

Brf. KUBERNA

VÄSTGÖTAGRÄND 1 (ÖST) • FATBURS BRUNNSGATA 33 (VÄST)



INFORMATION TILL MEDLEMMARNA

111216

Välkommen

Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Kuberna. Här har vi sammanställt praktisk information som du som medlem kan ha nytta av. Om du saknar något, eller har andra synpunkter på innehållet, så hör av dig till styrelsen, så att vi kan utveckla dokumentet.

Vi hoppas att du kommer att trivas. Än en gång välkommen till Kuberna!

Styrelsen

Att bo i bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt blir du medlem i en bostadsrättsförening och får en andel i den. Du äger rätten att bo i din lägenhet och har ansvar för att reparera och underhålla den.

Vem äger fastigheten?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs enligt bostadsrättslagen.

Medlemmarna äger och förvaltar hus och gemensamma utrymmen gemensamt. En styrelse sköter det löpande arbetet och den väljs vid föreningens årsmöte.

Du bestämmer själv om och när lägenheten skall renoveras.

Du kan sälja din lägenhet när du vill och till det pris du kan få ut för den.

Alla bostadsrättsföreningens medlemmar delar på ansvaret för föreningen och huset.

Vid den årliga stämman beslutar medlemmarna om viktiga gemensamma frågor och väljer en styrelse för det löpande arbetet.

Bostadsrätten ger dig:

Ökad trygghet

Du slipper oroa dig för ägarbyten, önskade lyxrenoveringar och chockhöjda hyror. Som bostadsrättsinnehavare har du också ett väsentligt starkare besittningsskydd än som hyresgäst.

Ökat inflytande

Du och dina grannar bestämmer över skötsel och underhåll, när och hur insatserna skall göras och vad de får kosta.

Ökad trivsel

Kontakten mellan grannarna blir bättre och med det gemensamma ansvaret för huset. Det leder till bättre ordning och trivseln ökar.

Bättre boendekonomi

Du bor till självkostnadspris eftersom det inte finns någon värd som vill tjäna pengar på fastigheten. Du kan också hålla kostnaderna nere genom att sköta en del av underhållet själv. Bostadsrätten blir därmed i längden billigare än hyresrätten.

En god investering

I stället för att betala hyra till någon annan bygger du upp ett eget kapital.

Ökad frihet

Du kan sälja lägenheten när du vill och till det pris du kan få ut. Du kan också ge bort den eller låta den gå i arv.

Andrahandsuthyrning

En andrahandsuthyrning är när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges normalt för ett år i taget och med möjlighet att förlänga ytterligare ett år efter ny prövning. Styrelsen har beslutat att andrahandsuthyrning inte beviljas till juridiska personer. Det går således inte att hyra ut till företag, arbetsgivare eller liknande utan uthyrningen måste avse en fysisk person. Andrahandsuthyrning för mer än 2 år godkänns normalt inte. Du har rätt att hyra ut i andra hand om det finns tillräckliga skäl. Tillräckliga skäl kan vara om du inte kan använda lägenheten som bostad under en period och har boendet ordnat på annat håll, som exempelvis studier eller arbete på annan ort.

Den 1 april 2003 ändrades bostadsrättslagen på några punkter. Bland annat gällande andrahandsuthyrning. En nyhet är rätten att hyra ut lägenheten för att provbo med en partner. Sex månader brukar hyresnämnden anse vara en lämplig tidsperiod för provboende.

Du ansöker om tillstånd för andrahandsuthyrning hos styrelsen. Ansökan ska vara skriftlig och av den ska det tydligt framgå:

- Varför lägenheten skall hyras ut. Kopia av antagningsbesked till högskola (vid studier), intyg från arbetsgivaren (vid arbete på annan ort) eller annat som styrker att du har godkända skäl för andrahandsuthyrning.
- Till vem den skall hyras ut.
- Referenser från tidigare hyresvärd på den tilltänkte andrahandshyresgästen.
- Hur lång tid den skall hyras ut.



Tänk på att upprätta ett skriftligt hyresavtal med din eventuella andrahandshyresgäst efter att styrelsen godkänt uthyrningen. Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och då är det bra att ha ett skriftligt hyresavtal.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från ansökan, avgöra frågan och ge dig ett besked. Om din ansökan avslås ska styrelsen ange skälen för sitt beslut.

Om du inte skulle vara nöjd med beslutet har du möjlighet att få frågan prövad i Hyresnämnden. Du gör en ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelsen hos Hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan inte överklagas.

Hyr du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Anslagstavlorna i portarna

I varje entré finns en anslagstavla. Det som rör föreningen anslås här av styrelsen.

Ansvar för fastigheten

Ansvar för vår fastighet gäller alla medlemmar i föreningen. Skräpa inte ned, var aktsam, släck lamporna och försök på alla sätt att spara på våra resurser. Det skapar trivsel och gemenskap. Varje medlem har ansvar för sina husdjur, barn och gäster

Avgifter

Som medlem i föreningen, och därmed indirekt delägare i fastigheten, betalar du en månadsavgift, beräknad så att föreningens kostnader täcks. Avgiften fördelas på 12 månader. Avier skickas ut av HSB inför varje kvartal.

Avlopp

Föreningen ansvarar för stamledningarna. Du ansvarar själv för avloppet ut till stamledningen. Om det är stopp eller rinner dåligt i avloppet så är det sannolikt stopp i din golvbrunn eller i avloppsledning från din golvbrunn, som du sedan rensar själv.

Barnvagnsförråd

På bottenvåningen i båda husen finns ett särskilt förråd för barnvagnar. Av säkerhetsskäl får barnvagnar inte förvaras i trapphusen.

Brand och brandskydd

Om det börjar brinna: Undvik hissarna, strömmen kan brytas plötsligt!



Tänk på att:

Gå aldrig hemifrån utan att kontrollera att inget levande ljus är tänd och att spis/elapparater inte är påslagna. Lämna inte heller tvätt-, tork- eller diskmaskin igång när du går hemifrån.

Eftersom alla utrymningsvägar måste hållas fria är det förbjudet att ställa saker utanför dörren till lägenheten, i trapphusen och i källaren. Inga brandfarliga ämnen får förvaras i källaren eller någon annanstans i huset. Ställ inte sopor, tidningskassar, cyklar och barnvagnar i trapphusen. De utgör hinder och brandfara.

Brandvarnare ska finnas monterad i alla lägenheter. Se till så att det finns batteri i dem

En brandsläckare och brandfilt kan även vara bra att ha. Ditt försäkringsbolag har säkert bra erbjudande. Ha gärna en ficklampa vid dörren som lätt kan tas med om strömmen gått. Då är det alldeles trapphuset, eftersom det saknar fönster.

Bredband

Föreningen har ett gruppavtal med ComHem vilket ger föreningens medlemmar access till ett grundutbud av bredband. Det är ComHems utbud Medium för bredband som ingår i avtalet. Denna tjänst erhålls utan separat månadsavgift för dig som medlem.

Den medlem som vill uppgradera sina tjänster betalar helt enkelt mellanskillnaden mellan avtalet och det erbjudande som man vill uppgradera till. Kontakta ComHem för att göra en eventuell uppgradering.

Felanmälan av bredbandet görs till ComHem. Kontaktuppgifter finns längst bak i detta häfte.

Brevlådor

Var och en tar hand om sin post. Har du fått post du inte vill ha, kastar du den själv i grovsoprummet. Brevbärarna har inte vår portkod utan kommer in via IR-öga.

Cykelförråd

Cykelförråd finns i entréplanet med egen ingång bredvid den vanliga. Lås cykeln, så står den säkrare. Utrymmet är litet och det är många cyklar som ska få plats. Kolla gärna en extra gång om ni ser någon som visar onormalt stort intresse för våra cyklar. Tillsammans har vi många ögon och öron som kan förebygga onödiga cykelstölder.

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att parkera mopeder i cykelförrådet. Däremot finns motorcykelparkeringar att hyra i kvarterets parkeringsgarage.

El

Säkringarna i lägenheterna är s.k. automatsäkringar. Om någon av dessa utlöses så trycker man bara tillbaka den.



Entréer

Nyckel måste alltid användas för inpassering – dygnet runt. Kodsystemet är för närvarande avstängt efter problem med objudna gäster i husen.

En prydlig entré ger ett positivt intryck av huset. Visserligen städas entréerna en gång i veckan, men det är ändå upp till oss att se till att vi inte skräpar ner. Det är inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar eller andra föremål i trapphusen.

Egen dörmatta skall ligga inne i lägenheten – inte i trapphuset. Detta enligt Brandmyndigheternas bestämmelser, men också för att underlätta städningen.

Fastighetskötare och felanmälan

Föreningens fastighetskötare heter Johnny. Honom vänder man sig i första hand till för att göra en felanmälan. Man ringer till Einar Mattsson som har telefon 08 586 263 00 på dagtid. Om du upptäcker något som behöver åtgärdas i fastigheten bör du ta direkt kontakt med EM. Observera att detta endast gäller våra gemensamma utrymmen. Läs stadgarna så ser du vad föreningen står för. Felaktigheter i din lägenhet får du bekosta själv.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hålls varje år i april. På mötet diskuterar vi föreningens verksamhet, ekonomi, styrelsens sammansättning, framtida frågor m.m. Här har du en möjlighet att göra din röst hörd. Har du en fråga som du vill ska diskuteras bör du ha meddelat styrelsen om detta före mars månads utgång.

Vid behov utlyses extrastämma. Mer information finns i stadgarna.

Försäkring

Fastighetsförsäkring finns för föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Hemförsäkring inklusive så kallat bostadsrättstillägg tecknas av dig som ägare till bostadsrätten.

Grovsopor

Föreningens har grovsoprum i båda husen. Här får du slänga tidningar, returpapper, kartonger (obs isärtagna), wellpapp, glas, plast- och metallförpackningar, lysrör, glödlampor, batterier, mindre el-artiklar samt mindre grovsopor. Tänk på att diska ur matrester och liknande ur förpackningarna innan du slänger dem, så slipper vi dålig lukt i soprummet

Det är inte tillåtet att slänga bohag, kyl/frys, spis, tv, brandfarliga och liknande föremål. Dessa får man själv ordna transport till närmaste återvinningsstation, som finns i Östberga.



Kabel-tv

Kostnaden för basutbudet i ComHem Kabel-tv (basutbud) ingår i avgiften. Eventuella tillval får varje medlem själv svara för. Kontakta ComHem om du vill göra detta.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Varje förråd är märkt med lägenhetsnummer. Du får själv hålla med lämpligt hänglås till ditt förråd. Det är inte tillåtet att förvara saker i korridorerna utan för förråden.

Föreningen har några mindre och större extra förrådsutrymmen för uthyrning. Hör av dig till styrelsen om du är intresserad av att hyra dem, så kan du få ställa dig i kö om det inte finns något ledigt direkt.

Nycklar

Nycklar till lägenheten ska du ha fått av föregående lägenhetsinnehavare. Portnyckeln fungerar även till cykelförrådet och barnvagnsförrådet. Till källaren och tvättstugan är det separat nyckel. Nyckeln till källaren är densamma som passar i låset i hissen för att den vägen komma dit ner.

Ytterligare nyckelkopior kan du beställa via fastighetsskötaren. Du får sedan hämta ut dem hos Låsmakarna på Högbergsgatan 85. Glöm inte att ta med ID-handlingar och helst lägenhetskontrakt.

Parkering

Föreningen har avtal med Q-park. Telefon 0771-969000.

Du kan genom Stockholm Stad få parkeringstillstånd som berättigar till lägre parkeringskostnad på gatan. De har även garage för uthyrning som även denna plats blir till lägre kostnad med parkeringstillståndet.

Soppantering

Vi har sopnedkast för hushållssopor som måste emballeras i en soppåse som knyts ihop. Sopnedkasten är anslutna till en sopsug, och om man slänger annat i dem riskerar det att bli stopp.

Styrelsen

Styrelsen som väljs vid ordinarie stämma varje år, består av fyra ledamöter och två suppleanter. Styrelsen träffas ungefär en gång i månaden och behandlar frågor gällande föreningens löpande verksamhet. Styrelsens sammansättning finns i trappuppgångarna samt på föreningens hemsida. Enklast kontaktar du styrelsen via styrelsens e-postadress, brfkuberna@comhem.se



Städning

Städning av gemensamma utrymmen sköts av städfirma. Våttorkning av trapphusen utförs varje vecka. Fönstertvätt och städning av övriga utrymmen sker vid behov.

Säkerhet i fastigheterna

Det är viktigt att alla hjälps åt för att se till att inte få in obehöriga i fastigheten. Det är inte rimligt att bygga ett system som är helt säkert, varken ekonomiskt för föreningen eller praktiskt för dem som behöver passera in och ut, men några punkter kan vara bra att tänka på:

- Släpp inte in okända i huset.
- Om du ser någon du inte känner igen: Fråga gärna vem de besöker.
- Var noga med att ytterdörrar och källardörrar stängs och går i lås. Om någon dörr inte går igen som den ska, så meddela Einar Mattsson på deras felanmälan (telefonnummer och e-postadress finns på den inglasade anslagstavlan i porten).

Vid eventuella inbrott: Anmäl till polisen och informera styrelsen. Har någon skada skett på de delar av fastigheten som föreningen gemensamt ansvarar för, så felanmäl detta till fastighetsskötaren.

Polisanmälan görs enklast på polisens icke-akuta telefonnummer 114 14. Larmnumret, när man är i behov av omedelbar uttryckning, är 112.

Polisen har ett kontor i Söderhallarna, Medborgarplatsens poliskontor. Poliserna vid detta kontor koncentrerar sig på området runt Medborgarplatsen. De har en fälttelefon, 08 – 401 16 01, där de svarar om någon är i tjänst, och i annat fall kan man lämna meddelande på telefonsvarare. Det är bra att rapportera upplevda problem eller tipsa om misstänkt brottslighet direkt till dem, så att de kan prioritera de områden där problemen finns. De har också möjlighet att ingripa vid mindre akuta problem som polisens vanliga uttryckningsstyrka inte prioriterar, till exempel obehöriga i fastigheten.

Tvättstugan

I båda husen finns det en tvättstuga utrustad med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och en kallmangel. Det finns 5 tvättpass alla dagar i veckan med början 07.00 och sista tvättpasset avslutas 22.00. Följande ordningsregler gäller i tvättstugan:

- Bokning av tvättstugan sker genom att man placerar sin cylinder i bokningstavlans lediga positioner. För tillgänglighetens skull får man bara boka en tid åt gången. Efter tvättpasset ska låscylindern tas bort från bokningstavlan eller sättas på parkeringsraden.
- Om man inte börjat tvätta 30 min in på sin bokade tid, får någon annan ta över den.
- Man får torka tvätt 30 min in på nästa tvättpass.
- Soptunnan i tvättstugan är till för ludd och liknande. Tvättmedelspaket ska källsorteras som vanligt i soprummet. Det är bättre för både miljön och föreningens ekonomi.



- Lämna luckorna till tvättmaskiner och tumlare öppna för luftningens skull efter avslutad tvättning.
- Eventuella fel i tvättstugan rapporteras till fastighetsskötaren. Sätt samtidigt en lapp på maskinen och ange datum för felanmälan.
- Och som vanligt: Lämna tvättstugan som du själv vill finna den.

Tvättekonomi

Tvättmedel och tvättmaskinerna blir allt mer miljökonande. Läs doseringsanvisningarna på förpackningarna så att du inte tar för mycket. Tvätta i rätt temperatur och fyll tvättmaskinen. Du sparar också elenergi genom att inte använda förtvättprogrammet. Det är bara hårt smutsad tvätt som behöver förtvättas. Genom att använda lågtemperaturtvättmedel kan du också sänka tvättkostnaden. Vittvätt kan vanligtvis tvättas i 60 grader i stället för 95.

Varmvatten och värme

Varmvatten och uppvärmning utgör den allra största delen av föreningens driftskostnader. Att vara sparsam med varmvatten och uppvärmning är därför ett av de enklaste sätten att bidra till att månadsavgiften kan hållas låg. Det innebär t ex att inte diska under rinnande vatten och att inte i onödan låta duschen stå på medan man tvålar in sig. Låt aldrig kranar i kök eller badrum stå och droppa! Även kallvatten är dyrt, så se därför till att en eventuellt rinnande toalett blir lagad snarast möjligt.

Vädra korta stunder med helt öppna fönster när det är kallt ute. Om du låter ett fönster stå på glänt i ett rum, se då till att elementet i det rummet är helt avstängt. De nya termostatstyrda ventilerna sparar energi genom att den drar nytta av andra värmekällor t.ex. om man bakar i köket stiger temperaturen. Termostaten känner då av att det blir varmare och slår av elementet helt eller delvis. Det görs automatiskt genom att mängden varmt vatten minskar i elementet. Rätt temperatur är ca 20 grader inomhus. Termostaten måste kunna känna "rätt" temperatur. Möbler eller tunga gardiner som skymmer elementen och termostaten gör att den luras att stänga för tidigt. Då kan det bli onödigt kallt i rummet.

Övrigt

Stör inte grannarna med hög musik, dammsugning, tvättmaskin och andra höga ljud efter kl 22.

Informera grannarna om du skall ha en stor fest som kanske blir störande.

Tänk på att inte röka i trapphus, hiss eller andra gemensamma utrymmen. För personer med astma eller andra luftrörsbesvär kan det vara omöjligt att ta sig till eller från sin lägenhet, och även bortsett från det kan det vara störande för grannar.

Om du själv blir störd, försök först att prata din granne tillrätta. Om det inte hjälper kan du kontakta styrelsen.

Hjälp till att hålla snyggt i trapphus och entréer.



Mata inte hemlösa katter eller småfåglar utomhus i bostadsområdet. Matrester lockar till sig råttor och möss.



Vem felanmäler vad?

Nedan har vi listat vilken typ av felanmälan som man själv som boende kan göra, respektive vad styrelsen ansvarar för

Typ av fel	Vem anmäler?	Tänk på att...	Kontaktuppgifter
Belysning i och runt fastigheten	Boende	Fastighetsskötaren går en runda en gång i veckan och kontrollerar	Einar Mattsson
Dörrars funktion	Boende	Det är viktigt att våra dörrar är låsta som de ska (Lägenhetsdörren ansvarar respektive medlem för)	Einar Mattsson
Hissen fungerar inte	Boende	Om fastighetsskötaren/Einar Mattsson är oanträffbar: Otis hiss En jourtryckning kostar extra: Ring alltså bara när något absolut inte kan vänta till nästa vardag.	Einar Mattsson Otis hiss: 0200 – 21 21 11 Akuta fel: AB Jourmontör: 08 – 657 77 50
Bredband/TV	Boende	Föreningen har avtal med ComHem	ComHem 0771 – 55 00 00
Klotter på fasaden	Styrelsen	Föreningen har avtal med saneringsfirma, jourtryckningar innebär en stor kostnad	Kontakta alltid styrelsen
Skadegörelse	Boende	Polisanmäl och informera Einar Mattsson	Einar Mattsson
Stopp i sopnedkastet	Boende	Det kan ta ett par dagar innan det blir åtgärdat	Einar Mattsson
Städning i trapphuset	Styrelsen	Föreningen har avtal med en städfirma	Informera styrelsen
Ytterbelysning	Boende	Ej ett akut ärende	Einar Mattsson

Felanmälan till Einar Mattsson görs antingen per telefon (08-586 263 00), per e-post (felanmalan@einarmattsson.se) eller på deras hemsida www.einarmattsson.se (fliken "felanmälan")

Vid brand, olyckor, inbrott och liknande ringer du som vanligt larmnumret 112

Obehöriga i fastigheten eller portiken: Ring Medborgarplatsens poliskontors fälttelefon, 08 – 401 16 01. Om de ej är i tjänst, kontakta polisens kontaktcenter 114 14.

