

 Brf *Javasten 1*



Innehållsförteckning

VÄLKOMMEN TILL BRF TAVASTEN 1	3
KONTAKTUPPGIFTER	4
FÖRVALTNING & FELANMÄLAN	4
STÖRNINGSJOUR	4
STYRELSEN	5
FÖRENINGEN	5
PORTNYCKLAR	5
KABEL-TV & BREDBAND	6
OM FÖRENINGEN	7
LÄGENHETSSTORLEKAR	7
FÖRENINGENS ADRESSER	7
HÄNDELSER	7
TRIVSELREGLER	2
TVÄTTSTUGA	3
SOPOR	3
STADGAR & ANSVAR	4

Välkommen till Brf Tavasten 1

Grattis! Du har köpt en lägenhet i Brf Tavasten 1!
Men det innebär inte att Du faktiskt äger lägenheten. Däremot äger Du tillsammans med dina grannar hela föreningen. Till din lägenhet har Du enligt bostadsrättslagen nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Vad innebär då detta? Du har rätt att bo i din lägenhet så länge Du vill och Du har rätt att använda de förmåner föreningen erbjuder som parkeringsplats, tvättstugor, lekplatser m.m. Du kan på årsstämman delta i besluten och på så sätt påverka föreningen. Du är skyldig att följa föreningens stadgar och ordningsregler vilket t.ex. innebär att Du betalar din månadsavgift i rätt tid varje månad. Du ska också underhålla din lägenhet och dessutom vara aktsam om föreningens egendom.

I en bostadsrättsförening finns det bara inkomster från ett håll och det är avgifter och hyror från de boende. Självklart vill Du ha så låg månadsavgift som möjligt och Du kan själv bidra genom att inte vålla föreningen onödiga kostnader. Enkla saker som hur Du hanterar sopor eller håller tvättstugan snygg betyder mer än Du tror. Varje år gör styrelsen en budget över väntade inkomster och utgifter och varje år ser man i bokslutet inför stämman hur ekonomin gick. En förening skall inte gå med vinst, men det måste ändå finnas pengar över till nödvändigt underhåll och till oväntat stora kostnadsökningar som exempelvis extra snöröjning vid kraftiga snöfall.

I stadgarna beskrivs vilka skyldigheter Du har gentemot föreningen, och i sin tur vad föreningen har för ansvarsområden. I en bostadsrätt står Du själv för det mesta underhållet både vid en vanlig reparation eller vid en skada. Fråga gärna någon i styrelsen om Du undrar något.

Flyttar Du in i en äldre lägenhet vill Du säkert som de flesta andra, passa på att renovera och modernisera. Tänk på att Du måste fråga styrelsen om vissa ändringar. Fråga gärna även om Du inte tänker göra stora ändringar, för det finns många tips och goda råd som kan göra att Du undviker kostsamma misstag. Alla arbeten skall utföras fackmannamässigt även om Du gör dem själv. Uppstår en skada kan föreningen kräva att Du betalar föreningens kostnader om Du inte uppfyller de här grundläggande kraven.

Glöm inte att teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg! Är olyckan framme så är tillägget skillnaden mellan ersättning från försäkringen eller att betala allt själv ur egen plånbok.

På vår hemsida hittar Du mer information om vår förening och fler tips som Du kan ha nytta och glädje av.

Välkommen! Vi hoppas att Du ska trivas i vår förening.

Kontaktuppgifter

Förvaltning & Felanmälan

Föreningen förvaltas av AdEx Fastighetsutveckling AB.
Det är dit Du vänder dig om Du vill anmäla ett fel eller har frågor om förvaltningsärenden.

AdEx Fastighetsutveckling AB
Box 140 52
167 14 Bromma
<http://www.adex.se>

Besöksadress:
Adolfsbergsvägen 29
168 66 Bromma

Din felanmälan skickar Du till AdEx via www.felanmalning.se.
Där väljer Du "Tavasten 1" i listan och skickar sedan din förfrågan.
Där kan Du även ställa frågor gällande förvaltning, ställa dig i kö för garageplats och anmäla autogiro.

Du kan även kontakta ServiceCenter via telefon på **08-50257340**.
ServiceCenter har öppet måndag till fredag, 07.30-16.00.

Inträffar ett akut fel som inte kan vänta till ordinarie arbetstid så kan Du ringa jouren på **08-50257340**.
Notera att Du som boende kan komma debiteras om jourmontör rycker ut och felet inte är akut.

Önskar Du hyra parkeringsplats i området kontaktar Du Svenska Bostäder på **08-50837500**.

Störningsjour

Om Du skulle känna att det av någon anledning är väldigt bullrigt i din närmiljö under morgon- eller kvällstid så kan du ta kontakt med föreningens Störningsjour.
Kontaktuppgifter till dem finner Du uppsatt i trapphusen.

Styrelsen

Du kan kontakta styrelsen genom att maila styrelsen@brftavasten1.se, eller genom att fylla i formuläret på hemsidan.

Du kan även kontakta enskilda styrelsemedlemmar.

Annika Gustafsson, ordförande
Elias Lönnrots Väg 5
0731-804214

Kerstin Rickemo, ledamot
Elias Lönnrots Väg 5
0736-449360

Anett Nysköld, ledamot
Elias Lönnrots Väg 7
0703-219871

Ann-Katrin Brage, suppleant
Ibsengatan 45
0707-224229

Mikael Cernak, suppleant
Elias Lönnrots Väg 9
0702-582299

Föreningen

Brf Tavasten 1
Box 140 52
167 14 Bromma
<http://www.brftavasten1.se>

Portnycklar

Om Du som boende i föreningen önskar fler portnycklar måste dessa beställas av styrelsen. Anledningen till detta är att föreningen har ett så kallat skyddat system. Det betyder att det endast finns en låssmed som har rätt att tillverka nycklar till föreningen.

Om Du önskar beställa ytterligare portnycklar kontaktar Du Annika Gustafsson på styrelsen@brftavasten1.se. Nycklarna hämtar Du sedan själv hos Vällingby Låsservice på Hässelby torg 2, då även betalningen sker direkt till dem.

Kabel-TV & Bredband

Föreningen har ett grundutbud från Comhem.

Vid fel på kanalerna eller om Du vill beställa ytterligare kanaler hör Du själv av dig till Comhem på **0771-550000**.

I fastigheten finns ett fibernät draget. Tjänsten levereras av Ownit Broadband AB. Avgiften för bredband ingår i avgiften för Din bostadsrätt.

I tjänsten ingår:

- Fast internetuppkoppling, inloggning och modem behövs ej
- Hög överföringshastighet på 1000 mbps
- 1 fast IP-nummer
- 10 st. e-postadresser á 100 mb
- 100 mb utrymme för egen hemsida
- Teknisk support alla dagar

Vid fel på bredbandstjänsten kontaktar Du Ownits kundtjänst:

www.ownit.se

kundtjanst@ownit.se

08-52507300

De har öppet måndag till fredag 08.00-22.00, samt lördag till söndag 10.00-19.00.

Om föreningen

Husen byggdes 1952. Föreningen ombildades våren 2010 från att ha varit hyresrätter hos Svenska Bostäder.

Vinden är en ej inredd krypvind som är tilläggsisolerad.

Grundmurar och bjälklag är av betong, med en stomme av tegel och putsad fasad.

Föreningen har idag 56 bostadslägenheter och 5 garage.

Lägenhetsstorlekar

13 st.	1 ROK 21 - 49 kvm
18 st.	2 ROK 54 - 62 kvm
13 st.	3 ROK 70 - 79 kvm
12 st.	4 ROK 81 - 104 kvm

Föreningens adresser

Elias Lönnrots väg 3-7
Elias Lönnrots väg 9-11
Ibsengatan 45-47

Händelser

2011 -

Fönster tätades och renoverade ytskiktsmässigt, tvättstugan rustades upp och en värmeanläggning byggdes för att reglera värme och vatten.

2012 -

Sophanteringen planerades om. Istället för sopnedkast ordnade man med kärlskåp för hushållssopor och sänkte på så vis hanteringskostnaderna. Man målade om och rustade upp trapphus och källargångar.

2013 -

Man förberedde här för att installera ett passersystem i fastigheterna. Slutbleck och klockor för tidsstyrning av portarna installerades. Man beslutar att ta fram ritningar och bygglov för nybyggnation av lägenheter i befintliga lokaler.

2014 -

Nya förråd byggdes i skyddsrum, olika installationer byttes och skyddsrumsmateriel köptes in. Tillstånd att inrätta bergvärmeanläggning gavs. Bredbandet uppgraderas till 1000/1000 Mbit/s. Planering av lägenhetsbyggnation fortsätter.

2015 -

Det borras hål för bergvärmerna. Byggnationen av nya lägenheter i befintliga lokaler påbörjas.

Framåt i tiden planeras bland annat upprustning av fasad, takavvattning, balkonger och belysning i trapphus och källare.

Passersystem i portar och tvättstuga har ännu ej implementerats, och någon tidplan för projektet är ej fastställd.

Fullständiga årsredovisningar 2010-2014 finns att läsa på hemsidan.

Trivselregler

Självklart är Du som boende i föreningen skyldig att förhålla dig efter föreningens trivselregler. Detta för både Din och Dina grannars trivsel.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren:

1. Att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
2. Att om skada av sådan art uppstår att dess avhjälpande inte kan uppskjutas omedelbart underrätta felanmälan.
3. Att ej använda lägenhet eller annan av föreningens utrymme för annat än avsätt ändamål eller på så sätt som kan vara störande för kringboende.
4. Att ej slänga ut fimpar, skräp eller annat från fönster och balkong. Rökning är ej tillåtet i trappan, källaren eller andra gemensamma utrymmen.
5. Att icke störa kringboende. Normalt skall "frid råda" både inomhus och på gården mellan 22.00-07.00. Om Du planerat in en fest, renovering eller annan högljudd aktivitet är det bra om Du innan informerar Dina grannar. Acceptansen brukar öka markant om man blivit informerad.
6. Att icke lämna ytterdörrar, källardörrar eller dörrar till cykelstall öppna. Detta för att förhindra inbrott och skadegörelse.
7. Att iaktta sparsamhet med vatten såväl varmt som kallt.
8. Att ej piska eller skaka mattor, sängkläder eller dylikt genom fönster eller från balkong, utan endast på därför avsedd plats.
9. Att icke ställa cyklar, mopeder eller barnvagnar i portar och källargångar, och inte belamra allmänna utrymmen med personliga tillhörigheter. Dessa utrymmen är vår brandväg. De måste vara framkomliga. Vid bortforsling av grovsopor belastas föreningen kostnadsmässigt.
10. Att icke lägga torkmatta utanför lägenhetsdörren.
11. Att följa de bestämmelser beträffande ohyreskontroll, samt att vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till förvaltningen.
12. Att icke utan styrelsens tillstånd uppsätta utomhusantenn/parabol.
13. Att icke utan styrelsens tillstånd hysa andra djur än husdjur. Att noga övervaka att djuren ej för oljud eller smutsar ned i fastigheten och att ej heller rastas inom området.
14. Att icke göra eller bibehålla montage på utsidan av balkongerna, exempelvis blomlådor.
15. Att icke grilla på balkongen.

Tvättstuga

Föreningens tvättstuga ligger i källarplanet på Elias Lönnrots Väg 3. Öppettiderna är måndag-fredag 07.00-22.00, samt lördag-söndag 10.00-19.00. Tiderna bokas på tavlan vid tvättstugan.

Efter varje pass förväntas det att Du lämnar tvättstugan i helt och rent skick. Du skall se till att efter avslutat pass ha:

1. Tömt alla maskiner på kläder
2. Sopat och torkat golv
3. Rensat luddfilter i torktumlare och torkskåp
4. Torkat av maskiner och sett till att det inte finns tvättmedel och dylikt kvar i respektive fack

Lämna tvättstugan som Du önskar finna den när Du kommer nästa gång!

Sopor

Utanför portarna finns kärl för hushållssopor. Detta sedan man beslutat att låsa sopnedkassen i trapphusen. Detta medförde en väsentlig sänkning av kostnaderna för sophantering för föreningen.

Föreningen har inget grovsoprum. Istället hänvisas de boende till Lövsta ÅVC. Besöksadressen är Lövstavägen 491, 165 72 Hässelby. Mer information står att finna på <http://www.stockholmvatten.se>.

Föreningen anordnar två städdagar per år, en på våren och en på hösten. Då samlas hela föreningen för att säkerställa att både inomhusmiljö och utomhusmiljön är ren och snygg för oss medlemmar. Det finns då möjlighet att slänga grovsopor i en container.

Du har också möjlighet att lämna farligt avfall och mindre småelektronik på Blackebergs Torg vissa kvällar då den Mobila Miljöstationen finns på plats.

Du kan anmäla dig för att få ett påminnelse-sms genom att skicka "**mobila västerort**" utan citationstecken till **71501**. Meddelandet kostar som ett vanligt sms, men påminnelsen mottar du gratis.

Mer information står att finna på <http://www.stockholmvatten.se/mobila>.

Stadgar & Ansvar

I stadgarna finns att utläsa precis vilket ansvar som åligger boende respektive förening. Generellt sett gäller dock att föreningen endast står för de reparationer som berör ledningar, avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Du som bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

Vad gäller balkong svarar Du endast för renhållning och snöskottning.

Stadgarna i sin helhet finns att läsa på hemsidan.