



Välkommen

till

HSB Brf Beckasinen i Järfälla



**Värdehandling
dokumentet tillhör lägenheten**



Innehåll

SYFTE	- 3-	<i>Övrig användning</i>	- 10-
1. VÄLKOMMEN TILL BRF BECKASINEN!	- 3 -	FÖRÄNDRINGAR I ELLER I ANSLUTNING TILL DIN LÄGENHET - 10 -	
2. BOSTADSOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN	- 3 -	HUSDJUR	- 10 -
GEOGRAFI.....	- 3 -	FÖRSÄLJNING/ÖVERLÅTELSE	- 10 -
<i>Karta över närmaste omgivning</i>	- 3 -	ANDRAHANDSUPPLÅTNING.....	- 10 -
<i>Karta över kvarteret</i>	- 4 -	FÖRSÄKRING	- 11 -
NÄROMRÅDE.....	- 5 -	SKÖTSELANVISNINGAR/UNDERHÅLL	- 11 -
KOMMUNIKATIONER	- 6 -	<i>Inledning</i>	- 11 -
SERVICE.....	- 6 -	<i>El</i>	- 11 -
BOSTADSOMRÅDET.....	- 6 -	<i>Golv</i>	- 11 -
FÖRENINGEN	- 6 -	FELANMÄLAN	- 11 -
3. BYGGNATION & FÖRVALTNING	- 7 -	8. ATT BO I BOSTADSRÄTT	- 12 -
4. GEMENSAMMA UTRYMMEN	- 7 -	INLEDNING.....	- 12 -
INOMHUS	- 7 -	EKONOMISK FÖRENING.....	- 12 -
<i>Trapphus</i>	- 7 -	LAGAR OCH REGLER	- 12 -
<i>Hiss</i>	- 7 -	VAD ÄR TILLÅTET?	- 12 -
<i>Tvättstuga</i>	- 7 -	GRANNLIV - GRANNBULLER	- 13 -
<i>Barnvagnsrum</i>	- 8 -	<i>Störande arbete</i>	- 13 -
<i>Post</i>	- 8 -	<i>Du har fest</i>	- 13 -
<i>Anslagstavlor</i>	- 8 -	GRANNSAMVERKAN	- 13 -
UTOMHUS	- 8 -	FÖRENINGARBETET – NÅGOT SOM ANGÅR OSS ALLA- 13-	
<i>Husentré/lås</i>	- 8 -	<i>Styrelsens arbete</i>	- 14 -
<i>Cykelförråd</i>	- 8 -	<i>Information</i>	- 14 -
<i>Gård</i>	- 8 -	<i>Husvärd</i>	- 14 -
5. PARKERING	- 8 -	9. SÄKERHETSFRÅGOR	- 14 -
BESÖKSPARKERING	- 8 -	BRANDFARLIGA VAROR – FÖRVARING	- 14 -
AV- OCH PÅLASTNING.....	- 8 -	VID BRAND.....	- 14 -
6. SOPHANTERING & ÅTERVINNING	- 8 -	UTRYMNINGSVÄGAR	- 15 -
7. DIN LÄGENHET	- 9 -	ÖVRIGA SÄKERHETSFRÅGOR.....	- 15 -
LÄGENHETSDÖRR	- 9 -	10. AVSLUTNINGSVIS ...	- 15 -
<i>Nycklar</i>	- 9 -	11. LITTERATURFÖRTECKNING/HÄNVISNING TILL SKRIVELSE	- 15 -
<i>Nyckeltub</i>	- 9 -	12. DOKUMENTHISTORIK	- 16 -
<i>Tidningshållare</i>	- 9 -		
FÖRRÅD	- 9 -		
EL, VATTEN OCH VÄRME	- 9 -		
VENTILATION.....	- 9 -		
VÄGGAR I DUSCH- OCH BADRUM	- 9 -		
KÖKSUTRUSTNING	- 10 -		
GARDEROBER OCH SKÅP	- 10 -		
MULTIMEDIA - COMHEM	- 10 -		
MULTIMEDIA - BREDBANDSBOLAGET.....	- 10 -		
BALKONG/UTEPLATS	- 10 -		
<i>Inglasning</i>	- 10 -		
<i>Blomlådor</i>	- 10 -		



Syfte

Styrelsen avser med denna skrift att, i första hand för nyinflyttade i föreningen och i andra hand för redan boende, på ett ställe koncentrerat informera om föreningen/området och vad som gäller här. Styrelsen kommer att se till att broschyren ses över då och då och publiceras på nytt. Nyinflyttade får den vid lägenhetsöverlåtelse.

1. Välkommen till brf Beckasinen!

Ett särskilt välkommen till dig som är ny i vår förening och till Järfälla och dess kommundel Jakobsberg.

I denna broschyr hittar du information om området, föreningens arbete, regler och vad som gäller i föreningen, skötselansvisningar m.m. Har du frågor är du alltid välkommen att kontakta ditt husombud eller någon i styrelsen.

Observera att generell information i denna skrift även finns beskriven på internet, se

www.hsb.se och

www.hsb.se/norrastorstockholm.

2. Bostadsområdet och omgivningen

Bostadsrättsföreningen Beckasinen ligger i kommundelen Jakobsberg i Järfälla

kommun. Jakobsberg byggdes främst under 1960- och 1970-talet. Kommunen har drygt 70.700 (2014) innevånare.

Bostäderna i centrala Jakobsberg är till största delen hyresrätter och bostadsrätter.

Geografi

Järfälla ligger ca 20 km västnordväst om Stockholm city. Gränsar till kommunerna Stockholm, Upplands Bro, Upplands Väsby samt Sollentuna.

Områden med naturskydd är Järvafältet i öster samt Görvälns naturreservat i väster där Mälaren tar vid.

Karta över närmaste omgivning

Kartan på nästa sida är hämtad i skriften Järfällaguiden 2008 med hemsida enligt bilden.



De fyra husen ses i nordlig riktning från uppfarten till Jakobsbergs sjukhus.



www.jarfallaguiden.nu

Ängsjö friluftsområde är ett omtyckt utflyktsmål med strandpromenad, grillplatser, servering, motionsspår, bastu och stugor för övernatning.

Kallhällsbadet är ett utomhusbad intill det nya Mälarmära bostadsområdet Bolinder Strand.

Görvälns slott från 1600-talet har restaurang, festväning och konferenslokaler. Gårdsmiljön är unik då alla byggnader finns bevarade. En park i den engelska traditionen innehåller skulpturer, ett hundratal olika träd och buskar samt kryddgård.

Bruket har en liten badvik, servering och uthyrning av båtar.

Görvälnbadet är kommunens största utomhusbad.

Koffsan är en liten holme vars sjökrog 1731 fick celebert besök av Carl von Linné. På en halvtimme hade han inventerat alla växter och skapat Flora Kofsöensis. Kroggrunden grävdes ut 1993 och fynden finns att beskåda på Jakobsbergs bibliotek.

Gåseborg är en av Mälardalens bäst bevarade fornborgar med en vidsträckt utsikt över Mälaren. Här låg en bronsjutarverkstad redan på 500-talet e. Kr.

Viksjö golfklubb med 27 hål driver också en populär restaurang.

Veddesta är Järfällas största industriområde. Här finns både stora internationella företag och små familjeföretag.



Säbysjön är en känd fågelsjö med cykel- och gångstigar och grillplatser runt sjön. För fågelskådning finns fågeltorn. Vid sjön finns också Säby gård som är Järfällas huvudentrè till Järvafältet.

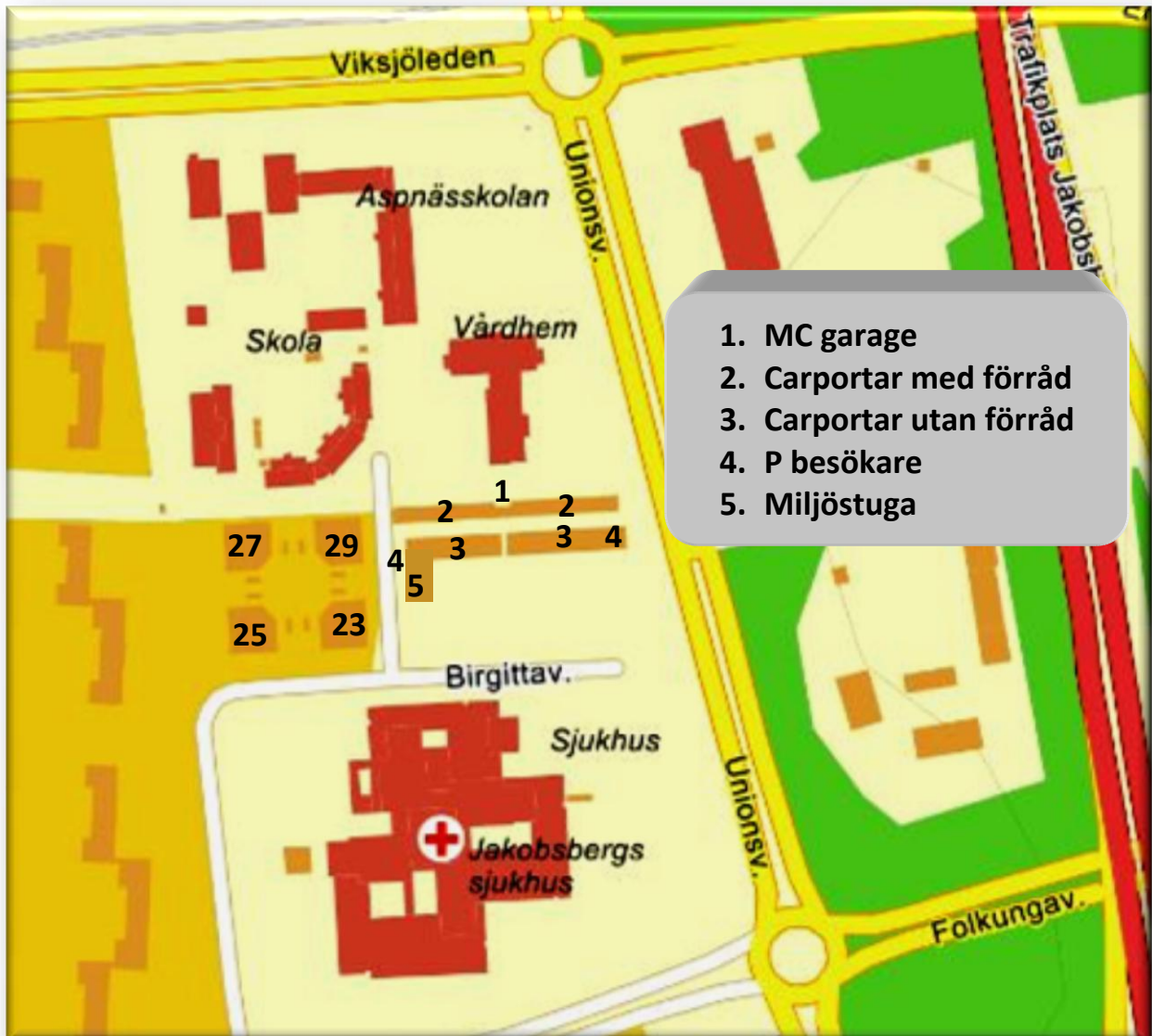
Jakobsbergs Centrum har ett 100-tal butiker, bibliotek, konsthall, biograf samt en galleria.

Barkarby Handelsplats, ett av Storstockholms största handelscentrum.

Barkarby torg med gästgiveri och tingshus var under flera hundra år en av Järfällas viktigaste knutpunkter. Vårdshuset Lasse-Maja öppnade vid torget redan 1671 och än i dag finns här gästgiveri och festväning. En bit från torget ligger Järfälla kyrka från 1100-talet.



Karta över kvarteret



I kartan ovan (källa: www.eniro.se) ses vårt bostadsområde med Aspnässkolan samt Jakobsbergs sjukhus som nära grannar. Vi har kompletterat kartan med de senaste ändringarna vid parkeringsområdet samt husens gatunummer.

Närområde

I närheten av oss finns flera skolor, Aspnässkolan och Engelska skolan, Jakobsbergs sjukhus, Jakobsbergs centrum, Jakobsbergs station (pendeltåg), Säby gård med ridning och privatskola samt Järvafältet strax intill. Ett stort område med affärer och Factory Outlet. Hela Barkarbyfältet som stegvis byggs ut med bostäder och service. På andra hållet i väster finns Görvälns naturreservat och Mälaren med flera bad, båtklubbar, skidbacke med lift, golfbana m.m.



Kommunikationer

Med pendeltåg tar det knappt 20 minuter från Stockholms Central till centralorten Jakobsberg. I högtrafik går pendeltågen ofta. Det går också direktbussar till Stockholms innerstad. Mälarbanan vidare till Enköping och Västerås går genom kommunen. Det är också nära till flygplatserna Stockholm Arlanda (40 km) och Bromma (ca 15 km).

Service

Jakobsbergs centrum ligger nära och är ett modernt centrum med galleria och ett hundratal butiker. Precis intill vår förening på södra sidan ligger Jakobsbergs sjukhus med vårdcentral m.m. och på norra sidan ligger Aspnässkolan. Det är Järfällas äldsta skola för låg- och mellanstadiebarn i åldrarna 6-12 år. Daghem finns också där. Delar av skolan hyrs ut till annan fritidsverksamhet.

På gångavstånd från oss strax öster om Jakobsbergs trafikplats, på andra sidan om E18 finns IKEA, Bauhaus, flera elektronik-, vitvaruföretag m.m. samt Sveriges första Factory Outlet där kända varumärken säljer sina överlager direkt till konsumenterna.

Bostadsområdet

Vårt bostadsområde uppfördes 2001 och består av fyra punkthus från fem till åtta våningar höga, som tillsammans omfattar 128 lägenheter. Lägenheterna varierar från 1 – 4 r.o.k. i storlekar från 32,0 till 142 kvm. De flesta har balkong, några har

uteplats, några har fransk balkong och några är etagelägenheter.

Föreningen

Från början var området uppdelat på två föreningar, som ganska snart (2003) gick samman till en förening vid namn Beckasinen. Föreningen är ansluten till och medlem i regionförening HSB Norra Stor-Stockholm, som har kontor i centrala Jakobsberg.



3. Byggnation & förvaltning

I figuren nedan framgår roll- och ansvarsfördelning under byggtiden och därefter.

Byggherre	HSB Brf Beckasinen i Järfälla c/o HSB Norra Stor-Stockholm, Box 162,177 23 Järfälla
Totalentreprenör	HSB Bostad AB
Byggentreprenör	PEAB bostad AB
Arkitekt	Engstrand & Speek AB
Förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm, tel. 010-4425000 vxl
Förvaltare	kontaktas via HSB Norra Stor-Stockholm
Besöksadress:	Vasaplatsen 4, Jakobsberg
Felanmälan	HSB felanmälan, tel. 010-4425000 på dagtid eller via e-post till adress felanmalan.mail@hsb.se . Eller fyll i färdig blankett via HSB Norra Stor Stockholms hemsida.
Jour	Jourmontör(kvällstid och helger), tel. 08-657 77 22 OBS! Skall endast anlitas för sådana fel, som inte kan anstå till dess felanmälan kan kontaktas.
Fastighetsskötare	kontaktas via felanmälan, se ovan.
Adresser	Birgittavägen 23, 25, 27, 29 med postadress 177 35.
Styrelse, revisorer, husvärdar och valberedning	Se anslagstavla i varje hus.

4. Gemensamma utrymmen

Inomhus

Rökning är inte tillåten i de gemensamma inomhusutrymmena nedan.

Trapphus

Detta utrymme ska hållas fritt från cyklar, möbler och annat på grund av gällande säkerhetskrav, som innebär att utrymmet måste hållas fritt från brandfarliga föremål och medge snabb utrymning.

Trappstädning och allmän trevnad är andra skäl.

Hiss

Varje husenhet är utrustad med en hiss. Hissarna är försedda med nödtelefon, med tillhörande användarinstruktion. Vid fel på

hissen ringer den som upptäcker felet och anmäler det.

Om problemet är akut ringer du journumret och sätter samtidigt upp en lapp som anger att felet är rapporterat.

Tvättstuga

I entréplanet finns tvättstuga i varje hus. Dit går din lägenhetsnyckel. Tvättiden omfattar 3 timmar och bokas genom att din lägenhets tvättbricka placeras på en ledig tid. Om den som bokat tvättid inte påbörjat sitt tvättpass senast en halv timme efter den bokade tiden. Kan denna tid (2½ tim) användas av annan boende.

**Barnvagnsrum**

Ett rum för barnvagn, rullator m.m. finns som första rum till vänster i entrén.

Post

Till höger i husentrén finns postfacken samlade till husets lägenheter.

Anslagstavlor

I entrén finns två anslagstavlor. En som anger namn och våningsplan samt kontaktlista med styrelse och HSB-personer. Den andra är en anslagstavla för information från styrelsen.

Utomhus**Husentré/lås**

Vid husets entrédörr finns en porttelefon med inbyggt kodlås. Från porttelefonen kan en besökare få kontakt med dig via lgh.nr. till lägenhetens fasta telefon. Som mottagare anger du 5 om du vill släppa in besökaren eller 0 för att inte släppa in. Det går att öppna entrédörren dels med en kod och dels med en nyckel. Nyckel måste användas efter kl. 22.00.

Cykelförråd

Till föreningen hör sammanlagt 8 låsbara cykelförråd, som är placerade mellan husen. Lägenhetsnyckeln används här. Styrelsen rekommenderar boende att ha fast namnskylt på cykeln.

Gård

Grönområdet sköts av HSB Norra Stor-Stockholm. Med tanke på de små ytor vi har gäller det att vara rädd om dessa inte minst vid korttidsparkering, se nedan.

5. Parkering

I vårt område finns parkeringsplatser med förråd, utan förråd, besöksplatser samt möjlighet för korttidsparkering. Dessutom finns ett garage för MC-parkering.

HSB Norra Stor-Stockholm hanterar anmälan och frågor beträffande parkering/carportar.

Det finns 37 carportplatser, som har ett låsbart förråd samt elvärmaruttag. Det finns sedan sommaren 2007, 75 st. carportplatser utan förråd men med elvärmaruttag. Det finns också ett garage avsett för 5 motorcyklar. Ronderingar utförs på vårt parkeringsområde av väktare från bevakningsföretag. Övervakning av otillåten parkering inom vårt område utförs också av bevakningsföretag

Besöksparkering

De två platserna framför miljöstugan och 4 platser i carport utan förråd, i riktning mot Unionsvägen är avsedda för besökare i föreningen (se nr. anslagstavlan i entrén). Observera att det inte är tillåtet för dig som boende i föreningen att parkera på besöksparkeringarna. Andra P-platser som du kan informera dina besökare är sjukhusparkeringen (betalning)

Av- och pålastning

Det är tillåtet att i högst 15 minuter, med avslagen motor förstås, parkera på innergården för att lasta i eller ur ditt fordon. Kör inte på gräsytona.

6. Sophantering & återvinning

I vår förening skall källsortering ske. I kökets diskbänkskåp finns flera kärl för sorteringen. Du lämnar ditt avfall i den vita miljöstugan som är placerad vid början av våra carportar. Tydliga instruktioner finns på väggen bakom varje kärl, var olika avfall ska slängas.

En utmärkt källsorteringsguide finns i kommunens väggalmanacka, som delas ut



till alla hushåll. Ju bättre vi sorterar avfallet desto bättre kvalitet blir det i återvinningen. Felaktig sortering kan leda till böter för dig eller föreningen. Är du osäker, fråga ditt husombud, eller någon annan i styrelsen. Stora föremål som möbler, hyllor m.m. lämnas till Görvälns återvinningscentral. Samarbeta gärna med dina grannar och hjälp gärna den granne som inte har egen bil.

7. Din lägenhet

Lägenhetsdörr

Nycklar

När du flyttar in ska du ha:

- lägenhetsnyckel (går till husets entré, lägenheten, tvättstugan, barnvagnsrummet, utrymmet med förråd, cykelgaragen)
- säkerhetsnyckel (sjutillhållarnyckel)
- brevlådenyckel
- nyckel till tvättavla
- nycklar till innerdörrar.

Nyckeltub

I lägenhetens ytterdörr finns en nyckeltub, där lägger du lägenhetsnycklar som kan behövas för tillträde av exempelvis hantverkare när du inte är hemma. Endast HSB har nyckel till tublåset.

Tidningshållare

Denna hållare utanför din lägenhetsdörr är till för din dagstidning. När du reser bort bör du avanmäla tidningen eller se till att din granne tar hand om den.

Förråd

I bottenplanet finns förråd till alla lägenheter på Birgittavägen 23 och 25. För 27 och 29 finns förråd att hyra, uthyrning sker genom HSB Norra

El, vatten och värme

Uppvärmning av bostäderna sker genom att vårt område är anslutet till fjärrvärmenätet och genom ett värmeåtervinningssystem i våra fastigheter. El betalas separat av varje lägenhet och finns med på hyresavin. För el- och vattenanslutningar av disk- och tvättmaskiner finns speciella föreskrifter, som måste iaktas. Inkoppling ska göras av fackman med behörighet/certifiering.

Endast torktumlare av typ kondensumlare får installeras. Du som äger rätten att bo i lägenheten svarar för samtliga kostnader i samband med maskininstallationer. Är du tveksam kan du kontakta förvaltaren om råd. I badrummen finns elektrisk golvvärme.

Ventilation

Ventilationen drivs av ett mekaniskt frånluftssystem. Tilluftsdonen är placerade bakom värmeradiatorerna. Tillhörande filter finns att köpa via husvärdarna. De bör bytas ut efter ca ett år. Frånluften evakueras via don placerade i klädkammare/förråd, wc/dusch, bad och ateljé. I köksfläkten finns möjlighet att forcera frånluften via ett spjäll. *Det är inte tillåtet att byta fläkten till en motordriven fläkt.*

Väggar i dusch- och badrum

Under kaklet i badrummet finns ett tätskikt. Håltagning bör undvikas. Om så ändå sker måste hålet tätas på ett korrekt sätt. Alla installationer och tätningar måste ske på ett fackmannamässigt sätt.



Köksutrustning

Be att få manualer och instruktionsböcker av den avflyttande. Försäkringsbolag rekommenderar/kräver att du använder plastskydd under diskmaskin och kyl/frys. Avsikten är att förebygga och förhindra vattenskador.

Garderob och skåp

Om du flyttar högskåp ska de återinfästas i vägg för att undvika tippning.

Multimedia - Comhem

Alla lägenheter är anslutna till Comhem:s multimedia-uttag, som även möjliggör bredbandstjänster. I månadsavgiften ingår Comhem:s basutbud av tv-kanaler.

Multimedia - Bredbandsbolaget

På våren 2006 tecknade föreningen avtal med Bredbandsbolaget och deras optiska fibernät är framdraget till varje lägenhet. Det innebär också möjlighet till s.k. IP-telefoni d.v.s. fast telefoni via internet. Grundavgiften för Bredbandsbolagets bredbandslösning samt fast telefoni ingår i lägenhetens månadsavgift. För att teckna tv-leverans från denna leverantör krävs en digitalbox. Bostadsrättshavaren har själv möjlighet att till låg kostnad öka överföringshastigheten.

Balkong/uteplats

Inglasning

För att glasa in balkongen behöver du styrelsens skriftliga godkännande. Du måste även ansöka om bygglov hos kommunen.

Blomlådor

Placera blomlådor innanför balkongracket.

Övrig användning

Mattor får inte piskas på balkongen.

I övrigt vad gäller balkongens användning, se HSB:s broschyr "Här ska vi trivas" (HSB Riksförbund 2013).

Förändringar i eller i anslutning till din lägenhet

Vill du göra förändringar inomhus eller på balkong/uteplats? Kanske inglasning av balkong, kanske bygga om uteplatsen eller ändra lägenhetens planlösning. Då måste du först ta kontakt med styrelsen och skriftligen ansöka om tillstånd varefter styrelsen kan ge sitt skriftliga godkännande. Tänk på att du även kan behöva ansöka om bygglov hos kommunen. Du måste alltid använda auktoriserade entreprenörer med behörighet/certifiering

Husdjur

Du får ha husdjur i din lägenhet. Rasta dina husdjur utanför vårt område.

Försäljning/överlåtelse

Du kan sälja din lägenhet till valfri köpare, men försäljningen måste registreras hos HSB. För detta tar HSB ut en avgift. Styrelsen tar en kreditupplysning på den som köper lägenheten innan inträde i föreningen beviljas.

Lägenheten besiktigas av HSB Norra i samband med överlåtelsen. Påpekade brister skall åtgärdas av säljaren.

När du övertar lägenheten från den förra ägaren ska du få:

- nycklar (se kapitel 7 ovan)
- informationsmaterial
 - HSB-pärm (HSB Norra)
 - Välkommen-broschyr (förra ägaren).
 -

OBS: kom ihåg att till HSB Norra Stor-Stockholm anmäla ditt telefonnummer, som porttelefonen ska kopplas till.



Andrahandsplåtelse

Det är tillåtet för dig att hyra ut din lägenhet för en begränsad tid om "beaktansvärda skäl" finns. Du skriver en ansökan och lämnar den till styrelsen för beslut. Skälen för uthyrning under en begränsad tid kan vara arbete eller studier på annan ort, provsamma boende, längre sjukhusvistelse eller annan rehabilitering p.g.a. sjukdom, militärtjänstgöring eller annat oförutsett som kan inträffa då du inte kan ha tillgång till din lägenhet. Ansökan om tillstånd gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i familjekretsen även om du inte tar betalt för tjänsten. Med begränsad tid menas oftast högst ett år. För mer information se www.hsb.se under avsnitt "Att bo i bostadsrätt" eller kontakta styrelsen.

Försäkring

I din hemförsäkring försäkras du lösöret i din lägenhet vid brand- och vattenskada. Kontrollera att du har det försäkringsskydd du behöver. En bostadsrättsförsäkring omfattar även vitvaror, golv och skador på lägenheten vid brand- och vattenskador. Som bostadsrättshavare har du ett utökat ansvar för din bostadsrätt i fastigheten. Ett krav för medlemskap i föreningen är att lägenheten är försäkrad och med ett bostadsrättstillägg. Det finns ett bostadsrätts- tillägg som ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring måste du teckna själv.

Skötselanvisningar/underhåll

Inledning

I dokument som du bör ha fått när lägenheten överläts till dig, bör finnas anvisningar för lägenhetens utrustning och material. Det gäller kyl/frys, spiskåpa, skåpinredningar, dörrar, golvmaterial,

EI

Glöm inte att kontrollera om **jordfelsbrytaren** är funktionsduglig genom att trycka på den vita testknappen **med högst 6 månaders intervall**.

Golv

Lackerade golv dominerar men linoleumgolv och oljade golv förekommer också i Beckasinen. För ytbehandling se råden nedan.

Lackat trägolv

Använd gärna torra metoder vid rengöring eller lätt fuktad rengöring med milt medel. För långsiktig behandling används s.k. underhållsolja.

Linoleumgolv

Använd torra metoder vid rengöring. Långsiktig behandling sker med vax eller polish.

Oljat trägolv

Använd träsåpa (ej att förväxla med grön/gul såpa) för rengöring. Den är linoljebaserad. Använd oljerefresher ca 1 gång/år för långsiktig behandling.

Felanmälan

Uppstår det något fel i din lägenhet, i hissen eller i tvättstugan anmäler du detta under kontorstid till HSB felanmälan. Om det inträffar utanför kontorstid bör du först kontakta ditt husombud eller styrelsen innan du själv ringer en jourmontör. För tel.nr eller e-postadress se figuren i kapitel 3. Observera att i din lägenhet är det du som ansvarar för att den hålls i ett gott skick. Föreningen bekostar i din lägenhet endast underhåll och reparationer av sådana installationer vilka finns beskrivna i våra stadgar och i broschyren "vem ska underhålla bostadsrätten?" HSB utgåva 2003. Övriga reparationer och underhåll bekostar du själv.



8. Att bo i bostadsrätt

Inledning

Att bo i bostadsrätt innebär att du förvärvat *rätten att bo* i din lägenhet. Fastigheten d.v.s. huset, bostaden och tomten ägs av brf Beckasinen, som du är medlem och delägare i. Det innebär i korthet att *föreningen svarar för fasta installationer* (el, ventilation, värme, vatten, byggnadernas yttre samt marken), medan *du själv ansvarar för underhåll och reparationer i din lägenhet*. Mer detaljerad information hittar du i föreningens stadgar och i broschyren "Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten" HSB utgåva 2003

Ekonomisk förening

Du som är bostadsrättshavare är delägare i föreningen. Föreningen är i själva verket nästan som vilket företag som helst. Dock kan inte vem som helst bli delägare, det kan bara bostadsrättshavare bli. Föreningen är också delägare/medlem i HSB Norra Stor-Stockholm, tillsammans med ca 70 andra föreningar i Järfälla, Sollentuna och Upplands Väsby. För dig som boende finns en direkt koppling mellan områdets skötsel och din privata ekonomi. Om vi är rädda om området, sköter sortering av sopor bra, sparar på varmvatten, följer anvisningarna i tvättstugan etc. kan vi dels hålla våra egna månadsavgifter nere och dels uppnå ett högre marknadsvärde för lägenheterna. Det är *vi tillsammans* som skapar ett bra område och gemensamt håller kostnaderna nere.

Lagar och regler

Vilka lagar och regler gäller i föreningen? De är:

- Lagen om ekonomiska föreningar
- Bokföringslagen
- Bostadsrättslagen
- Hyreslagen
- Föreningens stadgar
- De ordningsregler som anges i denna broschyr.

Vem som ansvarar för olika typer av underhåll framgår av broschyren "Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten?" HSB utgåva 2003

Vad är tillåtet?

Några exempel:

- Mindre förändringar i lägenheten t.ex. byta dörr, köksinredning eller flytta en dörr på en icke bärande vägg. Rådfråga gärna styrelsen först.
- Byta vattenblandare i kök och badrum. Du måste dock anlita en auktoriserad/certifierad VVS-firma för att utföra det.
- Glasa in balkongen. Du behöver först teckna ett avtal på HSB-kontoret samt söka förenklat bygglov hos kommunen.
- *Pga fasadernas konstruktion, är det inte tillåtet att borra, skruva eller på något annat sätt förändra fastigheternas ytterväggar (de putsade fasaderna),*



- Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att allt arbete som utförs i lägenheten och som kräver behörighet eller certifiering från myndighet eller försäkringsbolag också utförs enligt detta.
- Anmälan om ombyggnad/tillbyggnad/ändring, avtalas med styrelsen och anmäls till styrelsen skriftligen på avsedd blankett .
- Kontakta gärna styrelsen om du har frågor, önskemål, idéer eller annat du funderar över.

Grannliv - grannbuller

Att trivas i sin lägenhet är viktigt. Att det är tyst och störningsfritt under del av dygnet är något du måste respektera. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller både i lägenheten och i gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstuga.

Störande arbete

Ibland behöver du reparera i din lägenhet t.ex. borra, hamra etc. vilket kan störa grannarna.

- Utför störande arbete på vardagar kl. 07-20. På lördagar, söndagar och helgdagar gäller kl. 10-18. Om du inte kan reparera på vardagar på grund av dina arbetstider så sätter du upp en lapp på anslagstavla i entrén och ev. en lapp hos de du tror kan störas.

Du har fest

- Informera dina grannar om när festen ska vara och tidpunkt när den är slut. Sätt gärna upp en lapp på de boendes anslagstavla i entrén. Grannars acceptans brukar öka markant om de informeras i förväg.
- Huvudregeln är att det ska vara tyst kl. 22-07.

Grannsamverkan

I föreningen arbetar vi med grannsamverkan. I praktiken innebär det att du bör tala om för dina nära grannar när du åker bort, för att om din tidning ändå kommer så vet du att någon tar hand om den samt ev. tömmer din postlåda, håller koll på din lägenhet och ev. vattnar dina blommor.

Föreningsarbetet – något som angår oss alla

Styrelsen ansvarar löpande för föreningens ekonomi och övriga skötsel.

Varje vår har vi föreningsstämma, då styrelsen presenterar det gångna verksamhetsåret och vi väljer representanter till styrelsen, revisorer samt valberedning. Senast den sista februari varje år kan du skicka in motioner d.v.s. skriftliga förslag om förbättringar/förändringar i föreningen. I handlingarna till stämman erhåller du styrelsens förslag till hur motionen ska behandlas. Stämman beslutar därefter om motionen ska bifallas eller avslås. Även styrelsen kan skicka in motioner för behandling på stämman.

Du kan kontakta ditt husombud eller någon annan i styrelsen om du har frågor eller förslag till föreningen. Det är en fördel om du lämnar ditt ärende till styrelsen i skriftlig form via



vanligt brev eller e-post. E-postadressen till föreningens styrelse är info_beckasinen@yahoo.se.

Styrelsens arbete

Styrelsen ansvarar för föreningens förvaltning och ekonomi. Det betyder att styrelsen löpande handlägger och beslutar i frågor om underhåll, placering av pengar och banklån, kontrakt angående fastighetsskötsel, städning etc.

De viktigaste redskapen i styrelsens arbete är:

- En verksamhetsplan
- En ekonomisk prognos
- En underhållsplan för 20 år framåt.

Planerna revideras minst en gång om året.

Styrelseprotokollen är inte offentlig handling eftersom de kan innehålla information av privat karaktär om enskilda boende. I sådana ärenden har därför styrelsemedlemmar tystnadsplikt.

Information

Förutom spontana anslag i entrén när något har hänt utges ett nyhetsblad ett par gånger per år. Information om föreningen finns också på internet på adresserna <http://www.hsb.se/norrastorstockholm/beckasinen> och <https://portwise.hsbportalen.se/>

Husvärd

Det finns minst en värd i varje hus, som har till uppgift att hälsa nyinflyttade välkomna och informera om föreningen. Husvärdarna utses av styrelsen.

9. Säkerhetsfrågor

Din lägenhet är försedd med brandvarnare. Lägenhet med ateljé har även där en brandvarnare. Se till att den fungerar genom att byta batteri när den ger ifrån sig varningssignal (vanligen korta pip då och då).

Brandfarliga varor – förvaring

Du får endast förvara en begränsad mängd brandfarliga varor i din lägenhet för hushållets behov, hos Brf Beckasinen gäller samma mängder, som enligt myndighetsbestämmelser.

Vid brand

Det är lätt att tappa fattningen när elden är lös. Gör saker i rätt ordning, som är:

- RÄDDA först. VARNA sedan andra så att de också kan rädda sig. LARMA – RING 112.
- Först nu kan du försöka släcka elden.
- Förhindra spridning. Brand i kastrull släcks med kvävning – ta av den från plattan och lägg på ett lock.
- Brand i kläder – lägg ner personen på golvet, kväv elden med en filt eller liknande (OBS! ej konstfiber).
- Brand i TV, stereo – dra ur kontakten. Släck med vatten eller kvävning.



Utrymningsvägar

Våra fastigheter har endast trapphuset som utrymningsväg. Därför får under inga förhållanden förvaring av brännbara föremål ske där. Det är likaså förbjudet att där förvara skrymmande föremål, som kan försvåra utrymning.

Övriga säkerhetsfrågor

- Våra hissar är försedda med nödtelefon, som fungerar dygnet runt året runt.
- Kontrollera att besökare som passar på att slinka in när du öppnar med kodlås eller nyckel verkligen har ett behörigt ärende.

10. Avslutningsvis ...

Vi bor bra i ett lugnt och trivsamt område nära både centrum, service och grönområden. I Beckasinen arbetar vi målmedvetet för att vårt område ska förbli välskött, omtyckt och attraktivt nu och i framtiden.

*Hjärtligt välkommen till brf Beckasinen!
Vi hoppas att du kommer att trivas här.*

11. Litteraturförteckning/Hänvisning till skrivelser

- *Brf Beckasinen.* www.hsb.se/norrastorstockholm/beckasinen/.
- *HSB.* www.hsb.se.
- *HSB. "Felanmälan."* www.hsb.se.
- *HSB Norra Stor-Stockholm.* www.hsb.se/norrastorstockholm/.
- *HSB Riksförbund. "Hur går det för vår bostadsrättsförening? - En översikt om hur du läser årsredovisningen."* 2013
- *HSB Riksförbund "Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten?"* 2003.
- *HSB Riksförbund "Här ska vi trivas.....om konsten att bo tillsammans i bostadsrättsföreningen."* 2013.
- *HSB Norra Stor-Stockholm "Välkommen till HSBom medlemskap i HSB Norra Stor-Stockholm"*
- *Brf Beckasinen, stadgar 2005*



12. Dokumenthistorik

Eftersom det är en förening och inte en namngiven person, som ansvarar för ändring och publicering av denna skrift kan det vara en fördel att här åtminstone grovt dokumentera skillnader i ny version gentemot den närmast föregående.

Datum/version	Ändring
2001-05	Ursprunglig skrivelse "Information vid inflyttning" när området var nytt.
2008-04	Ny broschyr publiceras till alla nu boende. Den speglar dagens förening och boende och är mer omfattande än tidigare. Ett lager kommer att finnas hos HSB Norra Stor-Stockholm att delas ut till dem som flyttar in.
2015-10	Uppdaterad "Välkomstbroschyr"