



# INFORMATION till medlemmarna



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Hamnskär 1**

LARSBODAVÄGEN 70-72 123 41 FARSTA

Hemsida: <http://hamnskar1.bostadsratterna.se>

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

Välkommen till vår förening.....	3
Att bo i bostadsrätt.....	3
Några fakta om Hamnskär 1 .....	3
VIKTIGT ATT VETA .....	4
Förvaltning och fastighetsskötsel .....	4
Styrelsen .....	4
Nycklar.....	4
Lägenhetsnummer.....	4
Tvättstugor .....	4
Sophantering .....	5
Parkeringsplatser .....	5
Ventilation .....	5
Brandskydd.....	5
Hemsida .....	5
ORDNINGSREGLER .....	6
Om allmän aktsamhet.....	6
Om nedskräpning och städning i gemensamma utrymmen .....	6
Om vind och källare.....	6
Om barnvagns- / rullatorrum .....	6
Om vatten .....	7
Om störningar.....	7
Om säkerhet .....	7
Om husdjur .....	7
DITT ANSVAR OCH FÖRENINGENS ANSVAR.....	7
Avslutningsvis.....	8
VIKTIGA KONTAKTUPPGIFTER .....	8
JOUR.....	9
Boappa .....	9

## Välkommen till vår förening

I denna folder får du en del information om Bostadsrättsföreningen Hamnskär 1 och dess verksamhet. Vidare vill styrelsen informera dig om vilka regler vi enats om i vår förening för att vi alla skall få det så trivsamt som möjligt och slippa onödiga konflikter. Denna folder kan ses som ett komplement till de stadgar som gäller för föreningens verksamhet.

## Att bo i bostadsrätt

Som du säkert redan känner till finns det många fördelar med att bo i bostadsrätt. För det första har du gjort en investering i en egen bostad som kan ge en rimlig avkastning framöver. Du bestämmer också i hög grad själv om reparationer och underhåll av din lägenhet på egen bekostnad. Vissa inskränkningar finns dock: Du har inte rätt att "göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen", se stadgarna 42 §. Du har bättre möjligheter till insyn och inflytande när det gäller fastighetens ekonomi och skötsel än vad som är fallet i en hyresrätt. Detta kräver förstås att du intresserar dig för föreningens arbete. Det gör du främst i samband med den ordinarie föreningsstämman då styrelsen lägger fram sin årliga redovisning för medlemmarna. Vid detta tillfälle kan du ställa frågor och komma med egna förslag till angelägna förbättringar. Styrelsen kallar också till informationsmöten i särskilda fall och skickar ut skriftlig information när så behövs.

Styrelsearbetet sköts av medlemmar som väljs på två år. Alla medlemmar är valbara för olika styrelseuppdrag och kan räkna med att bli tillfrågade när vakanser uppstår. Vår bostadsrättsförening är en minidemokrati som för att kunna fungera måste kunna rekrytera personer som är villiga att ta ansvar för skötsel och drift av det vi gemensamt äger. Det är en angelägenhet för oss alla att detta fungerar.

## Några fakta om Hamnskär 1

Hamnskär 1 omfattar 65 lägenheter av varierande storlek, från 1 till 5 rum och kök, på Larsbodavägen 70 och 72. Till varje lägenhet hör ett vinds- och ett källarförråd. Dessutom finns tio garage av varierande storlek.

I fastighetens källare finns bland annat cykelrum samt ett antal lokaler som hyrs ut. I markplanet mot trädgården finns förutom kontorslokaler för uthyrning en föreningslokal som används för olika typer av möten och gemensamma samlingar, samtliga, med ingång från gaveln mot berget. Medlemmar i föreningen har möjlighet att låna lokalen för egna aktiviteter (dock ej störande sådana eftersom det finns en lägenhet ovanför). Lokalen bokas genom styrelsen. Se anslag i entréerna.

Föreningen är ansluten till Tele2. I årsavgiften ingår Tele2's basutbud på TV-kanaler och sedan februari 2015 även Bredband 50 (30-50Mbit/s).

I mars 2023 kommer samtliga medlemmar få internet och TV (Alente grundutbud) via fiber

## **VIKTIGT ATT VETA**

### **Förvaltning och fastighetsskötsel**

Från och med 2019-01-01 är det Aphos Förvaltnings AB och Fastum Förvaltning AB som sköter teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Ett särskilt blad med telefonnummer för felanmälan och andra uppgifter som du behöver finns på sista sidan i den här foldern. Det finns också anslaget i entréerna. Där finns också telefonnummer till den fastighetsjour vi är anslutna till. Den skall endast anlitas vid akuta fel under tider då våra fastighetsskötare inte är i tjänst. Under kontorstid, dvs 7.30-16.00 varje vardag, anmäler du alltid eventuella fel till Aphos Förvaltnings AB

### **Styrelsen**

Styrelsemedlemmarnas namn och telefonnummer finner du på namntavlan i entréerna.

### **Nycklar**

Till varje lägenhet har ursprungligen utdelats följande nycklar:

- 4 stycken till lägenhetens övre lås, nyckel nr 1
- 4 stycken till lägenhetens undre lås, nyckel nr 2
- 1 nyckel till tvättstugan märkt TV samt nyckel för bokningskolv

Nyckel nr 1 går även till ytterporten samt till vind, piskbalkong, källare, grovsoprum, sopskåp för hushållssopor och matavfall på gården.

Portkoden byts två gånger om året (i februari och september).

Vi har ett skyddat nyckelsystem. Du kan därför inte själv låta göra reservnycklar hos en låssmed utan måste kontakta Aphos Förvaltnings AB för att få detta ordnat mot en viss avgift. Detta kan tyckas vara lite krångligt men det ger ökad trygghet.

### **Lägenhetsnummer**

Varje lägenhet har två olika nummer, dels ett internt vilket står på namntavlan i entrén och ovanför lägenhetsdörren. Sedan 2010 finns även ett folkbokföringsnummer som finns i Lantmäteriets Lägenhetsregister. Folkbokföringsnumret finns i en separat lista på anslagstavlan i entrén.

### **Tvättstugor**

Det finns två tvättstugor, två torkrum och ett mangelrum i källaren. Du bokar tid med kolven som har delats ut till alla medlemmar. Anvisningar för städning och material för detta finns i varje tvättstuga. Det är angeläget att följa dessa anvisningar så att tvättstugorna alltid är fräscha. Uttag till centraldammsugare finns i samtliga rum i tvättavdelningen. Det är inte tillåtet att ta med husdjur i tvättavdelningen. Om du färgar textilier i någon av tvättmaskinerna måste du vara 100 % säker på att inga färgrester finns kvar.

## Sophantering

Vi är angelägna om att hålla nere mängden hushållsavfall av ekonomiska och miljömässiga skäl. Därför är det bra om du sorterar enligt följande:

- **Tidningar, förpackningar och wellpapp, plast och plåt**  
Behållare som finns uppställda på innergården.
- **Glas och större förpackningar**  
Glas och större förpackningar/kartonger läggs i behållarna på Färnebogatan mitt emot kiosken.
- **Grovsopor (avvecklas 2023-01-31)**  
Föreningen har ett särskilt utrymme för grovsopor i det vänstra av de två små husen på parkeringen. Du kommer in med lägenhetsnyckeln.  
Här kan du bli av med en del skrymmande saker, t ex mindre möbler och dyl.  
Det finns kärl för elektronikskrot där du kan lägga kasserade små hushållsapparater exempelvis gräddvisp, datorer m m. Det finns särskilda behållare för lysrör, batterier, vanliga glödlampor och lågenergilampor.  
Observera att du inte får lämna miljöfarligt avfall t ex målarfärg och bilbatterier där. Inte heller byggavfall eller vitvaror.
- **Hushållssopor och matavfall**  
Behållare som finns uppställda på innergården. Om det är fullt i samtliga behållare för matavfall lägger du påsen i hushållssopor, inte utanför eller ovanpå behållarna. Du låser upp med lägenhetsnyckeln.

## Parkeringsplatser

Föreningen har ett antal parkeringsplatser, med eller utan eluttag, samt garage för uthyrning. Den som vill ha en plats anmäler detta till Styrelsen via föreningens hemsida. Styrelsen sköter fördelningen i turordning efter en kölista.

## Ventilation

Det är viktigt att ventilerna över fönstren hålls öppna eftersom husets ventilationssystem bygger på att luft kommer in den vägen för att sedan sugas ut via ventilerna i kök och badrum. Spiskåpa med inbyggd fläkt får inte anslutas till ventilationsutsuget ovanför spisen.

## Brandskydd

Styrelsen har det övergripande ansvaret för brandskyddet i fastighetens allmänna utrymmen. Under 2014 påbörjades ett "Systematiskt brandskyddsarbete" (SBA). Efter att brister i brandskyddet har åtgärdats har föreningen nu ett avtal om årlig service av utrustningen. Dessutom har styrelsen egna rutiner för återkommande kontroller.

För ökad säkerhet har föreningen låtit installera brandvarnare i alla lägenheter. Du har eget ansvar för kontroll och skötsel. Testa med testknappen då och då och dammsug gärna brandvarnaren på utsidan någon gång om året så att den har maximal rökkänslighet.

## Hemsida

Föreningen har en egen hemsida där man kan hämta diverse information. På hemsidan finns en funktion för att kontakta styrelsen. Adress: [brfhamnskar1.se](http://brfhamnskar1.se). Ingen inloggning krävs.

## **ORDNINGSREGLER**

Ordningsfrågor är en del av styrelsearbetet och styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som är bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbeten åt dig i lägenheten.

Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

### **Om allmän aktsamhet**

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer kan därmed hållas nere.

### **Om nedskräpning och städning i gemensamma utrymmen**

Självklart ska vi inte skräpa ner i onödan i våra gemensamma utrymmen, men det blir ändå smutsigt. Vi anlitar en städfirma för trappstädning och dylikt. Om du renoverar din lägenhet kan det innebära en onormal nedskräpning i entréer och hissar. Se till att dina hantverkare städar upp efter sig varje dag.

Det är inte tillåtet att förvara någonting i trapphusen. Det hindrar städning och kan dessutom utgöra hinder vid eventuellutrymning.

Om du använder vår uteplats eller grill så se till att du inte lämnar något skräp efter dig där. Grillgallret rengöres och ställs i barnvagnsrummet i nr 70.

Matrester får inte slängas i pergolans papperskorg. Då är det stor risk att fåglar eller råttor fortsätter kalaset.

### **Om vind och källare**

Till varje lägenhet hör ett vinds- och ett källarförråd märkta med ditt lägenhetsnummer. Du får själv ordna med hänglås och har ansvar för att hålla förråden låsta, även om du inte använder dem.

Olåsta förråd kommer att låsas av styrelsen.

Det är inte tillåtet att ställa någonting i gångarna utanför förråden.

### **Om barnvagns- / rullatorrum**

Barnvagnsrummen är endast till för barnvagnar och rullatorer.

Det är inte tillåtet att ställa permobiler, mopeder eller cyklar i barnvagnsrummet.

Obs! I barnvagnsrummet i nr 70 förvaras grillgallret till utegrillen.

Obs! I barnvagnsrummet i nr 72 förvaras krattan som kan användas på boulebanan.

I rummen finns papperspåsar för matavfall att hämta.

## **Om vatten**

Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan. Se upp med droppande kranar och kontakta omedelbart Aphos om du har ett läckande element. Ha koll på diskmaskinskopplingar och dylikt. Om du behöver stänga av t.ex. vattnet för att byta en blandare kontaktar du Aphos samt att det ska anslås i båda portarna en vecka i förväg.

## **Om störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs i onödan av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Det är speciellt angeläget att man inte håller på med störande verksamhet mellan kl 20:00 på kvällen och kl 07:00 på morgonen. På helgerna måste man också visa särskild hänsyn.

Borrar man i en vägg hörs det i hela huset, oväsen i trapphus och lägenheter är störande för den som försöker sova.

Renoveringar ska förvarnas genom anslag på anslagstavlor och helst ske på vanlig arbetstid.

Eventuell vattenavstängning måste annonseras i god tid, minst en vecka i förväg, så att alla boende har möjlighet att ta det av informationen.

## **Om säkerhet**

Kontrollera att entrédörrarna låses vid in- och utgång.

Släpp inte in okända personer i fastigheten.

Se till att vinds- och källardörrar är låsta.

## **Om husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i rabatter eller på gräsmattan. Husdjur får inte tas med till tvättavdelningen i källaren.

## **DITT ANSVAR OCH FÖRENINGENS ANSVAR**

I föreningens stadgar 34 § regleras ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen. Observera att vår förening för länge sedan beslutat att avskaffa den särskilda fond för "inre underhåll" som vissa föreningar har. Observera också den skyldighet du har att begära tillstånd för "väsentliga förändringar i lägenheten" som tas upp i 42 § och som även gäller inglasning av balkong, vilket kräver bygglov. Vid ombyggnad av kök och badrum är det viktigt att du kontaktar Aphos för att undvika fel beträffande fläkt och ventilation.

Mellan Hamnskär 1 och Aphos respektive Fastum finns det avtal som reglerar den service och de tjänster som ingår i förvaltningen av vår fastighet. Styrelsen bevakar att dessa avtal följs. Föreningen har också avtal med andra entreprenörer när det gäller trappstädning, hisservice/jour, snöröjning, skötsel av trädgård etc.

Kontakta alltid Aphos när det uppstår något fel i din lägenhet för rådgivning och åtgärder. Tveka inte heller att kontakta dem om det är något arbete/reparation du vill ha utfört för att få kostnadsförslag.

Styrelsen vill särskilt fästa din uppmärksamhet på badrummens användning. Golven och väggarna i orenoverade badrum är inte avsedda för direktduschning – isoleringen klarar inte detta. Obs! Vid alla reparationer av badrummet måste du först kontakta Aphos för råd och anvisningar.

Vi råder dig att teckna en tilläggförsäkring för bostadsrätt som komplement till din hemförsäkring. I denna ingår en särskild försäkring för våtutrymme. Ytterligare en viktig sak när det gäller badrummet: Tänk på att göra rent golvbrunnen med jämna mellanrum för att undvika stopp och fuktskador.

## **Avslutningsvis**

Föreningens mål är att alla som bor i Hamnskär 1 skall känna engagemang och ansvar för föreningens utveckling så att boendet blir trivsamt, tryggt och utan onödiga kostnader. Styrelsen och förvaltningen gör sitt men det är viktigt att alla som bor i huset hjälper till genom att visa aktsamhet om vår gemensamma egendom.

Har du synpunkter eller idéer är du välkommen att kontakta styrelsen.

## **VIKTIGA KONTAKTUPPGIFTER**

### **Fastum (ekonomisk förvaltning)**

Hanterar avgifts- och hyresfrågor samt köllistor för parkeringar, garage och extra förråd.

Adress: Råsundavägen 18, Box 3118, 16903 Solna  
Telefon: **90 220**  
Öppettider: måndag - fredag 07.30 - 16.00  
Hemsida: [www.fastumdirekt.se](http://www.fastumdirekt.se) inloggning via BandID

### **Fastum ServiceCenter – frågor och hjälp för dig som medlem och hyresgäst**

På [www.90220.se](http://www.90220.se) kan du genom inloggning via BankID hantera:  
Autogiroansökan - Lägenhetsförteckning – Mäklarbild  
mån-fre 7.30-16.00 tel: 90 220

### **APHOS Förvaltnings AB (tekniks förvaltning, fastighetsskötsel)**

Här kan du göra felanmälan

Telefon: **08 604 02 59**  
Öppettider: måndag - fredag 09.00 - 16.00, lunch 12.00-13.00  
övrige tider telefonsvarare  
Adress: Bogårdsvägen 25, 12862 Sköndal  
Hemsida: <https://www.aphos.se/fyll-i-en-felanmalan/>



## **JOUR**

Använd jour endast i nödfall, t ex om någon sitter fast i hissen, utströmmande vatten och liknande. Sådant som kan vänta anmäler du till Aphos Förvaltnings på kontorstid. Felanmälan på hiss görs också till Aphos Förvaltnings.

En akuttryckning är dyr och du får bekosta den själv om anmälan beror på fel i din egen lägenhet eller om du är orsak till stopp i hissen.

Om du gör en felanmälan om något som används gemensamt är det bra om du sätter upp en lapp där du informerar om att felanmälan är gjord.

### **STADENS VVS-Energiteknik AB (fastighetsjour)**

Använd vid skada som fordrar omedelbar åtgärd när ordinarie fastighetsskötare, Aphos Förvaltnings, inte är i tjänst.

Telefon: **08 29 43 70**

### **AB City Hiss Stockholm (hissjour)**

Använd vid skada som fordrar omedelbar åtgärd t.ex. hissen har fastnat. Ring även detta numret vid fel som kan vänta till nästa vardag. När du har ringt, sätt upp en lapp på hissdörren i entrén med ditt namn, vad som är fel samt när du har ringt,

Telefon: **08 556 767 80**

## **Boappa**

Styrelsen använder Boappa för att skicka snabbmeddelanden till medlemmarna t.ex. vid akut vattenavstängning, fel på utrustning i tvättstugorna, fel på hissar etc. Ladda ned appen Boappa och ansök om att bli medlem. I boappa finns information, blanketter m.m. samt möjlighet att boka föreningslokalen.