

Välkommen till bostadsrättsföreningen Vindö

Något om fastigheterna

Bostadsrättsföreningen Vindö äger och förvaltar två fastigheter med adresserna: Torsbygatan 18, 20, 22, 24, 26, 28 och 30A, 30B, 32, 34, 36, 38, postadress 123 41 Farsta. 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 9625 m² och tomten är 8089 m².

Till fastigheten hör 12 garage varav 10 är upplåtna med bostadsrätt. Ett garage används som återvinningsrum och ett som förråd. Dessutom finns 59 bilplatser utomhus upplåtna med hyresrätt, varav 28 har anslutning för el.

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 och att man har nyttjanderätt till en bostad där. 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. Det innebär att vi tillsammans kan påverka kostnaden för att få boendet säkert och trivsamt.

Överlåtelse / andrahandsuthyrning

Bostadsrätt kan fritt överlåtas till annan person, om föreningen godtar personen som medlem och denne avser att använda lägenheten som sin bostad. Överlåtelseavtal ska skickas till förvaltaren som handläggare och ger styrelsen underlag för beslut om medlemskap.

I samband med överlåtelse informerar förvaltaren köpare och säljare i brev om vad som gäller vid flytten. 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.

Ansvar / Styrelse

Ansvar för den löpande verksamheten ligger hos styrelsen, som medlemmarna utser på den årliga föreningsstämman. Uppgift om vilka som valts att fungera som styrelse framgår av anslag på porttavlor. Styrelsen kontaktas via styrelse@brfvindo.se eller brevlådan Torsbygatan 38.

Förvaltning

Den löpande förvaltningen sköts av Farsta Förvaltning AB, FFAB, i samverkan med styrelsen. Telefonnummer till förvaltaren är 08-605 75 00 och adressen Larsbodavägen 80 nb. FFAB administrerar även uthyrning av bilplatser och extra förråd.

Fel på hissar, ytterdörrar, belysning utanför lägenheten och maskiner i tvättstugan ska anmälas till förvaltaren. Inuti lägenheten kan småreparationer ordnas mot ersättning, för större arbeten får du förslag på hantverkare som kan våra hus.

Frågor av annan natur handläggs av styrelsen och det går bra att kontakta någon av styrelseledamöterna vilkas namn är anslagna på porttavlan. För att styrelsen eller förvaltaren ska kunna nå dig om något i lägenheten behöver åtgärdas (till exempel vattenskada) behöver vi alltid ha ett aktuellt telefonnummer där vi kan nå dig, och gärna en e-postadress. Lämna ändringar till förvaltaren. Om du blir borta en längre tid kan du även lämna nyckel hos förvaltaren, granne eller en anhörig vars telefonnummer lämnas till oss.

Underhåll och skötsel av lägenheten

Arbeten som ska betalas av medlemmen faktureras till medlemmen från förvaltaren eller direkt 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. Hämta blankett för föranmälan om renovering hos förvaltaren eller på www.brfvindo.se. Den fungerar som avtal med föreningen om vad som ska göras och hur.

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! Vid ombyggnad av badrum ska förvaltaren kontaktas. Endast behörig entreprenör får reparera badrum vad gäller tätskikt och vatteninstallationer. Plastmatta får exempelvis inte läggas på klinker.

Avloppsstammarna är renoverade 2011-2013 av Röranalys AB. En särskild instruktion för vad man ska tänka på beträffande badrum och golvbrunn bifogas (bilaga 1).

Elarbeten i fast ledningsnät får endast utföras av behörig installatör. Lägenhetens säkringar finns i anslutning till hallen, huvudsäkringen separat i ett mindre skåp infällt i väggen.

Elementen behöver luftas ibland, särskilt i början av hösten när värmen sätts på. Det är varje medlems ansvar att lufta elementen.

För den gemensamma trevnaden

Reglerna för föreningens verksamhet finns i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen och den här skriften som delas ut till alla medlemmar. Ytterligare information ges fortlöpande i ”Vindöbulletinen” som kommer ut några gånger per år. Du kan hämta dessa på www.brfvindo.se.

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 bormaskiner 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 etc. krävs slagborr. Föreningen har en sådan för utlåning. Kontakta styrelsen för lån.

Tag kontakt med kringboende före en fest - det kan göra dem mer overseende om det blir sent. Ljud sprids längre än man anar i husen. Tänk på att även disk och tvättmaskiner kan vara störande. Våra medlemmar 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 med intresserade medlemmar. Hör av dig till styrelsen om du vill vara med i gruppen.

På gården finns en grill som får användas av föreningens medlemmar. Grillgaller förvaras i barnvagnsskåp nummer 12 i portarna Torsbygatan 20 och 34 och kan öppnas med portnyckel. 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 askkopporna. 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. Därför gäller att inte rasta djuren på föreningens tomtmark och att djuren inte stör de kringboende eller skapar 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 källarplanet, återvinningsrum, vindsutrymmen och piskbalkong.

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 till vilka speciell nyckel kan fås av förvaltaren. Cyklarna ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer (1-127). Omärkta cyklar kastas vid årlig städning.

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. Där får inte heller hängas väggprydnader eller läggas dörmattor.

Föreningslokalen vid Torsbygatan 38 kan lånas av medlem mot deposition.

Låsning av portar och andra utrymmen

Entréportarna är försedda med kodlås. Koderna får inte lämnas till utomstående. Klockan **21 - 06** kan portarna bara öppnas med nyckel. Medlem som fått kommunal handikappanpassning kan vid behov få kod till källardörren efter kontakt med styrelsen.

Entréportar och källaringångar ska vara stängda och låsta när du går ifrån dem, även när du använt den elektriska dörröppnaren. Särskilt vintertid är det viktigt att kontrollera att ytterporten går i lås!

Portnyckeln och nyckeln till vind och tvättstuga är spärrade för kopiering och kan bara köpas hos FFAB. Gör rent nycklarna ibland så inte låsen blir nedsmutsade.

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.

På vindsvåningen finns en pisk- och vädringsbalkong. Använd den för mattor och häng dem inte över balkongräcket. Städa efter Dig!

Tvättstuga

Tvättstugorna har två normalstora och en större tvättmaskin. Kontakta styrelsen om du vill att någon ska visa hur maskinerna används. Följ anvisningarna som finns 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 tvätttider 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.

Fel på maskiner i tvättstugan ska snarast anmälas till FFAB, tel. 08-605 75 00. Häng på skylten som visar att maskinen är trasig och felanmäld. Är det kväll eller helg ringer du följande vardag.

Sopor och återvinning

Det finns sopskåp utanför Torsbygatan 32 för Torsbygatan 30-38 och utanför källarutgången, Torsbygatan 24 för Torsbygatan 18-28. Endast väl inslagna hushållssopor får kastas där.

Föreningen samlar in matavfall för biogasframställning i ett separat sopskåp intill de övriga. På grund av kommunens krav på noggrann sortering är detta skåp låst. Lägg in påsen försiktigt! Vänd dig till styrelsen om du vill delta i insamlingen av matavfall.

Återvinningsrummet är bara för sopor som inte kan gå som hushållsavfall. Tidningar, elektronikavfall, batterier, glödlampor, lågenergilampor, lysrör och grovsopor läggs i märkta behållare. **Stora** kartonger kan ställas väl hopvikta vid sidan av behållaren om de inte får plats i den. I **tidningsinsamlingen** läggs tidningar, reklamblad och annat skrivpapper men **inte** kassar, kartonger, kuvert och grovt papper.

Glas får inte ställas i återvinningsrummet. Glas-, plast- och små kartongförpackningar bör lämnas i kommunens insamling i Farsta Centrum. Miljöfarliga eller skrymmande varor som till exempel färgrester, lösningsmedel, möbler, TV, bilbatterier eller kyl-/frysåp får inte ställas i återvinningsrummet. Sådant lämnas på återvinningscentral, exempelvis i Högdalen.

Julgranar lämnas på gräsmattan utanför port 32, plastgranar går dock i grovsopor.

Vid renoveringar ansvarar medlemmen själv för borttransport av rivningsmaterial.

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 genom frånluftsdonen får inte tas bort eller ändras eftersom det rubbar ventilationsvärdena.

Det är förbjudet att koppla köksfläkt till ventilationssystemet. Kolfilterfläkt som inte ansluts till ventilationssystemet är tillåten.

Balkonger, parabler 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 parabler 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 ”skvallerberbyta”. Läckande utrustning medför kostsamma reparationer som lägenhetsinnehavaren får stå för.

Försäkring / brandvarnare

Bostadsrättshavaren ska ha en egen hemförsäkring. Kontrollera med styrelsen att den speciella bostadsrättsförsäkringen ingår i föreningens fastighetsförsäkring, så du inte behöver teckna tillägget själv. Den innefattar förbättringar som bostadsrättshavaren gjort i lägenheten och skador som bostadsrättshavaren orsakat.

Brandvarnare ska finnas i samtliga lägenheter. Testa den regelbundet! Vid problem tala med förvaltaren. FFAB monterar och förnyar på föreningens bekostnad en brandvarnare per lägenhet.

Parkeringsplats 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. Var och en står för snöskottning och städning av sin plats!

Annan parkering än på uthyrda platser får bara ske tillfälligt i samband med på- och avlastning av fordon (c:a 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.

Tyvärr räcker platserna inte alltid till och det finns därför en kölista där man kan ansöka om en P-plats per lägenhet. Intresseanmälan till kön görs till förvaltaren, FFAB. P-platserna hyrs och medföljer inte lägenheten vid en försäljning.

Anlitad hantverkare får i mån av utrymme ställa bilen bredvid porten till Torsbygatan 32. Bilen ska ha skylt med hantverkarens namn, telefonnummer och i vilken lägenhet arbete pågår.

TV och bredband

Det finns uttag från ComHem i varje lägenhet för TV och i föreningens gruppavtal ingår även bredband "Medium 50" via ComHem-uttaget. Kontakta ComHem (0771-55 00 00) om du vill ha det modem som behövs för att utnyttja bredbandet.

Telia installerade 2011 nätverksuttag i varje lägenhet, som liksom ComHem-uttaget kan användas för telefoni, TV och bredband. Telias ensamrätt att sälja tjänster i det nätet går ut 2016. Kontakta Telia om du vill köpa deras tjänster (020-75 57 66).

Hör gärna av Dig till styrelsen

Vid frågor, kontakta styrelsen på styrelse@brfvindo.se. Övriga adresser och telefon finns i porten.

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 även på hemsidan www.brfvindo.se.