

Vår förening

Brf Solbacken

Version 1.9

Vår förening – Brf Solbacken

BRF Solbacken är en liten förening bestående av 18 hushåll. Det är en välskött och trivsamt förening med god ekonomi, vilket är ett resultat av ett gott samarbete inom föreningen. Grunden för medlemmarnas trivsel och föreningens goda resultat är engagerade medlemmar med vilja att bidra till föreningen och sitt boende.

Byggnadshistoria

Brf Solbacken består av 18 lägenheter fördelade på två huslängor.

Husen är ritade av arkitekten Mårten Larsson och uppfördes 1958. Alla lägenheter har samma boyta om 128 m² enligt ursprunglig uppgift om boyta från 1958. Vid senare mätningar enligt nu gällande standard för mätning av boyta har ytan uppmätts till 132 m². Det finns två typer av planlösningar, A och B. En skillnad är kökets placering, som i varianten A vetter mot baksidan och i B mot gatan. Fördelningen är 10 st A och 8 st B.

Marken, ett drygt 10 000 m² stort område upplåts med tomträtt av Stockholms stad.

Fastigheten

Tak och fasader

Husens fasad mot gatan fick ny puts mot slutet av 1970-talet. Yttertaken, med alla plåtdetaljer och takfönster, byttes 1995. Då tilläggsisolerades även vinden. De svarta eternitplattor som fanns tidigare ersattes med nuvarande röda tegelpannor.

Planken mellan lägenheterna och förråden på baksidan av husen byttes ut och renoverades åren 2001 och 2002. Då målades även alla fönster om utvändigt. Vid en gemensam arbetsinsats 2008 målade medlemmarna själva om bodarna på framsidan. Genom medlemmarnas egen arbetsinsats kunde kostnaden för denna underhållsåtgärd hållas nere.

Våren 2006 monterades snörasskydd på våra tak. De som önskade bekostade i samband med detta en skorstensförlängning. Detta plåtrör ovanpå skorstenen minskar besvär med röklukt inomhus när öppna spisen används.

Våren 2007 genomfördes ommålning av alla fönster, träpanel, balkongräcke och trösklar på husens baksida.

Ventilation

För att uppnå ett bättre inomhusklimat installerades under 1980-talet ett system med undertrycksventilation som suger luft ur trossbotten på varje lägenhet ner i källaren. Detta sker med hjälp av fläktar i källaren och krypgrunden. Dessa fläktar måste vara i drift för att säkerställa ventilation av krypgrunden. Om ni märker att någon fläkt slutar att fungera så meddela styrelsen omgående. I lägenheterna på bottenvåningen är golvlisterna monterade med ett mellanrum på ca 5mm ovan golvet för att säkerställa ventilation av bottenplattan. Kontrollera att detta mellanrum bibehålls vid renovering.

Undertrycksventilationen påverkar ibland luftmiljön i lägenheterna i samband med att man eldar i eldstaden. Det motverkas lätt genom att t ex öppna ett fönster. De flesta hus är också utrustade med skorstensförlängare för att förhindra att brandrök suges in i lägenheterna. Undertryck i lägenheten uppstår också genom användning av dagens effektiva köks- och badrumsfläktar.

Uppvärmning

Uppvärmning av lägenheter och varmvatten sker med fjärrvärme och värmekostnaden inkl. varmvatten ingår i månadsavgiften. Utrustningen för fjärrvärmen finns i undercentralen som vi delar med grannföreningen Surkullan. Under hösten 2004 genomfördes en modernisering av undercentralen och det mest av utrustningen ersattes med ny. I samband med detta byttes också alla termostatventiler på lägenheternas radiatorer liksom alla avstängningsventiler för lägenheternas kall- och varmvattenledningar. Dessa ventiler finns i källaren eller kulverten under respektive lägenhet. Lägenhetsinnehavaren rekommenderas att lufta elementen en gång per år. Elementen på övervåningen luftas först, därefter det på nedervåningen.

2008 gjordes den obligatoriska energideklarationen av fastigheten, rapporten finns att läsa i källarutrymmet utanför tvättstugan.

Radon

Radonmätning har skett vid ett flertal tillfällen under åren och vid den senaste mätningen (hus nr 110) vintern 2007-2008 blev resultatet för plan 1: < 60 Bq/m³ och för plan 2: 60 Bq/m³. Socialstyrelsens riktvärde för radon i inomhusluft är 200 Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³).

Avfallshantering

Våren 2009 investerade föreningen i en ny gemensam sopbehållare mellan hus 98 och 100. Främsta anledningen till detta var ett krav från Arbetsmiljöverket men åtgärden innebar också väsentligt lägre viktbaserad hämtningsavgift. Föreningen uppmanar till att alla källsorterar i så hög grad som möjligt för att hålla kostnaderna nere och av hänsyn till miljön.

Två gånger per år, vår och höst, har vi städdag och då beställer vi vanligen en sopcontainer. Efter städdagens slut kan man slänga privata grovsopor (dock ej el- eller farligt avfall) i mån av plats.

Källarförråd

Styrelsen har noterat att det förekommer fukt i källarförråden i varierande omfattning beroende på förrådets placering i källaren. Medlemmar som har fukt i sina förråd uppmanas att vara försiktiga med att förvara fuktkänsliga föremål där tillsvidare.

Gemensamma utrymmen

I källaren finns förutom enskilda lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum, stryk- och mangelrum, toalett samt en verkstad. Nycklar till alla rum finns i nyckelskåpet vid anslagstavlan innanför källardörren.

Tvättstugan

Tvättstugan bokas i almanackan på anslagstavlan. Tvättstugan kan bokas alla veckans dagar, antingen dagpass 08.00 – 16.00 eller kvällspass 16.00 – 22.00. Om annan starttid önskas, skriv in denna i almanackan så kan andra använda tvättstugan dessförinnan. Ny tid kan bokas efter avslutat tvättpass. I tvättstugan finns också städutrustning – bänkar och maskiner torkas av och golv sopas eller dammsuges. Torktumlarens luddfilter töms och när papperskorgen börjar bli full tömmer man den i sopbehållaren.

Verkstaden

Verkstaden kan användas till privata arbeten som t ex målning. Där finns verktyg, stegar, spadar, pirra och en skottkärra som kan lånas vid behov. En motorgräsklippare, grästrimmer och en högtryckstvätt finns också till låns. Där finns också två st extra fällbord samt 16 st klappstolar vilka används vid föreningssammankomster. Bord och stolar kan också lånas av medlemmarna om man behöver extra sittplattor i samband med bjudningar eller liknande. Glöm inte att det som lånas skall lämnas åter i rent och gott skick. Om skada eller problem uppkommer, se i första hand om du själv kan åtgärda den, annars kontakta någon i styrelsen.

Gasolförvaring

Gasolgrillar blir allt vanligare och vi vill passa på att påminna om vad som gäller ang. hantering och förvaring av gasol. I enbostadshus som villa, radhus eller fritidshus får två gasolbehållare (vanligen en i drift och en i reserv) förvaras. Endast behållare som är mindre än 30 liter är tillåtna. En behållare av typen P11 är 26 liter. Lämplig förvaringsplats är ett utrymme med ventilation direkt till det fria. Öppen eld får heller inte förekomma i förvaringslokalen. Förvaring av gasolbehållare i vinds- och källarförråd är förbjudet. Styrelsen rekommenderar förvaring i bodarna utomhus.

Utrustning och övriga installationer

Brandskydd

Enligt gällande lag är det föreningens ansvar att alla lägenheter är utrustade med minst en brandvarnare och att dessa är monterade på ett korrekt sätt. Alla hus har fått en brandvarnare och styrelsen har informerat hur den skall monteras. Styrelsen rekommenderar dock att man har en brandvarnare per våningsplan, där en alltid bör monteras i taket ovan trappan. Om någon saknar eller har problem med sin brandvarnare, kontakta styrelsen. Funktionstesta er brandvarnare årligen! Myndigheten för samhällsskydd och beredskap rekommenderar även att varje hem bör ha en brandfilt och en 6 kg pulversläckare. Anledningen till detta är att det är nästan alltid någon annan än räddningstjänsten som släcker en brand.

Kabel-TV och bredband

Föreningen är ansluten till kabel-tv, bredband och telefoni via leverantören Comhem. Sedan december 2012 har föreningen ett gemensamt gruppavtal för TV med ComHem vilket innebär sänkta kostnader. Digital-TV Medium 8 favoriter i månadsavgiften. De boende som vill teckna ett större Digital-tv-abonnemang får 150:-/mån i rabatt på ordinarie pris. Kontakta Comhem kundservice på 0771-55 00 00 om du vill utnyttja dessa tjänster. Kabel-tv, bredband och telefoni kan även beställas via telefon kopparnätet.

Bredband ingår ej i månadsavgiften. Varje medlem tecknar eget avtal för bredband efter behov. Fiber finns framdraget till fastigheten med möjlighet till framtida anslutning.

El

Hushållsel ingår ej i avgiften. Elförsörjning till framsidans bodbelysning sker från varannan lägenhet. En schablonersättning om 200 kr utgår årligen via avgiftsaviseringen för februari månad till de berörda lägenheterna Måbärsstigen 80, 84, 88, 92, 96, 100, 104, 108 och 112.

Utomhusmiljö

Framkomlighet

Vägen framför huset är en parkväg och här råder P-förbud. Detta är speciellt viktigt vintertid då plogbilen måste komma fram. Naturligtvis kan man köra fram till sin lägenhet för transporter.

Kör alltid mycket långsamt då sikten bitvis är dålig och många barn rör sig i området. Undvik köra bil på gräsmattorna.

Sommar- och vinterunderhåll

Snöplogning och gräsklippning sköts av T&T Förvaltning på uppdrag av föreningen. Medlem får under vintertid skotta sin egen entréyta och sommartid sopa samt hålla snyggt på sin bit av parkvägen. Det är även var och ens ansvar att sköta marken mellan lägenheten och parkvägen.

Estetik

Då framsidan är föreningens entrésida ska alla eventuella förändringar godkännas av styrelsen. Det gäller fasad, bodar såväl som mark. Trädgårdssidan närmast bostaden sköts av den enskilde men med hänsyn till närmaste grannar.

Målning och kulörer

Vid ommålning av bodar och fasader gäller:

Bodar fram och baksida - akrylatfärg NCS S 6020-R90B

Husgrunden - Beckers sockelfärg, naturgrå

Lekplats

Inom föreningens fastighet finns en mindre lekplats som nyttjas tillsammans med grannföreningen, brf Surkullan. Där finns gungställning, sandlåda samt en lektuga. De som nyttjar lekplatsen hjälps åt att hålla ordning där. Vid höst och vårstädning krattas och städas lekplatsen. Om någon lekanordning går sönder meddelas styrelsen omgående.

Parkering

Fresiagarage Ekonomisk förening har hand om garage och parkeringsplatser. Medlemskap i Fresiagarage förutsätter medlemskap i brf Solbacken eller brf Surkullan och ger rätt att nyttja en garageplats alternativt parkeringsplats. Tvätthall finns i en av garagelängorna. Observera att vid överlåtelse av br-lägenhet ska även medlemskap i garageföreningen överlåtas enligt särskild ordning. Vid frågor kontakta Fresiagarage styrelse.

Gatuparkering längs Måbärsstigen är reglerad. Se särskild skyltning om parkeringsförbud vid städdagar m.m.

Försäkring

Föreningens fastighetsförsäkring är idag tecknad hos Moderna Försäkringar. Varje medlem skall dock ha ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Denna tecknas via medlemmens eget försäkringsbolag. Kontrollera att din försäkring har ett bostadsrättstillägg.

Skadedjur

I föreningens fastighetsförsäkring ingår ett saneringsavtal avseende skadedjur (fullservice) via Nomor. Detta avtal gäller utan självrisk. Vid problem med skadedjur skall styrelsen informeras och kontakt med Nomor tas i samråd med styrelsen.

- Nomor nås på tel. 0200-27 10 10.

Skador

Vid övriga skador (t ex vattenskadorna) skall styrelsen informeras omgående. Styrelsen gör en första okulär besiktning och därefter tas beslut om fortsatt hantering av skadan.

Ansvarsfördelningen mellan förening och medlem fastställs med utgångspunkt från stadgarna

och resultatet från utredning av orsaken till skadans uppkomst. Styrelsen skall alltid beredas möjlighet att besikta skadan innan åtgärd. Om detta inte sker kan det påverka bedömningen av ansvarsfrågan och därmed betalningsansvaret mellan medlem och brf Solbacken. Alla skador skall om möjligt dokumenteras skriftligt och med bilder för fastställande av skadeorsak.

Vid akuta skador där fara för fastigheten kan misstänkas kontaktas:

- Moderna försäkringar tel. tel. 0200-21 21 20 (dygnet runt)
Ange föreningens försäkringsnummer 51-3119

Efter att skadeorsak klarlagts så beslutas ansvarsfrågan och fördelning av betalningsansvar.

Vem ansvarar för vad

Föreningens stadgar tillsammans med lagar och förordningar är de dokument som styr vem som ansvarar över vad. Hösten 2009 antogs nya uppdaterade stadgar av årsstämman. Här följer ett utdrag ur stadgarna gällande ansvar och skyldigheter.

Föreningen uppmantrar bostadsrätthavarna att hålla uppsikt över fastigheten och att aktivt hjälpa till att hålla den i gott skick. Den som vill och har möjlighet kan utföra mindre reparations- och underhållsåtgärder själv, även när det gäller sådant som ligger inom föreningens ansvar.

För åtgärder som ligger inom föreningens ansvarsområde så får medlemmen ersättning för utlägg, inköp av material m.m. under förutsättning att kontakt tas med styrelsen innan arbetet påbörjas. Kontaktperson i reparations- och underhållsfrågor är Magnus Kneck i hus nr 110. Magnus kan även nås via e-post: magnus@kneck.se

Ersättning för utlägg

Ersättning för inköp gjorda för föreningens räkning erhålls av kassören. Inköp ska vara godkända av någon styrelserepresentant innan de utförs. Kvitto med namn, kontonummer för utbetalning med information om vad inköpet avser utgör underlag för ersättning.

Underhålls- och reparationsåtgärder samt åtgärder skall utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter (utdrag ur stadgarna)

13 §

Föreningen svarar för

- underhåll och reparationer av radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.
- i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla
- målning av yttersidor av fönster och fönsterdörrar inklusive kittning
- målning av förråd på fram och baksida
- inoljning av avdelningsplank på baksidan
- underhåll och reparationer av gemensamhetsutrymmen
- entrésidans ytterdörr exklusive handtag och lås
- belysningsarmaturer på framsidan

Kommentar till utdrag enl. ovan. Vad gäller första punkten ovan beträffande avlopp, avses att bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar ytskikt och allt där över. Föreningen ansvarar för

avlopp under ytskikt, innebärande att föreningen svarar för avloppsstammar i betongbjälklaget samt vertikal stam mellan plan 1 och plan 2. Bostadsrättsinnehavaren får inte vidta åtgärder som försvårar inspektion eller utbyte av dessa. Vid ombyggnad eller renovering av kök och/eller badrum skall föreningen informeras då dolda ledningar skall bytas samtidigt. Om inte föreningen får möjlighet att exempelvis byta avlopp eller vattenrör när medlem renoverar så fransäger sig föreningen ansvaret, ansvaret övergår då till medlem själv.

Föreningen svarar även i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick. Bostadsrätthavaren är skyldig att till föreningen anmäla sådana fel och brister som föreningen svarar för. Detta kan göras på via e-postadress felanmälan@brfsolbacken.com

Bostadsrätthavaren svarar bland annat för lägenhetens (utdrag ur stadgarna)

- egendomsskydd, larmanläggningar, lås och ringklocka
- fungerande brandvarnare
- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar dock bostadsrätthavaren endast för målning och byte av erforderliga packningar
- rensning av avlopp fram till huvudledningen
- eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, provtryckning, tätning
- innerdörrar
- fönsterglas, målning invändigt av fönster och fönsterdörrar
- installation för trädgårdsvatten på fram och baksida

Bostadsrätthavaren svarar även för (utdrag ur stadgarna)

- Renhållning och snöskottning av trappa och hårdgjord yta fram till gemensam gångväg
- hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt
- Åtgärder som tidigare bostadsrätthavare vidtagit såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Styrelsen

Styrelsen består av fem ledamöter och en suppleant. Styrelsen träffas regelbundet under året och genomför därutöver en årlig besiktning av fastighetens gemensamma delar. Frågor och funderingar? Kontakta gärna någon i styrelsen. Kontaktpuppgifter finns på anslagstavlan i tvättstugan. Det går även bra att kontakta styrelsen via ordföranden, e-post: ordforande@brfsolbacken.com eller kassören på e-post kassor@brfsolbacken.com .

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls enligt stadgarna före maj månads utgång varje år. Vanligen anordnas en gemensam middag i samband med stämman vilket brukar uppskattas av medlemmarna.

Bostadsrätterna

Vår förening är medlem i Bostadsrätterna. En fördel som vi får via detta är att varje medlem kan utnyttja en mängd rabatter i olika butiker. För mer information, kontakta Bostadsrätterna direkt via 0775-200 100 eller www.bostadsratterna.se.

Hantverkare

För att underlätta för oss alla vid behov av hantverkare har styrelsen tagit kontakt med följande företag, de har tidigare utfört arbete i vår förening, ofta är det bra att anlita hantverkare som känner till oss.

VVS

Vällingby Värme & Sanitet AB
Per Malmberg
Sleipnergatan 14
165 58 Hässelby
08-87 70 70

Spolning av avlopp

LGT:s Högtryck AB
Lars Tillgren, 0733-95 30 40
Förrådsgränd 5B
162 50 Vällingby
08-37 92 48

EI

Elrep – Lennart Widell
Åkermynntans centrum
Telefon: 08-895363
E-post: lennart@elrep.se

Spolning av avlopp får endast ske i samråd med styrelsen.