fastighetsförsäkringar. Detta medför att många skadereparationer inte blir några försäkringsärenden för föreningen, då den faktiska reparationskostnaden understiger självrisken på fastighets-

försäkringen. Den faktiska kostnaden för reparation alternativt självrisk-kostnaden fördelas mellan föreningen och den skadedrabbade medlemmen, enligt föreningens stadgar. Även föreningens kostnad blir indirekt medlemmens kostnad i form utgifter som måste täckas av avgiften till föreningen.

På årsstämman våren 2006 togs beslut om att föreningen skulle teckna ett allmänt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter inom föreningen. Bostadsrättstillägget ska gälla från och med 1/1-2007. Bakgrunden var att några medlemmar saknade detta tillägg i sin hemförsäkring vilket får konsekvenser när olyckan är framme. Vi har nu också ett och samma försäkringsbolag både för föreningen och de enskilda bostadsrättsinnehavarna vilket gör att tvisteärenden blir lättare att lösa. Du behöver dock ha din **hemförsäkring kvar** (där försäkring för lösöre och ansvar, rättsskydd, reseförsäkring m.m. ingår).

FÖRVALTNING AV FÖRENINGEN

Markskötseln, förutom snöröjningen, sköts av medlemmarna. Gemensamma städdagar ordnas på våren respektive hösten.

Följande tjänster köper föreningen av HSB Stockholm:

- Ekonomisk handläggning, bla bokföring och avgiftsavisering.
- Förvaltning, pantföreskrivningar, överlåtelser, uthyrning av garage- och parkeringsplatser, utbetalning ur inre fonden, rådgivning vid fastighetsskötsel och felanmälan mm.
- Fastighetsskötsel, d.v.s. förebyggande underhåll och reparationer.

Medlemmarna svarar själva för att snöröjning och sandning sker på gångarna framför trappor och ingångar vintertid och på sommaren hjälps vi åt att klippa gräsmattor och hålla efter buskar och träd.

FELANMÄLAN

När något inte fungerar som det ska med lägenheten kan du göra en felanmälan direkt på internet på adressen <http://www.hsb.se/omhsb/felanmalan>. Du kan även göra din felanmälan på telefon under dagtid, måndag till fredag kl. 8.00–16.30 på telefonnummer: **010-442 11 00**.

Detta gäller enbart felaktigheter som ligger på föreningens ansvar. Fel som gäller vitvaror dvs. spis, kyl, frys, disk- och tvättmaskin, torkskåp, toaletter och handfat ansvarar medlemmen själv för. Detta gäller även byte av säkringar. Om något allvarligt fel händer efter kontorstid som inte kan vänta till felanmälan öppnar, så finns HSB jouren 695 00 00.

En jourutryckning kostar föreningen mycket pengar, så styrelsen har beslutat att föreningen bara ersätter jourutryckningar för akuta fel som absolut inte kan vänta till felanmälan öppnar. Övriga jourutryckningar debiteras lägenhetsinnehavaren. Ring alltid någon i styrelsen om ni är osäkra på hur ni skall göra innan jouturen kontaktas.

VENTILATION

För att ventilationen ska fungera optimalt måste varje lägenhetsinnehavare underhålla ventilationssystemet kontinuerligt. Brf delar 1 gång per år ut nya filter och dessa ska då bytas ut i fläktsystemet däremellan ska filtren rengöras. Kortfattad skötselanvisning för ventilationen finns på vår hemsida.

SOPHANTERING

På varje gård finns ett soprum för hushållssopor och icke brännbart avfall. Utanför föreningshuset finns grovsoprummet. Här ska grovsopor samt elektriska apparater, glödlampor och lysrör slängas. Grovsoporna är indelade i brännbart respektive icke brännbart grovavfall. Det är viktigt att allt läggs på rätt plats för annars tar inte sopbilen skräpet och föreningen får betala extra avgifter. Har ni något ni vill släng i grovsoporna så ska ni kontakta styrelsen antingen genom e-post till adressen styrelsen@brf-lyckeby.se eller på telefon 076-346 81 77 så kan ni stämma av en tid för att öppna grovsoprummet.

Sophanteringen är en stor driftskostnad för föreningen! Vi vädjar därför till samtliga att tänka på följande:

- Släng inte skrymmande sopor bland hushållssoporna. Tänk på att hushållssoporna skall vara väl inslagna.
- Släng mindre grovsopor t ex gamla kaffekoppar eller avlagda fotbollar i kärlet för grovsopor i det vanliga soprummet.
- Ställ aldrig sopor på golven i gårdssoprummen! Sophämtarna tar bara sopor i sopkärlen. Om ni ser sopor på fel ställen, hjälp till med att påpeka och åtgärda detta.
- Följ instruktionerna i soprummen.
- Släng större grovsopor och elektriska apparater i grovsoprummet.
- **Metallförpackningar, glasflaskor, papper och kartong får inte slängas i våra soprum.** Dessa saker måste vi ta med oss till de återvinningsplatser som finns utplacerade på flera ställen i kommunen. Den närmast oss ligger vid Djurgårdsplan men även på parkeringarna vid Ica Maxi och Coop Forum finns containrar för insamling av metallförpackningar, glas, papper och kartong.

PARKERING

Föreningen har 32 garage, 101 parkeringsplatser och 12 stycken besöksplatser. Varje medlem som äger eller förfogar över bil uppmanas hyra en parkeringsplats. För bilplats kontakta HSB förvaltningskontor, 010-442 10 00. Parkering inom området är inte tillåtet annat än på betald parkeringsplats, detta inkluderar också att utnyttja icke uthyrd parkeringsplats. Kontrollavgift kan utfärdas mot den som bryter mot parkeringsreglerna. Motorfordonstrafik är förbjuden inne på gårdarna utom i samband med i- och urlastning av tungt och skrymmande gods.

BYGGNATIONER PÅ FÖRENINGENS MARK

I en bostadsrättsförening är alla medlemmar delägare i byggnader och mark som föreningen äger. Sedan lång tid tillbaka finns det ett styrelsebeslut på att alla utomhusbyggnationer och anläggningsarbeten ska godkännas av föreningens styrelse. Syftet är att ge styrelsen, som är ytterst ansvarig för föreningens tillgångar, en rimlig chans att tillvarata alla medlemmars intressen.

DET BETYDER ATT EN MEDLEM INTE HAR RÄTT ATT PÅ EGET BEVÅG UTFÖRA NÅGRA BYGGNADS- OCH ANLÄGGNINGSARBETEN ELLER DYLIKT PÅ BRF LYCKEBYS MARK UTAN STYRELSENS GODKÄNNANDE.

I ansökan till styrelsen skall framgå i stora drag hur den färdiga byggnationen skall se ut. Ansökan behandlas på nästkommande styrelsemöte. Styrelsen har som regel möte en gång i månaden. Har en byggnation påbörjats utan att någon ansökan har inkommit till styrelsen gäller följande:

- Avbryt genast arbetet
- Lämna in en ansökan till styrelsen
- Invänta styrelsebeslut

INFORMATION

Föreningen har en hemsida, www.brf-lyckeby.se där information om föreningen finns. Föreningen ger också ut ett informationsblad kallat Lyckebybladet vid behov (ca 4-6ggr/år) som sätts upp på varje gårds anslagstavla och finns att ladda ner från föreningens hemsida. I detta informationblad finns information om aktuella händelser samt information från styrelsen till medlemmarna.

FÖRENINGSLOKALEN

I föreningslokalen finns en gemensamhetslokal som kan hyras för fester, möten eller annat då man behöver en större lokal. I lokalen har man tillgång till bord, stolar, porslin mm. För bokning kontakta bokningsansvarig, namn och nummer står på anslagstavlorna på varje gård.

I föreningslokalen finns även en tvättstuga avsedd för boende på gård 3, de gråa husen mitt i föreningens område. Vi har tyvärr ingen grovtvätt i föreningen utan de maskiner som finns i tvättstugan är endast till för vanlig tvätt.

Övriga boende får använda tvättstugans torktumlare och mangel vid behov. Utanför tvättstugan finns en bokningstavla där man kan boka in tid, nyckel finns att låna av styrelsen. Tvättstugan städas efter varje användning, det finns ingen särskild städpersonal.

Styrelserummet ligger vid föreningslokalens södra kortsida. Där finns en brevlåda med post till styrelsen.

REDSKAPSFÖRRÅD

På varje gård finns ett förråd för trädgårdsredskap. Varje lägenhet ska ha en nyckel som passar till låset. Ställ tillbaka de redskap ni lånat så fort som möjligt. Lås alltid förrådsdörren.

HÄCKSAX SAMT ANDRA REDSKAP

Tapetserarbord, elektrisk häcksax, slagborrmaskin, högtryckstvätt och trimmer finns att låna av föreningen. Se anslagstavlan för namn och nummer för ansvarig för utlåning av saker. Även styrelsen har nycklar till förrådet om det inte går att få tag i ansvarig person.

PANTSÄTTNING

När pantsättning eller upphörande därav sker skall långivaren underrätta föreningen om detta. Meddelande skickas till HSB förvaltningskontor, adressen är HSB Stockholm, Sleipnervägen 115, 136 42 Handen.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Andrahandsuthyrning skall alltid godkännas av styrelsen. Var ute i god tid med ansökan. Skäl som brukar godtas är studier på annan ort, arbete utomlands och militärtjänstgöring och sammanboende på prov. Kontakta HSB på telefon 010-442 10 00 för att få en blankett och skicka sedan den ifyllda blanketten till HSB Stockholm, Sleipnervägen 115, 136 42 Handen.

ÖVERLÅTELSE

När bostadsrätten säljs skall skriftligt avtal upprättas. Standardavtal finns att köpa i bokhandeln om försäljning sker privat. Avtalet skall skickas till HSB förvaltningskontor. Köpet är inte klart förrän styrelsen godkänt köparen som medlem.

HSB förvaltningskontor i Stockholm har telefon 010-442 10 00 och adressen är HSB Stockholm, Sleipnervägen 115, 136 42 Handen.

TV & BREDBAND

Föreningen har avtal med Com Hem om leverans av TV och bredband. Vi är anslutna till HSB:s avtal för TV så de som vill kan fortsätta att titta på de analoga kanalerna utan digitalbox.

De som vill se fler kanaler än de som erbjuds analogt eller vill ha en bildkvalitet som är bättre anpassad för dagens TV-apparater kan skaffa en digitalbox hos återförsäljare som säljer digitalboxar för ComHem.

Bredband 10 Mbit/s ingår i månadsavgiften i föreningen, kontakta ComHem om ni saknar modem. De som vill ha ett snabbare bredband erhåller en uppgraderingsrabatt på 249 kr som dras mot den högre kostnaden.

Behöver ni support eller vill ändra något i ert abonnemang så ska ni ringa **ComHem** på telefonnummer **077-517 17 20**.

FÖRENINGENS STYRELSE

Varje år på föreningens årsmöte så väljs en ny styrelse. Information om vilka som sitter i styrelsen finns på varje gårds anslagstavla.

Ni kan alltid vända er till någon i styrelsen om ni undrar över något.

E-post: styrelsen@brf-lyckeby.se

Telefon: 076-346 81 77