

Välkommen till bostadsrättsföreningen Hornlampetten!

Vi ber att få hälsa dig välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Hornlampetten och hoppas att du kommer att trivas. Med denna folder vill vi informera om vår förening och vad som gäller här.

Föreningen består av sex fastigheter, idylliskt belägna intill Nackareservatet: Karlsborgsvägen 3–7, 4–8, 9–13 och 10–14, Finn Malmgrens väg 108–112 samt Läckövägen 36–42. Totalt består föreningen av 115 bostadsrätter och 7 hyreslokaler.

Hornlampetten är en privat bostadsrättsförening och har varit det sedan 1943 då husen byggdes. Vi sköter själva en hel del vad gäller ekonomi, förvaltning och underhåll, med god hjälp av en ekonomisk förvaltare på ekonomisidan. Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna som erbjuder information och hjälp i föreningsfrågor.

Nedan följer information som kan vara bra att känna till. Har du ytterligare frågor, kontakta någon i styrelsen (se anslag i ditt trapphus) eller gå in på vår hemsida www.hornlampetten.com.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen äger husen, inklusive alla lägenheter och lokaler. Du äger alltså inte din lägenhet, endast rätten att bo där (bostadsrätt). Tillsammans med dina grannar bestämmer du hur husen ska förvaltas.

Du bor till självkostnadspris, det vill säga avgiften ska täcka driftskostnader samt löpande underhåll och renoweringar. Detta innebär att ju mer vi kan göra själva, desto lägre avgifter.

Du kan överlåta din bostadsrätt till ett pris som du och en köpare kommer överens om.

Styrelsen

En bostadsrättsförening måste ha en styrelse som ansvarar för föreningens ekonomi och sköter underhåll av föreningens fastigheter och egendom efter bästa förmåga. Styrelsen, som vanligtvis består av sex–sju personer som också är medlemmar i föreningen, väljs av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Om du har intresse av att göra en insats för föreningen kan du bli invald i styrelsen. Du

behöver inte ha några speciella förkunskaper eller färdigheter, men naturligtvis måste du ha möjlighet att avsätta en del tid till de uppgifter som föreningens fortlöpande drift kräver.

Ta hänsyn till dina grannar

Du är skyldig att visa hänsyn. Tänk på att du i ett flerfamiljshus har grannar runt omkring dig. Störningar som t.ex. skrik och höga skratt, musik, skrapande med stolar, höga ljud i trapphuset och liknande bör generellt undvikas och får inte förekomma mellan kl. 22–06. Detsamma gäller för renoweringsarbete.

Samtidigt måste man tåla en viss normal ljudnivå. Om du blir störd, ta i första hand själv kontakt med den störande grannen och förklara din situation. Det löser i de flesta fall problemet. Om inte, ta skriftlig kontakt med styrelsen.

Ska du vid något tillfälle ha en större fest med många besökare är det klokt att informera grannarna i förväg, t.ex. genom en lapp i porten. Ett bra tips för att hindra ljud och lukt från trapphuset att komma in i lägenheten är att sätta in säkerhetsdörr om sådan fortfarande

saknas. Tänk då på att välja samma färg som övriga dörrar i trapphuset!

Underhåll och ombyggnad

Föreningen och varje enskild medlem har ansvar för olika delar av fastigheten. Den enskilde medlemmen är skyldig att hålla sin lägenhet i gott skick och ansvarar för allt som tillhör lägenheten och dess insida: väggar, golv, tak, inredning och utrustning i kök och badrum.

Föreningen har ansvar för det yttre underhållet. I detta innefattas fastighetens stomme och utsida samt de gemensamma delarna, bl.a. ledningar för vatten, avlopp, el, gas och ventilation fram till inkopplingsstället i lägenheten.

Vid ombyggnad ska styrelsen informeras och ombyggnaden godkännas. Det kan gälla vid t.ex. ändring av planlösning eller påverkan på VVS-, gas- och elinstallationer. Tänk speciellt på tätskikten vid ombyggnad av badrum. Arbetet måste utföras av auktoriserad fackman med försäkring. Köksfläktar som sätts in måste vara av typen kolfilterfläkt och får inte kopplas till fastighetsventilationen.

Fastighetsskötsel

Åtgärder i din egen lägenhet får du själv stå för. Fel som rör de gemensamma utrymmena kan felanmälas via e-post eller i expeditionens brevlåda på Karlsborgsvägen 4. Akuta problem anmäls i första hand till ansvariga i styrelsen (se anslag i trapphusen). Vid akuta problem då styrelsen inte kan nås, kontakta jourfirma (se speciellt anslag i trapphusen).

Hyra ut i andra hand

Man får hyra ut sin lägenhet i andra hand om beaktansvärda skäl föreligger. Styrelsen måste ge sitt samtycke. Föreningen tillämpar en kostnad om 10 % av ett prisbasbelopp per år och per uthyrning. Andrahandsuthyrning godkänns med ett år i taget. Det åligger medlemmen att i god tid innan ansöka om

fortsatt uthyrning, om det är applicerbart. Instruktioner för hur man ansöker om tillstånd till andrahandsuthyrning finns på föreningens hemsida. Medlemmen ansvarar alltid för lägenheten. Om problem uppstår måste medlemmen säga upp hyresgästen för att inte riskera att själv bli uppsagd.

Hemförsäkring

Som medlem måste du ha en gällande hemförsäkring. En sådan ger ett bra skydd om du skulle råka ut för skador, stöld eller brand. Se speciellt till att det finns bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Varje vår hålls föreningsstämma. Det är på stämman som redovisning lämnas över det gångna året och styrelsens arbete. Tid och plats för stämman anslås i förväg i trapphuset. Alla medlemmar är välkomna till stämman!

Höst- och vårstädning/fixardagar

Fixardagar anordnas varje vår och höst. Då slänger vi skräp, krattar löv, städar de allmänna utrymmena m.m. Anslag sätts upp i portarna i förväg. Fixardagarna är ett utmärkt tillfälle att umgås med och lära känna dina grannar, men också ett sätt att hålla månadsavgiften nere. Styrelsen ordnar en lättare lunch. Alla är välkomna!

Snöskottning, gräsklippning m.m.

Föreningen har valt att inte köpa dessa tjänster av ekonomiska skäl. En förutsättning för att detta ska fungera är att alla hjälps åt både sommar och vinter med sådant som behöver göras.

Snöskyfflar finns i varje trapphus på vintern och gräsklippare och andra trädgårdsredskap finns i förrådet på baksidan av Finn Malmgrens väg 110 och i friggeboden mellan Karlsborgsvägen och Finn Malmgrens väg. Nyckel till friggeboden hänger till höger innanför dörren i pingisrummet på Karlsborgsvägen 10 och passar även till

gräsklipparförrådet på Finn Malmgrens väg 110.

Trapphusen

Föreningen anlitar en städfirma för städning av trapphusen. Eventuella klagomål rörande städningen lämnas skriftligen till styrelsen. Det råder rökförbud i trapphusen och entréerna.

Sopor

Hushållssopor kastas i något av föreningens fyra sophus. För att sophämtningen ska fungera är det viktigt att det bara slängs hushållssopor i väl förslutna plastpåsar i behållarna. Släng inte grovsopor, skrymmande eller vassa saker i hushållssoporna.

Källsortering

Närmaste förpackningsinsamling av glas, metall, kartong etc. finns på Finn Malmgrens väg vid idrottsplatsen.

Matavfall

Sopkärl för matavfall står bredvid sopkärlskåpen på gatan.

Kompost

Föreningen har en kompost belägen bakom tvättstugan på Karlsborgsvägen 3. Instruktioner och uppgift om kompostansvarig finns på anslagstavlan vid tvättstugan på Karlsborgsvägen 10.

Grovsopor

Föreningen saknar grovsoprum. Till höst- och vårstädningen beställer därför föreningen hit en container där grovsopor kan slängas, **dock inte miljöfarligt avfall som t.ex. elektronik, batterier, färgburkar och andra kemikalier.** En mobil miljöstation kommer dessutom till vårt område med jämna mellanrum. Turlista för mobila miljöstationen finns på Stockholms stads hemsida www.stockholm.se.

Tvättstugor

Det finns två tvättstugor i föreningen: en på gaveln vid Karlsborgsvägen 10 och en på baksidan av Karlsborgsvägen 3. Bokningstavlor för båda tvättstugorna finns på Karlsborgsvägen 10. Boka med din bokningskolv (du som är nyinflyttad ska ha fått den av säljaren). Vänligen respektera tvättiderna och lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den. Du måste själv städa tvättutrymmena efter ditt tvättpass.

Vid vardera tvättstuga finns en ”snabbtvättstuga” med tvättmaskin och torktumlare som inte är bokningsbara och kan användas om de inte är upptagna. Torkrummet får dock bara nyttjas av den som bokat tid.

För att komma till tvättstugan på Karlsborgsvägen 3: använd den separata ingången på baksidan av huset (av hänsyn till grannarna).

Källarförråd och cykelrum

Till varje lägenhet hör två källarförråd märkta med lägenhetsnummer. Dessa ska vara låsta med hänglås. Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att ställa saker i källargångarna eller trapphusen. Det finns särskilda utrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Namnskylt på dörren

Bokstäver till namnskylten på dörren finns att hämta på föreningens expedition. Bokstäver till namnskylten i trapphuset sköts av styrelsen. Klistra eller tejpa inte upp lappar på namntavlan utan meddela istället styrelsen om namnet behöver ändras.

TV, bredband och telefoni

Föreningen är ansluten till Stockholms stadsnät via Bahnhof och har antenn-TV via Boxer. I månadsavgiften ingår internet (leverantör Bahnhof 1000/1000 Mbit/s) samt Boxers basutbud av kanaler.

Uthyrningsrum

Det finns ett uthyrningsrum på Karlsborgsvägen 13, på gaveln, som medlemmarna kan boka om det blir trångt i den egna lägenheten när släkt eller vänner kommer på besök. Bokningslista finns vid tvättstugan på Karlsborgsvägen 10. Nycklar kan hämtas hos ansvariga i styrelsen (se anslag i tvättstugan på Karlsborgsvägen 10). Kom ihåg att vara ute i god tid när du ska hämta nyckeln!

Du kan boka fem nätter per månad. Undantag kan göras i samråd med styrelsen. Kostnaden är 150 kr per person och natt och läggs på månadsavgiften.

Bastu

En bastu finns på Karlsborgsvägen 13 (samma entré som uthyrningsrummet). Bokningslista finns vid tvättstugan på Karlsborgsvägen 10. Nyckel kan rekvireras på expeditionen på Karlsborgsvägen 4 till självkostnadspris (se anslag i tvättstugan på Karlsborgsvägen 10). Kostnaden för nyckeln läggs på månadsavgiften.

Uteplats och grill

På Hornlampettens tomt finns två uteplatser med grillar fria för alla att utnyttja. Grillgaller

finns i friggeboden mellan Karlsborgsvägen och Finn Malmgrens väg.

Trivselregler för balkong

Det är inte tillåtet att grilla på balkongen p.g.a. brandrisken och av hänsyn till grannarna. Det är heller inte tillåtet att hänga balkonglådor eller andra föremål på utsidan av balkongen på grund av fall- och skaderisk.

Betalning av månadsavgift

Vår ekonomiska förvaltare SBC sköter aviseringen av månadsavgiften. Kontakta kundtjänst@sbc.se om du vill ansluta dig till autogirobetalning eller få avierna via e-post.

Hemsida

Finns på www.hornlampetten.com

Expeditionens öppettider

Varje torsdag (förutom röda dagar, dag före röd dag och i juli) har föreningens expedition på Karlsborgsvägen 4 öppet mellan kl. 19:00–19:30. Då finns någon av styrelsens ledamöter där för att svara på frågor.

I övrigt är du välkommen att kontakta styrelsen per e-post. Olika förslag till förändringar och förbättringar i föreningen mottages tacksamt!