



Information och anvisningar för boende i brf. Kolarängen

Detta är en sammanställning av praktiska anvisningar och viktig information om hur vi vill att det skall fungera i vår förening.

För att lätt hitta den information du söker är den presenterad i bokstavsordning.

Styrelsen i brf. Kolarängen

Kontaktinformation:

Adress: Turbingränd 14, nedre botten

E-post: fragastyrelsen@kolarangen.se

Felanmälan: 010-442 50 00

Att bo i bostadsrätt

Välkommen till bostadsrättsföreningen Kolarängen!

I detta häfte finns både viktig och nyttig information för ditt boende, din trivsel och ditt medlemskap i vår förening.

Att bo i en bostadsrätt betyder utöver ansvar för din lägenhet, också ett medlemskap i en förening som har ansvar för byggnader och gemensamma anläggningar.

Du ombeds dessutom följa de allmänna trivselregler som finns i detta dokument samt på vår hemsida. Målsättningen är att främja hänsyn och trygghet för alla. Du har själv möjlighet att påverka besluten i föreningen genom att bidra med motioner och utnyttja din rösträtt på årsstämman.

Ditt ansvar

Du har ansvar för skötseln av din lägenhet och det som sker där. Det gäller underhållet av ytskikt, vitvaror, VVS och annan utrustning. Likaså att du använder våra gemensamma utrymmen och utrustning efter de regler som beslutats i föreningen.

Föreningens ansvar

Vår förening äger lägenheten. Du äger en andel av föreningen. Det innebär också att du måste tillfråga styrelsen om du vill göra större ingrepp i din lägenhet såsom vid t.ex. badrums- och köksrenovering samt ingrepp i stommen. Föreningen hanterar och ansvarar generellt för skötsel och underhåll av allt det som finns utanför lägenheten. Det är en del av det du betalar för med din månadsavgift.

Föreningens arbete

Verksamheten i brf Kolarängen styrs av vissa lagar och regler. Dessa är:

- Lagen om ekonomiska föreningar
- Bostadsrättslagen
- Föreningens stadgar (bygger på bostadsrättslagen)

Gemensamt arbete är frivilligt, men gemenskapen och möjligheten att träffa övriga medlemmar på städdagar kan rekommenderas. Det skapar en fin stämning och vi äter en enklare måltid tillsammans. Ibland behövs arbetsgrupper runt aktiviteter och projekt som ska ske. Det är den känslan av hänsyn och gemenskap som är bostadsrättens grundidé.

Mer detaljerad information samt våra trivselregler, stadgar och årsredovisningar m.m. hittar du på vår hemsida www.kolarangen.se

Mer information allmänt om boendet i bostadsrätt, allt från juridik till praktiska råd vid köp och försäljning finns på HSB:s hemsida www.hsb.se

Avfallshantering

Grovsopor

I vår förening finns det en grovsopscontainer på vardera området som normalt töms varje vecka.

Dessa är låsta med hänglås (använd din portnyckel) och är avsedda för både brännbart och icke brännbart avfall.

Miljöfarliga ämnen och kemikalier, oljor, färger, elektronik, TV -apparater, vitvaror, lysrör, lågenergilampor, däck och asbest får inte läggas bland grovsoporna. Ej heller hushållssopor och trädgårdsavfall. Byggavfall vid t.ex. köks & badrumsrenovering ska du själv transportera till återvinning.

Lasta containern så att utrymmet utnyttjas maximalt:

- Kartonger skall vikas ihop eller rivas isär.
- Möbler skall demonteras eller brytas isär.
- Brädor och plankor skall ej vara längre än 1,6 m.

Returpapper

Intill grovsopscontainern finns en container för returpapper. Denna töms normalt varje vecka.

Med returpapper avses tidningar, tidskrifter, kataloger och andra trycksaker. Dock inte kuvert, förpackningar, kassar (av plast eller papper) och böcker med hårda pärmar.

Elavfall

Det finns behållare i garage & tvättstugor för batterier, glödlampor, lysrör och små-el. Behållarna töms regelbundet. Elapparater som du vill bli av med måste rymmas i och läggas i den trådkorgsvagn som finns. Vitvaror får inte lämnas som elavfall. Ryms ditt elavfall inte i vagnen måste du själv frakta bort det till återvinningscentralen vid Görväln. Mer info får du på <http://www.jarfalla.se/bygga-bo-miljo/avfall-och-atervinning>.

Trädgårdsavfall

För trädgårdsavfall finns en kompost på Turbingränd. På Teknikvägen finns ett antal speciella soptunnor under sommarhalvåret.

Hushållssopor (Bilder skall läggas in)

Vår bostadsförening är ansluten till en sopsugsanläggning i norra Kallhäll, där vår förening är största delägare.

OBS: Paketera **alla** sopor i en hopknuten bärkasse. **Julgranar, kakelplattor, kattsand, grillkol och dylikt får absolut inte slängas i sopedkastet. Detta kan orsaka stopp, vilket medför kostnader för föreningen.**

Bastu

Finns på Teknikvägen 83 i södra Blå Huset och på Turbingränd 4. Kontakta nyckelansvarig som ordnar att du får tillträde till bastun. Bokning sker på lista utanför respektive bastu. Respektera att boka bastun bara en gång i taget! I bastun finns anvisningar för användningen.

Brandvarnare

Alla lägenheter skall vara försedda med minst en brandvarnare. Du är själv ansvarig för att se till att det finns fungerande brandvarnare.

Bredband

Bredband via fibernät (10 eller 100 Mbit) från Bredbandsbolaget finns installerat i alla lägenheter. För inkoppling krävs avtal med Bredbandsbolaget. Kontakta kundtjänst på tel. 0770-777 000 eller besök www.bredbandsbolaget.se. Det finns även möjlighet till bredband från Comhem via TV –uttaget. Kontakta bolagets kundtjänst direkt på tel. 90222 eller besök www.comhem.se.

Felanmälan

Om du upptäcker fel i din lägenhet eller gemensamma utrymmen som tvättstuga, garage, hiss, entréer etc., så anmäler du felet via felanmälan:

tel. 010-442 50 00 eller via länk till felanmälan på vår hemsida,

Sätt gärna upp en lapp med information om att felet är anmält.

Utanför ordinarie arbetstid

(kl. 16.30 - 07.30, samt lör-, sön- och helgdagar)

Om du upptäcker något fel som behöver åtgärdas snabbt som t ex:

- vattenläckor
- elfel, där du först kontrollerat att det inte är dina egna säkringar som löst ut. **Om inte kontaktar du i nästa steg ett portombud, som kontrollerar din huvudsäkring.**
Lös inte detta problemet, då ...

... kan du, **om det är akut**, ringa Jourmontör på tel. 08-65 77 722.

OBS: Överväg extrakostnaden för föreningen. Vid överdriven anmälan till jourmontören, kan du själv få stå för kostnaden.

Sätt gärna upp en lapp med information om att felet är anmält.

Felanmälan skall endast göras till HSB, som utfärdar en arbetsorder.

OBS: Fel i signalförande system (FR-radio, kabel-TV eller internet) skall emellertid anmälas till aktuell distributör av tjänsten ifråga d.v.s. COM hem eller Bredbandsbolaget.

Fest

Se Störande verksamhet

Fixarna & Gubbgänget

”Fixarna” på Teknikvägen och ”Gubbgänget” på Turbingränd jobbar ideellt, framförallt med underhåll inom våra områden. Det kan vara allt från att måla bänkar eller röja sly till att reparera skärmväggar till våra terrasser eller att resa julgranen. Fixarna & Gubbgänget är helt självständiga men samarbetar med styrelsen. Vill du vara med i ett trevligt gäng och göra en insats för föreningen, hör av dig till respektive kontaktperson.

Flaggning

På båda områdena finns en flaggstång. Den som är flaggansvarig bevakar att det finns en flagga och en vimpel som är hela och rena och ordnar i möjligaste mån att flaggning sker på allmänna flaggdagar. Flaggan kan även hissas när någon högtidsdag i familjen ska uppmärksammas. Flaggansvarig lämnar anvisningar om hur detta kan ordnas och du kan själv få ta ansvar för att hissa och hala flaggan.

Fyrverkeri

Fyrverkeripjäser får inte skjutas från terrasserna eller mot husen!

Förråd

Till varje lägenhet hör oftast ett lägenhetsförråd. Det finns också extra förråd att hyra. Kölista finns hos HSB

I lägenhetsförråden får man inte förvara båtmotorer, motorcyklar, gräsklippare eller andra förbränningsmotorförsedda redskap. Brännbara vätskor får inte förvaras i förråd. Extrahjul/däck skall helst förvaras i anslutning till respektive fordon. Cyklar, barnvagnar, sparkcyklar, kälkar och liknande skall förvaras i cykelrum eller i det egna förrådet. **OBS:** Gångar och utrymmen utanför lägenhetsförråden får ej användas som uppställningsplats!

Försäkringar

Föreningen har tecknat följande kollektiva försäkringar:

Bostadsrättstillägg

Skulle något hända i din lägenhet som också skadar annan lägenhet eller allmänt utrymme så kan du bli ersättningsansvarig. Föreningen har därför tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring som kan ge hjälp i en sådan situation. Denna ingår i föreningens allmänna fastighetsförsäkring för t.ex. brand- och vattenskador.

Observera - Denna försäkring ersätter inte den traditionella hemförsäkringen, endast dess bostadsrättstillägg! Därför måste du ha en egen hemförsäkring.

Olycksfallsförsäkring

Föreningen har även tecknat en kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och besökare under vistelse i föreningens fastighet och allmänna utrymmen (inklusive entrétrappor till byggnaden). Gäller även för boende och förtroendevalda under uppdrag för föreningens räkning och vid sammankomst anordnad av föreningen.

Mer information om försäkringar hittar du på vår hemsida www.kolarangen.se

Förvaltning

Föreningen anlitar HSB Norra Storstockholm för administrativ och teknisk förvaltning.

Garage och parkering

Garage

Varje lägenhet får max disponera en garageplats. Dessutom finns några få långa platser för två bilar s.k. dubbelplatser. Din bil får aldrig stå utanför de vita markeringarna.

Kö till garageplats administreras av HSB. Observera att garageplatsen ej är kopplad till bostaden och att platsen återgår till kön vid avflyttning.

Garageporten, som har automatisk stängning, **skall vid in- och utfart hållas under uppsikt, tills den är helt stängd för att kontrollera att inte någon obehörig smiter in.**

Gästparkering

Parkeringsplatser för gäster finns inom båda områdena. Avgift betalas med betal- och kreditkort i automater på parkeringsplatserna eller via SMS-betalning med mobiltelefonen.

Parkering utomhus

Inom hela området råder parkeringsförbud. Det finns 101 P-platser utomhus, en del av dem med uttag för motorvärmare. Kön till platserna administreras av HSB. Observera att P-platsen ej är kopplad till bostaden och att platsen återgår till kön vid avflyttning!

I väntan på egen garage- eller p-plats

Medlem som står i kö för att hyra en garage- eller p-plats kan få ett parkeringstillstånd som, med en avgift på 135 kr per månad, ger rätt att parkera på föreningens avgiftsbelagda besöksplatser. P-tillstånd erhålls av styrelsen. Observera att det krävs att både parkeringstillståndet och p-biljetten är synliga i bilen. Ingen garanti lämnas för att det finns ledig p-plats!

Parkeringsövervakning

Inom hela vårt område sköts övervakningen av Parking Partner, tel. 08-120 305 98.

Stoptiden inom området är 15 minuter mellan kl. 08-20 och 6 minuter mellan kl. 20-08, utan att riskera felparkeringsavgift. Om du behöver längre tid för uppställning t.ex. för flyttbil eller hantverkare kan du kontakta fastighetskötare som kan skriva ut ett tillfälligt parkeringstillstånd.

Grannsamverkan mot brott

För att minimera risken för inbrott och skadegörelse så tillämpar vi principen ”grannsamverkan mot brott”. Detta innebär att vi är uppmärksamma på vår omgivning, har kontakt med grannar och ser till att ytterdörrar, dörrar till förråd och garage etc. hålls låsta samt polisanmäler tillbud snarast möjligt. Vid tillbud sätts information upp på anslagstavlor samt på hemsidan.

Grillning

Tänk på brandfaran och förbered med vatten för att snabbt kunna släcka. Grillning på terrass eller uteplats ska ske med hänsyn till grannarna exempelvis genom överenskommelse. Tändvätska får inte användas vid grillning på terrasserna. Använd el eller skorstenständare.

Gästrum

På vardera Turbingränd 4 samt på Teknikvägen 83 finns ett Gästrum med två + två sängplatser.

Husdjur

Rastning av hundar bör ske utanför föreningens tomt. Du som är hundägare; tänk på att en skällande hund kan vara störande för dina grannar. Kattsand får absolut inte slängas i sopnedkastet, utan skall läggas i tunnorna för trädgårdsavfall eller i container för grovsopor. Låt inte katterna göra sina behov i sandlådan!

Information/Öppet Hus

Öppet Hus är möten som styrelsen håller i samlingslokalen varannan gång på Teknikvägen och på Turbingränd. Dagar och tider samt deltagande styrelseledamöter redovisas på anslag på alla

informationslisterna. Dessa möten är en möjlighet för medlemmarna att träffa styrelsens ledamöter och ställa frågor om allt som rör boendet i föreningen. De föredragande från styrelsen kan informera om styrelsens arbete, föreningens ekonomi, pågående och planerade projekt, underhåll mm.

Kabel TV

Alla lägenheter är anslutna till comhem kabel TV. Det ger Dig tillgång till basutbudet, ca 18 kanaler vilket ingår i månadsavgiften. Det finns även möjlighet att hyra en dekoder för extra kanaler. Kontakta kundtjänst på tel. 90222 eller besök www.comhem.se för abonnemang på extra kanaler. Om bilden är dålig, kontrollera först om någon granne har samma problem, innan du gör en felanmälan som kan resultera i en "onödig" och kostsam uttryckning. I antenndosan finns även uttag för radiosignaler. Endast koaxialkablar av typ MS75/R får användas.

Låssystem

Här nämns de viktigaste punkterna att tänka på gällande vårt låssystem (ASSA Cliq) samt de garagesändare som används för att öppna garageportarna. Mer utförlig information finns på vår hemsida.

Batteribyte

För batteribyte hänvisas till Norrlås AB (75 kr november 2016).

Du kan också enkelt byta batteriet själv. På vår hemsida finns en kort film som visar hur du öppnar nyckeln och byter batteriet.

Batterityp Litium CR2025 eller CR2032. På Ikea kan man köpa ett 8-pack av batterityp CR2032 för 15 kr (november 2016).



Förlust av nyckel

Anmäl omedelbart förlust av nyckel till nyckelansvariga, så att den kan spärras. Du är skyldig att göra en förlustanmälan enligt det nyckelkvitto du skrev på när du kvitterade ut nycklarna.

Att nyckeln är spärrad innebär att den inte kan användas i föreningens elektroniska låssystem. Nyckeln kan dock fortfarande användas för att öppna din lägenhetsdörr, där cylindern alltid är mekanisk (ett krav från försäkringsbolagen).

OBS! Vid överlåtelse av lägenhet gör föreningen ihop med ansvarig mäklare alltid en kontroll av att **samtliga** nycklar som hör till lägenheten finns kvar. Har någon/några nycklar försvunnit måste säljaren bekosta en ny ASSA-cylinder inkl. 4 st. nya nycklar. Kostnad ca 3 500 kr (november 2016).

Ny nyckel

Nya ASSA Cliq-nycklar kan beställas hos nyckelansvariga, men hämtas och betalas hos Norrlås AB (pris: ca 700 kr/st, november 2016). Uppge att du är HSB-medlem så får du 10 % rabatt.

Garagesändare

Till öppning av garageporten används en elektronisk sändare.

OBS! Den elektroniska sändaren är en nyckel som motsvarar värdet av alla bilar i garaget! Den skall därför **inte** förvaras i bilen! Kommer den på avvägar riskeras säkerheten för samtliga bilar i garaget. Det rekommenderas att ha sändaren tillsammans med din bilnyckel.



Förlust av garagesändare

Anmäl omedelbart förlust av garagesändare till nyckelansvariga, så att den kan spärras.

Beställning av extra garagesändare

Beroende på situation gäller följande:

Om sändaren gått sönder och ingen yttre åverkan kan påvisas = ny garagesändare bekostas av föreningen.

Om medlem vill kvittera ut extra sändare = 800 kr/st (november 2016).

Om medlem tappat bort sändare eller fått den förlorad t.ex. vid bilinbrott = 1850 kr/st. (november 2016).

MC & moped

Motorcykel och mopedåkning är inte tillåten inom området utom för färd till eller från uppställningsplats.

Portombud

I portarna finns en person som åtagit sig att vara en länk mellan styrelsen och de boende i huset.

Renovering av lägenhet

Enligt stadgarna behöver du vid stora ingrepp som exempelvis rör elarbeten, VVS och ingrepp i bärande väggar först kontakta styrelsen, för att få tillstånd. (Blankett: "Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet" finns även att hämta på vår hemsida).

Ansvarsfördelning

En tabell som visar ditt och föreningens ansvar för underhåll och renovering, finns att läsa på vår hemsida. Du hittar den under fliken "stadgar & regler".

Rökning

Rökning är inte tillåten i portar, hissar, källare, tvättstugor, garage eller andra allmänna utrymmen. Släng inte fimpar på gatan, askkoppar finns i området. Vid rökning på terrass: tänk på din omgivning.

Samlingslokaler

Samlingslokaler finns på Turbingränd 4 med plats för max 50 personer och på Teknikvägen 35 för max 30 personer. Båda lokalerna har ett litet pentry med kokplattor och kylskåp samt diskmaskin. Porslin, bestick, termosar, kaffebryggare, filter, disk- och rengöringsmedel ingår i avgiften.

Kostnad för tiden 13:00 – 12:00 påföljande dag är 200 kr. Lokalen kan även hyras dagtid för 100 kr.

Kvällsfest skall vara avslutad senast 24:00. Den som hyr betalar för eventuella skador.

OBS: Enbart bostadsrättsägare får hyra samlingslokalen.

Snickarlokal

Snickarlokal finns på Turbingränd 5 samt på Teknikvägen 83 vid norra tvättstugan. Där har man tillgång till el, vatten och hyvelbänkar. Kontakta lokalansvarig (se anslagstavlor) för mer information.

Störande verksamhet

Mellan kl. 22.00 och 07.00 på vardagar och mellan kl. 22:00 – 09:00 på helger, skall bullrande/störande verksamhet undvikas både inom- och utomhus (t.ex. hög volym på radio/TV och bullriga maskiner).

Om du planerar en fest där ni avser att hålla på efter 22.00 så är det viktigt att du tänker på att andra boende som inte deltar i festen, kanske vill sova. Berätta gärna om dina festplaner för dina grannar för att skapa gemensam förståelse t.ex. genom att sätta upp en lapp på anslagstavlan där du även anger dina kontaktuppgifter.

Om du blir störd

Grannar som stör varandra orsakar lätt en dålig stämning. Ibland kan konflikter t.o.m. bli långvariga. Vi som bor här i föreningen har enligt bostadsrättslagen vissa skyldigheter gentemot våra grannar. Vi är skyldiga att se till att grannarna inte utsätts för störningar som skadar hälsan eller boendemiljön. Bostadsrättsinnehavaren ska också se till att besökande uppfyller dessa krav.

Om du blir störd – kontakta då den som stör. Om ni inte efter upprepade försök, får gehör hos den som stör- informera styrelsen.

Terrass och uteplats

Inglasning

Det finns flera godkända inglasningar. Kontakta styrelsen om du vill glasa in din terrass. Bygglov krävs.

Markis & pergolatak

På terrasser som har överbyggnad av betong kan markisen fästas i överbyggnaden.

På terrasser som inte har en överbyggnad av betong, finns bara en träkonstruktion (s.k. pergolatak) som inte är avsedd för infästning av markis eller att lägga någon form av tak på. Den som trots det gör en sådan åtgärd, blir ansvarig för de eventuella skador som detta kan medföra på huset. Den som övertar en bostadsrätt övertar ansvaret från tidigare ägare.

Målning

Föreningen tillhandahåller genom Fixarna & Gubbgänget vit färg för betong och trä samt röd färg för trä, till de medlemmar som själva önskar måla sin terrass eller uteplats.

Terrasslåda

I lådan får inte träd och buskar växa obehindrat. Tänk på att rötter i värsta fall kan spräcka lådans betong.

Vindskärmar

På terrasser:

De vindskydd/-skärmar som sitter mellan lägenheterna är föreningens ansvar, och dessa renoveras eller byggs nya av Fixarna & Gubbgänget. Skärmarna på ytterkanterna är medlemmarnas ansvar att underhålla.

På uteplats i markplan:

Båda originalskärmarna på sådan uteplats är föreningens ansvar. I samband med renovering eller byte måste ofta vegetation tas bort för att göra åtgärden möjlig. När det gäller radhusen på Teknikvägen där skärmar finns, ansvarar den boende för dessa, eftersom de ej är byggda av föreningen.

Trapphus, entréer och förråd

Av brandsäkerhetsskäl får entréer och trapphus inte användas som uppställningsplats för cyklar, kälkar och barnvagnar etc. då detta kan försvåra eventuell utrymning vid brand.

OBS: Förrådsgångar får inte belamras med prylar av bl.a. städ- och brandskyddsskäl.

Tränings- och bordtennislokal

På entréplanet till höger i Turbingränd 3 finns lokalen. Där finns enklare gymutrustning, skivstång motionscyklar och pingisbord. Lokalen får fritt användas av medlemmarna. Det finns ingen bokningslista. Ordningsregler finns uppsatta i lokalen och måste följas. Viss information om hur man tränar med redskapen finns anslagen. Där finns inte duschmöjlighet! Kontakta nyckelansvarig för att få tillträde till lokalen.

Tvättstugor

Det finns två tvättstugor på Teknikvägen nummer 35 och 83. På Turbingränd finns tvättstugorna i hus nummer 1, 4 och 14. Maskinerna är avsedda för vanlig hushållstvätt. Färgning av textilier får inte ske i maskinerna.

Mattor, täcken och annat tyngre tvättgods får inte förekomma i de vanliga tvättmaskinerna utan du hänvisas till grovtvättmaskinerna på Teknikvägen 35 och på Turbingränd 14.

Var och en städar efter sig när tvättpasset är avslutat (rengör maskiner, luddfilter och torkar av bänkar och golv).

Bokad men ej utnyttjad tvättid övergår till annan efter 30 minuter.

Uthyrning i andra hand

Kontakta styrelsen om du vill hyra ut din bostad!

Uthyrning är inte tillåten utan styrelsens skriftliga medgivande. Den som får tillstånd till uthyrning, ansvarar även under uthyrningstiden för att avgiften betalas, och för eventuella kostnader som hyresgästen orsakar på föreningens egendom.

Valberedning

Vid årsstämman utses en valberedning. Huvuduppgiften för den är att föreslå ledamöter till styrelsen och att bland medlemmarna hitta kompetenser till olika arbetsuppgifter i föreningen. Är du intresserad av att ha ett uppdrag i föreningen kontakta då VB via hemsidan.

Ventilation och värme

Ventilation och värme är injusterat av föreningen. Ingrepp som påverkar systemet får inte göras av boende, t.ex. igensättning eller förflyttning av ventilationsdon. Du får inte heller koppla in fläktar i ventilationssystemet, t.ex. köksfläktar. Endast spiskåpa är tillåten. Även icke ansluten kolfilterfläkt är

godkänd. Dock måste då ventilationsdon till centrala utsuget monteras för att få en godkänd lägenhetsventilation enl. lag (OVK).

Temperaturgivare (inomhus)

I många av lägenheterna sitter en s.k. Noda-givare. Det är en vit plastdosa som är placerad på väggen i lägenheten. Denna givare är en termometer som skickar information om lägenhetens temperatur till föreningens värmesystem. Noda-givaren ägs av föreningen och får ej tas bort, täckas över eller flyttas till annan plats utan kontakt med styrelsen. Kostnad för åverkan på Noda-givaren kommer att debiteras lägenhetsinnehavaren.

Årsstämma och styrelse

Föreningens årsstämma hålls varje år i början av maj, då det gångna årets verksamhet redovisas. Vid detta tillfälle väljs den styrelse som har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi under nästkommande år.