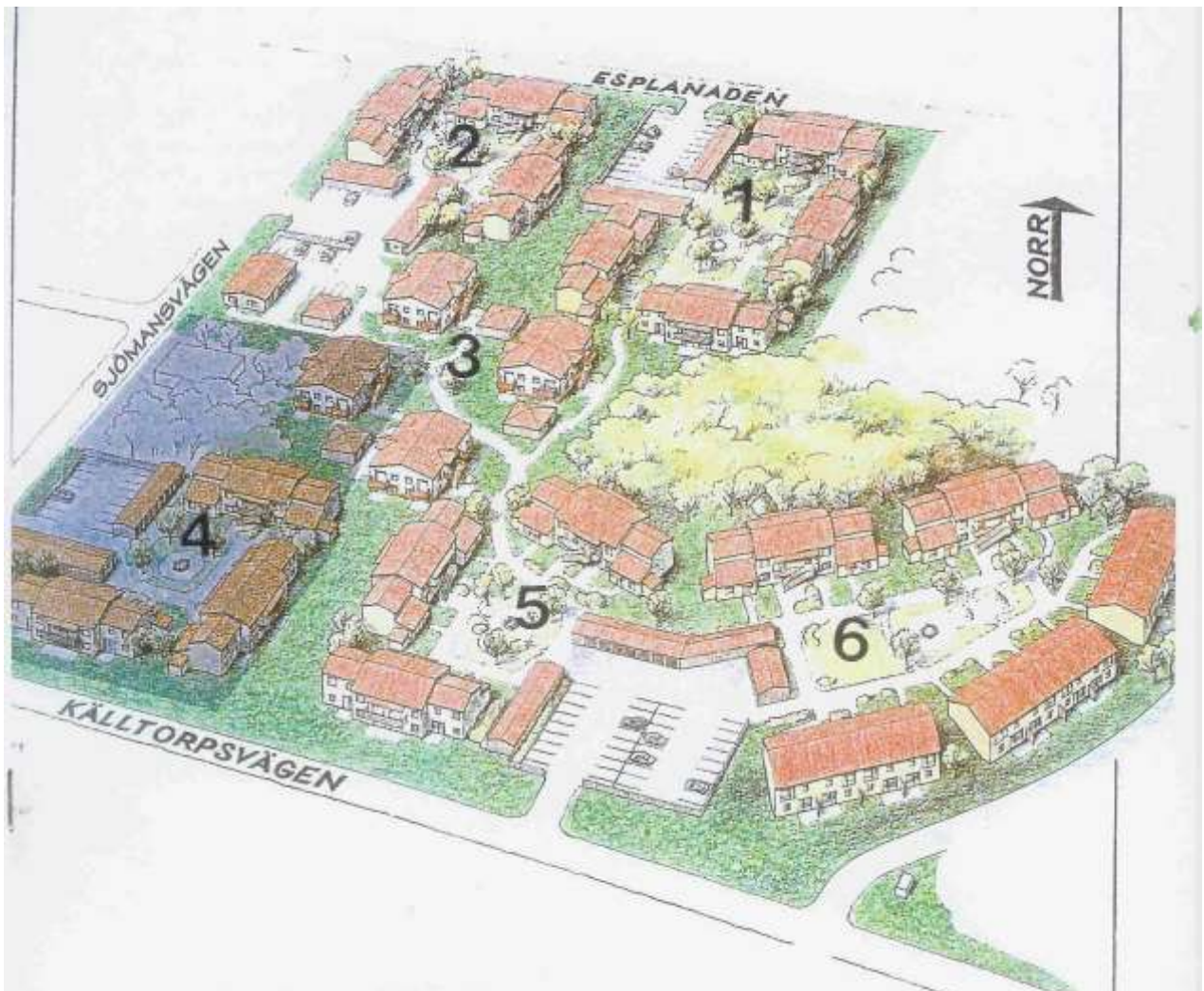


BRF LYCKEBY

INFORMATIONSHÄFTE

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.

För löpande information från styrelsen anmäl dig till nyhetsbrevet på föreningens hemsida: hsb.se/stockholm/Lyckeby



**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.....	4
FÖRVALTNING AV FÖRENINGEN.....	4
FELANMÄLAN.....	5
VENTILATION	5
SOPHANTERING	6
PARKERING	7
BYGGNATIONER PÅ FÖRENINGENS MARK.....	7
KOMMUNIKATION AV INFORMATION.....	8
FÖRENINGSLOKALEN.....	8
REDSKAPSFÖRRÅD	9
HÄCKSAX SAMT ANDRA REDSKAP	9
PANTSÄTTNING.....	9
ANDRAHANDSUTHYRNING.....	9
ÖVERLÅTELSE	9
TV & BREDBAND	10
FÖRENINGENS STYRELSE	10

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 sutteränghuslängan 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 fram till lgh. (ej byte av säkringar).
- Vatten.

Boende betalar en årsavgift till föreningen som normalt betalas månadsvis. Här är några av de saker som ingår i avgiften:

- Kallvatten
- Bostadsrättstillägg till hemförsäkring

- Bredband 250 och TV från ComHem

Följande punkter ingår INTE i avgiften, dvs varje boende står själv för detta:

- El (varmvatten, uppvärmning, hushållsel)
- Hemförsäkring
- Parkering

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 fastighetsförsäkringen. 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.

Föreningen har ett allmänt bostadsrättstillägg hos Folksam för samtliga lägenheter inom föreningen. Du behöver dock ha din **hemförsäkring kvar (där försäkring för lösöre och ansvar, rättsskydd, reseförsäkring m.m. ingår).**

FÖRVALTNING AV FÖRENINGEN

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

Följande tjänster köper föreningen av HSB Stockholm:

- Ekonomisk handläggning, bl a bokföring och avgiftsavisering.
- Förvaltning, pantföreskrivningar, överlåtelser, uthyrning av garage- och parkeringsplatser, 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 <https://www.hsb.se/stockholm/felanmalan/>. Du kan även göra din felanmälan på telefon **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 08 695 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 jouren kontaktas.

VENTILATION

För att ventilationen ska fungera optimalt måste varje lägenhetsinnehavare underhålla ventilationssystemet kontinuerligt. Styrelsen har gett HSB i uppdrag att en gång per år byta filter i ventilationen ovan spis, däremellan bör filtren rengöras. Kortfattad skötselanvisning för ventilationen finns på vår hemsida.

SOPHANTERING

På varje gård finns ett soprum för matavfall, mindre grovsopor och restavfall. 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 slänga i grovsoporna utom (kyl och frys) så kontakta styrelsen antingen genom e-post till **styrelsen.lyckeby@gmail.com** eller ring någon i styrelsen, nummer finns på anslagstavlorna vid parkeringarna. Så kommer vi överens att öppna grovsoprummet.

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

- Följ instruktionerna i soprummen.
- När vi sopsorterar sparar vi på våra gemensamma pengar.
- Lägg gärna kompostsopor i dubbla papperspåsar om det runnit igenom. Dessa skall ner i svarta kärlet.
- Brännbara hushållssoporna skall vara väl inslagna och läggas i gröna kärlen.
- Släng inte skrymmande sopor bland hushållssoporna.
- 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.
- 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.

PARKERING

Föreningen har 32 garage, 109 parkeringsplatser och 10 stycken besöksplatser, vi har även 2 stycken platser på Sjömansvägen med laddstolpe för elbilar. Dessa är till för boende i föreningen. För ytterligare info se hemsidan under rubrik nyheter och laddstolpar, klicka därefter på texten.

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. Boende i området får inte nyttja gästparkeringen med sin bil, den är endast till för gäster. Gästparkeringstillstånd finns mot en kostnad av 50 kronor och gäller korttidsgäster, max en helg. För nyinflyttade som ännu inte fått parkeringsplats kan styrelsen skriva ett speciellt tillstånd gällande en månad till en kostnad av 300 kronor. Det innebär att man under den gällande perioden får stå på gästparkeringen i mån av plats. Motorfordonstrafik är förbjuden inne på gårdarna utom i samband med i- och urlastning av tungt och skrymmande gods.

Överträdelse av dessa regler kan beläggas med parkeringsbot av inhyrt parkeringsvaktbolag som patrullerar området.

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 ANLÄGGNINGS-ARBETEN 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

KOMMUNIKATION AV INFORMATION

Föreningen har en hemsida, www.hsb.se/stockholm/lyckeby där information om föreningen finns. **Där bör du anmäla din mailadress så att du kan ta del av viktig information om vad som sker i föreningen.** Föreningen ger också ut ett informationsblad kallat Lyckebybladet vid behov (ca 4 ggr/år). Det kommer till din mail om du anmält dig.

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 styrelsen via mailen.

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.

Utanför tvättstugan finns en bokningstavla där man kan boka in tid. Tvättstugan städas av dig efter varje användning, det finns ingen särskild städpersonal. Se anvisningar i tvättstugan.

Styrelserummet ligger vid föreningslokalens södra kortsida. Där finns en brevlåda 85b 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, trimmer etc. finns att låna av föreningen. Maila styrelsen eller se anslagstavlan för namn och nummer till styrelsen för utlåning av saker.

PANTSÄTTNING

När pantsättning eller upphörande därav sker samt skall långivaren underrätta om detta. Mäklaren skickar det via HSB-portalen. Säljer man privat så skickas detta 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 som också finns på HSB's hemsida och skicka sedan den ifyllda blanketten till HSB Stockholm, Sleipnervägen 115, 136 42 Handen.

ÖVERLÅTELSE

När bostadsrätten säljs skall skriftligt avtal upprättas. Har man mäklare så skickar mäklaren avtalet via HSB-portalen. Säljer man privat så finns standardavtal att köpa i bokhandeln, eller på nätet. 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 gruppavtal med Com Hem om leverans av grundutbud TV och bredband. Se info på hemsidan.

Bredband 250 Mbit/s ingår i månadsavgiften i föreningen, kontakta ComHem. De som vill ha ett snabbare bredband erhåller en uppgraderingsrabatt 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, samt på hemsidan.

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

E-post: styrelsen.lyckeby@gmail.com