

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 116 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 (SBC). 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: maila styrelsen på hornlampetten@gmail.com 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 driftkostnader, löpande underhåll och renoveringar. 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 underhåll av föreningens fastigheter och egendom efter bästa förmåga. Styrelsen består vanligtvis av 6–8 medlemmar i föreningen och 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.

Visa 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, 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 renoveringsarbete.

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 vanligtvis 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 grannar i förväg, t.ex. med en lapp i porten. Ett bra tips för att hindra ljud och lukt från trapphuset 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.

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

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.

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 felanmäls via e-post eller i expeditionens brevlåda på Karlsborgsvägen 4. Akuta problem anmäls i första hand till ansvariga i styrelsen. Vid akuta problem då styrelsen inte kan nås, kontakta jourfirma (se anslag i trapphusen).

Trapphusen

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att ställa saker i trapphusen eller källargångarna.

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

Namnskylt på dörren

Bokstäver till namnskylten på din dörr finns att hämta på föreningens expedition. Bokstäver till namntavlan i trapphuset sköts av styrelsen. Tejpa inte upp lappar på namntavlan utan meddela istället styrelsen om namnet behöver ändras.

Källarförråd och cykelrum

Till varje lägenhet hör 2 källarförråd märkta med lägenhetsnummer. Dessa ska låstas med hänglås.

Det finns särskilda utrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus. Där är det förbjudet att förvara annat än cyklar och barnvagnar. Antalet cyklar i cykelrummen är begränsat till 1 per person. Övriga cyklar hänvisas till privata förråd.

Tvättstugor

Det finns två tvättstugor i föreningen: en på gaveln vid Karlsborgsvägen 10 och en på baksidan av Karlsborgsvägen 3. Använd den separata ingången på baksidan av huset på Karlsborgsvägen 3 av hänsyn till grannarna.

Boka via appen ”Boka tvättid” eller de digitala tavlorna du finner i anslutning till tvättstugorna. Som ny måste du maila styrelsen för att få ditt bokningskonto. Vänligen respektera tvättiderna och lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den i. Du måste själv städa tvättutrymmena efter ditt tvättpass.

Vid vardera tvättstuga finns en ”snabbtvättstuga” med tvättmaskin och torktumlare som inte är bokningsbara. Torkrummen får dock bara nyttjas av den som bokat tid.

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.

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.

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.

TV och bredband

BRF Hornlampetten har tecknat avtal för internettjänst (1000/1000 Mbit/s) med Bahnhof. Detta innebär att samtliga lägenheter i föreningen har tillgång till internet genom Bahnhof. Kostnaden för internet ingår i månadsavgiften. Journummer till Bahnhof: 010 – 510 30 19

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

Städdagar anordnas varje vår och höst. Då slänger vi skräp, krattar löv, städar allmänna utrymmena m.m. Anslag sätts upp i portarna i förväg. Städdagarna är ett utmärkt tillfälle att 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 det ska fungera är att alla hjälps åt både sommar och vinter med sådant som behöver göras.

Snöskyfflar finns i varje trapphus på vintern. 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 och gräsklipparförrådet är samma nyckel som du har till din port.

Hushållssopor och matavfall

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.

Sopkärl för matavfall står bredvid sopkärlskåpen på gatan. Papperspåsar för matavfall samt behållare och plastskrapa till diskho finns att hämta i mangelrummet på Karlsborgsvägen 3 samt i hobbyrummet på Karlsborgsvägen 10.

Källsortering

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

Kompost

Föreningen har en kompost belägen bakom 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 (dvs. allt som har sladd), batterier, färgburkar och andra kemikalier. En mobil miljöstation kommer dessutom till vårt område med jämna mellanrum. Turlista för mobila miljöstationen finns på SVOA:s hemsida www.stockholmvattenochavfall.se/returrundan.

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. Bokning sker via appen "Boka tvättid" eller via de digitala bokningstavlorna du finner i anslutning till tvättstugorna. Som nyinflyttad måste du maila styrelsen för att få ditt bokningskonto (samma som för bokning av tvättstugor och bastu).

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. Den har samma entré som uthyrningsrummet. Bokning sker via appen "Boka tvättid" eller via de digitala bokningstavlorna du finner i anslutning till tvättstugorna. Som nyinflyttad måste du maila styrelsen för att få ditt bokningskonto (samma som för bokning av tvättstugor och uthyrningsrum).

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. Det är inte tillåtet att grilla på balkongen p.g.a. brandrisken och av hänsyn till grannarna.

Expeditionens öppettider

Torsdag jämna veckor (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!