

VÄLKOMMEN TILL JÄRLA STRAND



**DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING I
JÄRLA SJÖ**



2009-10-20

Innehåll

Brf Järla Strand, Winborgs Väg 29-43	3
Styrelse och kommittéer	3
Järla Strands hemsida	3
Nyckelansvariga	3
Extranycklar	4
Trädgårdsgruppen	4
Föreningens ekonomi	4
Boendeengagemang	4
Ditt ansvar för lägenheten.....	4
Föreningens ansvar	4
Samfällighetens Järla Sjö ansvar.....	5
Årsstämma.....	5
Motioner.....	5
Felanmälan	5
Fastighetsskötsel	5
HSB Information	5
Annan praktisk information	5
Andrahandsuthyrning.....	5
Sälja/köpa en bostadsrätt i vår förening.....	5
Barnvagnar	6
Blomsterlådor.....	6
Cyklar.....	6
El	6
Bredband	6
TV	6
Föreningslokal	6
Förråd	6
Grillning.....	6
Informationstavla	7
Infravärme.....	7
Lekplats	7
Markiser	7
Ombyggnad och reparation	7
Parkering	7
Rastning av hundar.....	7
Snöröjning.....	7
Sophantering och återvinning	8
Städning.....	8
Träd och buskar	8
Trädgårdsredskap.....	8
Tvättstuga	8
Vår- och höststädning	8
Ytterporten	8

Brf Järla Strand, Winborgs Väg 29-43

Brf Järla Strand består av 51 lägenheter uppdelade på 5 hus. Husen uppfördes under 2003-2004 och inflyttning skedde under maj – september 2004. Järla Strand ingår som en självständig ekonomisk förening i HSB Stockholm. Vi köper för närvarande förvaltnings- och ekonomitjänster av Jidek AB och HSB, men det är vi som bor i föreningen som har inflytandet och ansvaret för vårt boende. Det är vi som påverkar hur vi vill ha det och väljer vilka som ska företräda föreningens medlemmar, vilka renoveringar och ombyggnader vi ska göra eller hur vår utemiljö ska se ut.

Att bo i bostadsrätt handlar om lite mer ansvar, men också om större gemenskap och möjligheter att påverka boendet.

I denna skrift hittar du kortfattad praktisk information om vad som gäller för vår förening. För mer information kan du alltid vända dig till någon i styrelsen.

Styrelse och kommittéer

Vår verksamhet regleras av bostadsrättsföreningens stadgar, som grundar sig på lagen om bostadsrätter. I stadgarna sägs att föreningen ska ha en styrelse som handhar föreningens angelägenheter, förvaltningen av våra tillgångar, dvs. att tillse att husen hela tiden håller den standard som behövs och att ekonomin är betryggande med tanke på framtida investeringar m.m.

Styrelsens ledamöter utses av medlemmarna på årsstämman efter förslag från valberedningen. Styrelsen består av ordinarie ledamöter och suppleanter. Inom sig delar styrelsen upp arbetsuppgifter och ansvarsområden. Styrelsen har sammanträden med jämna mellanrum där det bl.a. förs diskussioner om ekonomi, löpande förvaltning och pågående arbeten eller entreprenader. Styrelsen får också ta ställning till förfrågningar från medlemmar och fattar beslut i löpande frågor som gäller föreningens skötsel. Större förändringar beslutas på årsstämman. Detta regleras i stadgarna.

Järla Strands hemsida

Föreningen har en egen hemsida med aktuell information:

www.hsb.se/stockholm/jarlastrand

Nyckelansvariga

I varje hus finns en nyckelansvarig som har nyckel till samtliga låsta teknikutrymmen (elrum, fläktrum, hissrum samt städtrum) i föreningen. Om strömmen har gått och du misstänker att en huvudsäkring (finns i elrummet) löst ut, kontakta någon av de nyckelansvariga innan du ringer felanmälan.

På anslagstavlan i porten och på vår hemsida finner du aktuell information om vem som är nyckelansvarig i respektive hus.

Extranycklar

Behöver du extranycklar till lägenheten skickar du ett mail till jarlastrand@jarlasjo.se eller lägger en lapp i föreningens brevbbox Winborgs Väg 29.

Mailet/lappen ska innehålla följande uppgifter:

- 1) Nyckelns märkning, CLC 37 plus den femställiga koden på raden under, t.ex. 203L4.
- 2) Antal nycklar du vill ha.
- 3) Uppgift om vem som hämtar nycklarna. Den som hämtar måste visa legitimation.
- 4) Telefonnummer där Nacka Lås kan nå dig när nycklarna är klara.

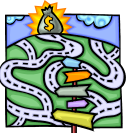
Nycklarna hämtas hos Nacka Lås, Gamla Värmdövägen 260 (alldeles innan Ektorps-rondellen).

Trädgårdsgruppen



Trädgårdsgruppen är rådgivande till styrelsen när det gäller vår yttre miljö och den tar gärna emot förslag som gäller förskönande av området. Har du idéer, kontakta någon av medlemmarna i trädgårdsgruppen. Kontaktpersoner i trädgårdsgruppen finns på vår hemsida och på anslagstavlan i respektive hus.

Föreningens ekonomi



Brf Järla Strand är i lagens mening en ekonomisk förening. Våra intäkter består av de avgifter som var och en betalar till föreningen varje månad. Dessa intäkter ska täcka föreningens löpande drift och underhåll, skatter och avgifter och avsättningar för framtida investeringar.

Föreningens ekonomi och övrig verksamhet sköts löpande av styrelsen och resultatet redovisas årligen på årsstämman. Till grund för föreningens ekonomi görs varje höst en budget. Till hjälp har styrelsen även ett ekonomiavtal med HSB Stockholm, där bl.a. fakturering sköts och ekonomirapporter framställs.

Boendeengagemang

En del i vår boendeform är att ekonomi och förvaltning är gemensamt för oss alla. Vi har möjlighet att påverka boendet. Om du känner att du vill engagera dig i föreningen, delta i kommitté- eller styrelsearbete eller på annat sätt hjälpa till, vänd dig då gärna till valberedningen eller till styrelsen. Alla initiativ är välkomna!

Ditt ansvar för lägenheten

Du ansvarar enligt stadgarna för din lägenhets inre skick och ser till att den hålls i ett acceptabelt tillstånd enligt normalstandard.

Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för visst yttre och ett inre underhåll. Vad som menas med yttre och inre underhåll förklaras i HSB:s folder "Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB". Där beskrivs i detalj det mesta om ansvars- och kostnadsfördelning. Om du är osäker kan du alltid kontakta någon i styrelsen.

Samfällighetens Järsla Sjö ansvar

Samfälligheten Järsla Sjö ansvarar bl.a. för underhåll av gator, gångbanor, bryggor och övriga gemensamma ytor och belysning. Om du är osäker på vem som ansvarar för vad kan du alltid kontakta styrelsen.

Mer info finns på deras hemsida: www.jarlasjo.se

Årsstämma

Varje år kallas bostadsrättsinnehavarna i Järsla Strand till årsstämma. Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång. Normalt brukar vi ha den i slutet av maj månad. På stämman väljs styrelsen samt redovisas årets ekonomiska resultat. Det är viktigt att du kommer på stämman. Där kan du påverka val av förtroendevalda och få den information du behöver.

Motioner

Till stämman kan du lämna in skriftliga motioner om det är några frågor som du vill att stämman ska behandla och eventuellt besluta om. Motioner måste du lämna till styrelsen före mars månads utgång.

Felanmälan



Fel som du upptäcker i din lägenhet eller i allmänna utrymmen ska i första hand meddelas till [Jidek](mailto:jidek@telia.com), tfn: [08-7442601](tel:08-7442601), e-post: jidek@telia.com. Beträffande debitering, se avsnittet "Föreningens ansvar". Du kan även kontakta "Nyckelansvarig" med dina frågor.

Kvällar, nätter och helger kan du ringa till jousen på telefonnummer: [08-256662](tel:08-256662) för fel som inte kan vänta till nästa vardag. Det skall dock poängteras att föreningen debiteras en relativt stor kostnad för dessa jousamtal, så vi i styrelsen ber dig att använda numret med försiktighet. Innan du ringer försök få tag i din nyckelansvarige eller någon som finns på ringlistan som är anslagen i porten. Lägenhetsinnehavaren kan debiteras för kostnaden för jousen i de fall kostnaden berör lägenhetsinnehavarens egna ansvarsområden.

Fastighetsskötsel

För skötsel och tillsyn av hus och vvs-system har föreningen f.n. avtal med Jidek, tfn: 08-7442601, som har ett kontor i Järsla Sjö.

HSB Information

Har du frågor som rör vår egen förening kan du alltid vända dig till någon i vår styrelse. Vill du veta mer om HSB kan du vända dig till HSB Stockholm, tfn: 08-7853000.

Annan praktisk information

Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut din bostadsrätt i andra hand, skall du alltid kontakta styrelsen innan uthyrningen. Andrahandsuthyrning tillåts endast efter särskild ansökan och prövning.

Sälja/köpa en bostadsrätt i vår förening

Du som säljer din bostadsrätt ska tänka på ett par saker. Egentligen äger du inte lägenheten utan en del av förening som äger fastigheten. Detta skiljer sig från om du skulle äga en villa. Du bör tänka på att meddela köparen att innan köpet kan godkännas så måste köparen bli medlem i HSB. Du bör ge köparen aktuell information om föreningen (som t.ex. denna skrift och senaste 2009-10-20

årsmötesprotokoll). Köparen ska även ha stadgarna och är skyldig att känna till dess innehåll. Enklast är att du informerar mäklaren, så får denne informera spekulanter.

Barnvagnar

Det bor flera barnfamiljer i våra hus och våra trapphus är relativt rymliga. Men p.g.a. utrymningsmöjligheten vid en eventuell brand, får barnvagnar inte förvaras i trapphusen.

Blomsterlådor

Sätt gärna upp lådor för dina blommor eller växter. Tänk då på att placera dem på insidan av balkongräcket av säkerhetsskäl.

Cyklar

Cykeln kan du ställa i cykelrummet i Winborgs Väg 33. I cykelrummet får högst två mopeder förvaras beroende på brandfaran och försäkringsvillkoren. Med jämna mellanrum kommer cykelrummet att ses över och märkning av cyklar ske. Detta för att uttjänta och kvarglömda cyklar inte skall ta för stor plats i det redan trånga cykelförrådet.

EI

För hushållsel har vi 240 volt, vilket du bör tänka på vid inköp av nya hushållsmaskiner. För att slippa byta lampor ofta bör du försäkra dig om att dina lampor klarar 240 volt.

Bredband

Föreningens alla lägenheter har idag en anslutningspunkt via fiber till Bredbandsbolagets egen fiber i området. Om man vill utnyttja bredbandstjänsten från Bredbandsbolaget måste lägenhetsinnehavaren teckna ett individuellt avtal med Bredbandsbolaget.

Det pågår f.n. ett arbete under 2009 med att utvärdera ett eventuellt gruppavtal för hela föreningen med en ny leverantör (Ownit, via Stokabs fibernät), alternativt att teckna ett gruppavtal med Bredbandsbolaget.

TV

I månadsavgiften ingår Com Hems analoga grundutbud med ca 15 analoga TV-kanaler. Fr.o.m. den 1 januari 2010 kommer dessutom Com Hem Digital Small att ingå i månadsavgiften. I denna tjänst ingår 9 digitala TV-kanaler, men för att kunna titta på dessa krävs en digitalbox, som lägenhetsinnehavaren får bekosta själv.

Föreningslokal

Tyvär har vi ingen föreningslokal, utan använder t.ex. Montessoriskolan Castellors matsal vid informationsmöten och årsstämma.

Förråd

Varje lägenhet är utrustad med minst ett förråd. Utöver dessa kan det finnas förråd att hyra. Kontakta då områdesansvarig: Bengt Lidforss, tfn: 08-7163610, e-post: info@jarlasjo.se, för mer information.

Grillning



Det finns inget förbud mot att grilla på balkongen. Dock kan det vara bra att samråda med de närmaste grannarna och ta hänsyn till varandra så långt som möjligt.

Informationstavla

I varje entré sitter en informationstavla för föreningsmeddelanden. Där kan du bl.a. hitta telefonnummer till ansvariga i föreningen och aktuella meddelanden.

Infravärme

Observera att infravärme bekostas av bostadsrättsinnehavare. Ingen montering får ske utan att styrelsen gett sitt tillstånd. Montering skall vara fackmannamässigt utförd.

Lekplats

Mellan vissa av husen finns det sandlådor. Dessa lekplatsen är till för barnen och inte för katter eller hundar. Vi ansvarar för lekplatsen vid Winborgs Väg 43, medan de andra tillhör samfälligheten.

Markiser

Markiser bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Observera att innan montering får ske skall avtal träffas mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren. Markismontören skall även intyga att monteringen är fackmannamässigt utförd.

Ombyggnad och reparation



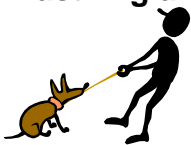
Om du planerar några mer omfattande ombyggnader av din lägenhet bör du kontakta styrelsen för att höra efter vad som planeras i föreningen som kan ha betydelse för din ombyggnad. Du bör inte arbeta med lägenheten efter kl. 22:00 och inte heller före kl. 07:00 på vardagar. Börja heller inte före 09:00 på helger.

Föreningen har inte någon separat reparationsfond för respektive lägenhet.

Parkering

Lokala trafik- och parkeringsbestämmelser gäller i hela området. Det finns möjlighet till parkeringsplats i garage. Föreningen har inga egna p-platser för uthyrning. Kontakta områdesansvarig Bengt Lidforss angående garage och p-platser.

Rastning av hundar



Var noga med att plocka upp efter din hund, det finns många papperskorgar i området vilket underlättar för alla hundägare. Det finns mycket fina vägar att gå med hunden, använd gärna skogs promenaden mot Ekudden.

Tänk på att hundar skall hållas kopplade, i enlighet med Nacka Kommuns ordningsstadgar.

Läs mer på Nacka Kommuns hemsida:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/boende/husdjur/Sidor/koppling.aspx

Visa respekt och tänk på att det finns folk som är rädda för hundar.

Snöröjning

Snöröjningen sköts av samfälligheten med hjälp av olika entreprenörer. Men vid behov får alla hjälpa till att hålla rent från snö och is vid entréerna. Om det inte sköts ordentligt, är styrelsen tacksam för information om detta.

Soppantering och återvinning

I anslutning till Winborgs Väg 33 och 43 finns soprum för hushållssopor. *Paketera dina sopor väl så att vi slipper obehaglig lukt ifrån sopkärnen.* Återvinningscentralen, som finns vid infarten till området, används för förpackningar av glas, hårdplast, metall samt returpapper/tidningar. Denna central har portkod. Uppgift om denna kod delas ut i medlemmarnas brevlåda.

Grovsopor, t.ex. möbler, färgburkar, hemelektronik m.m. lämnas vid kommunens återvinningsstationer. Se Nacka Kommuns hemsida, www.nacka.se, för mer information! Glödlampor kan läggas i särskilda behållare i soprummet i 33:an.

Städning

Föreningen har avtal med ett städföretag som genomför städning en gång i veckan, inklusive våttorkning i trapphusen och efter särskild lista i övriga utrymmen. Har du egen dörrmatta är det bra om du tar in den i lägenheten när det är städdag, f.n. tisdagar.

Träd och buskar

Våra träd, rabatter och gräsmattor sköter vi själva. Trädgårdsgruppen är ansvarig för att det fungerar. Är du intresserad av att hjälpa till, kontakta någon i trädgårdsgruppen. De planteringar som tillhör samfälligheten sköts av deras entreprenörer.

Trädgårdsredskap

Föreningen äger ett antal trädgårdsredskap som används vid vår- och höststädning, men som du också kan använda vid andra tillfällen. Är du intresserad så vänd dig till trädgårdsgruppen för närmare information.

Tvättstuga

Föreningen har ingen gemensam tvättstuga.

Vår- och höststädning



Vi städar gemensamt vårt område två gånger om året. Vid städningen ordnas också enklare förtäring.

Ytterporten

Porten skall *alltid* hållas stängd, bl.a. för energins skull, men också för att djur och andra oönskade gäster inte skall smita in. Kolla att porten stängs efter dig då du passerar. Vissa lägenheter har porttelefon. Kortnumret fungerar inte mellan kl. 21:00 och 06:00, utan då måste man slå lägenhetsinnehavarens telefonnummer.