

# BRF Pälskappan 2

Org.-Nr. 769621-0876



## Kontakt:

### Styrelsen ([styrelsen@palskappan2.se](mailto:styrelsen@palskappan2.se)):

Allan Lindqvist (ordförande), [al\\_3891@hotmail.com](mailto:al_3891@hotmail.com), 073 593 43 89

Carl Hallberg (kassör, nycklar), [carl.chabo@gmail.com](mailto:carl.chabo@gmail.com), 072-193 50 43

Sandra Magnusson (sekreterare)

Rebecca Westman

Roland Stenutz

Malin Ähdel-Franzén

Elin Bentesjö (suppleant)

Monika Björk (suppleant)

Teknisk förvaltning / fastighetsskötare



Vardagar 8<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>: (08)-744 44 33, [info@driftia.se](mailto:info@driftia.se) . **Akuta** ärenden kvällar och helger: (08)-744 09 50

**Ekonomisk förvaltare / Avgiftsavier, lägenhetsregister m. m. Princip Redovisning AB**

A.-M. Stenlund 070 739 56 50, J. Essnert Wahlbäck 073 039 99 09, [info@principredovisning.se](mailto:info@principredovisning.se)

## Välkommen till Bostadsrättsföreningen Pälskappan 2!

Vi hoppas att du kommer att trivas här! För att hjälpa dig tillrätta och förklara hur föreningens verksamhet bedrivs har vi sammaställt denna information. Självklart kan den inte vara heltäckande och du är välkommen med dina frågor till styrelsen.

### Information om Brf Pälskappan 2

Föreningen bildades 2009 när vi som då var hyresgäster på Agnes Lagerstedts Gata 12 blev erbjudna av hyresvärderna att köpa fastigheten. Köpet genomfördes i juni 2010 och vi har arbetat hårt för att skapa ett fungerande samarbete med bra rutiner i huset. Alla medlemmar uppmuntras att engagera sig i arbetet runt vår fastighet och bidra efter förmåga, alla insatser är mycket välkomna.

### Kontakt med styrelsen

I entrén finns en brevlåda där meddelanden till styrelsen kan lämnas. Det går även bra att skicka e-mail till [styrelsen@palskappan2.se](mailto:styrelsen@palskappan2.se). Styrelsen ger ut information till medlemmarna via Nyhetsbrev ca. 3-4 gånger om året samt via hemsidan ([palskappan2.se](http://palskappan2.se)) och anslagstavlan i entrén. Styrelsen och entreprenörer delar även ut information/aviseringar direkt i medlemmarnas brevlådor.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning, t.ex. utskick av hyres-/avgiftsavier, bokföring, budget och årsbokslut, sköts av Princip Redovisning AB. De nås på telefon 070 739 56 50 (Anne-Marie Stenlund) eller 073 039 99 09 (Jeanette Essnert Wahlbäck), eller via mail på [info@principredovisning.se](mailto:info@principredovisning.se) (ange alltid "Pälskappan 2" i ämnesraden).

### Tekniskförvaltning

Föreningens tekniska förvaltare, d.v.s. de som sköter om fastigheten och allt som hör därtill, är Drifta Förvaltning AB. Om något inte fungerar som det ska i fastigheten görs felanmälan via deras hemsida, [www.driftia.se](http://www.driftia.se), eller dagtid på telefon 08-744 44 33. För akuta åtgärder efter klockan 16<sup>00</sup> på vardagar samt helger kontaktar man fastighetsjouren på 08-744 09 50. Vår fastighetsskötare från Driftia besöker fastigheten på onsdagar kring 14.

Som privatperson kan man på egen bekostnad få hjälp av Driftia med arbeten av praktisk karaktär. Man får då kontakta dem för offert/prisförslag.

### Vinds- och källarförråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Lägenheterna 1001-1103 har sina förråd i källaren, resterande lägenheter på vinden (plan 8, bortom gallergrinden). Ditt lägenhetsnummer står högst upp på ytterdörren. De gamla lägenhetsnumren, 1-38, används endast för överlåtelse etc.

### Fastighetsägarna Stockholm AB

Vår bostadsrättsförening är med i branchorganisationen Fastighetsägarna och genom dem får alla medlemmar rabatt på varor hos en rad återförsäljare.

Se <http://www.fastighetsagarna.se/stockholm/for-medlemmar>.

## Hemförsäkring

Observera att det är mycket viktigt att ha bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring – annars har man inte fullgott skydd varken för sin egen, eller sina grannars, egendom vid en eventuell olycka i fastigheten. Vid alla olyckor är det först och främst hemförsäkringen man ska söka ersättning ur – även om det rör sig t. ex. om en vattenskada förorsakad av en granne. Ligger ansvaret hos någon annan gör försäkringsbolagen upp sinsemellan.

## Skadedjur

Vid problem med skadedjur så ska man snarast underrätta Anticimex (08-517 634 00). Man bör också vara observant på spår efter skadedjur i sina förråd på vinden eller i källaren.

## Vi- Du och jag som äger fastigheten – det är vi som är föreningen

Att välja att bo i bostadsrätt innebär medlemskap i en bostadsrättsförening. Vi vill gärna klargöra att ett bostadsrättsboende innebär ett antal rättigheter, men även skyldigheter. Vi har alla ett 32:a-dels ansvar för omsorgen om vår gemensamma fastighet. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något.

Föreningen har årsmöte under våren och väljer då en styrelse för den löpande förvaltningen. Tanken är att styrelsearbetet ska rotera under åren på samtliga medlemmar. Man blir upplärd av nuvarande styrelse. Och även om det nyligen varit stämma och en styrelse har valts, så är man ändå välkommen att kontakta styrelsen om man vill bidra med sin tid för någon arbetsuppgift. Man kanske tycker att man inte har tid, men vi har alla 24 timmar på dygnet – vad vi väljer att göra med den tiden är vår egen prioritering.

Styrelsen för föreningen vill att du som fastighetsägare ska uppfatta det som ett önskemål – kom och delta i vårt gemensamma arbete. I utbyte kommer du att lära känna dina grannar bättre och vi får en bättre boendemiljö.

Vi i styrelsen hoppas att ni ska trivas hos oss!

*Hälsningar,*

*Styrelsen*

## Som ny medlem:

Kontrollera att du -

- har fått samtliga nycklar och bricka till tvättstugan
- kommer åt vinds- (eller källar-) förråd och att det är tömt och låst
- kommer åt "matkällaren" och att den är tömd och låst  
*Det ligger på mäklarens ansvar att du får samtliga nycklar – det finns minst tre uppsättningar lägenhetsnycklar men kan finnas fler*
- har stadgarna till föreningen – *du kan få dessa från styrelsen*
- har bostadsrättstillägg i hemförsäkringen
- får avgiftsavvier – *annars kontakta Princip Redovisning eller styrelsen*

## Nycklar

*Till lägenheten ska det finnas:*

Lägenhetsnycklar (över- och underlås), **minst tre uppsättningar**  
Lägenhetsnyckeln går även till sopkärlet, källaren *m. fl.* allmänna utrymmen



En nyckel till vinden (om lägenheten har förråd på vinden)



En bricka för bokning av tvättstugan



**Driftia** kan hjälpa med nya brickor till tvättstugan.

Alla nycklar måste beställas genom nyckelansvarig i styrelsen (**Carl Hallberg**, [carl.chabo@gmail.com](mailto:carl.chabo@gmail.com), 072-193 50 43) från Bergs lås.

För att beställa nycklar behöver man ange lägenhetsnummer och numret som står efter **LG** på nyckeln till överlåset.

Nycklar hämtas på **Bergs Lås, Rågvedsslingan 10, 124 65 Bandhagen**, (Tfn: 86 30 30) där man även betalar. Tillverkningen av nycklarna tar *ca.* 15 min. Ta med id-handlingar och en uppsättning original nycklar!

2017 kostade en tillhållarlåsnyckel 128:- och en spärrad cylinderlåsnyckel 234:-.

*Bergs lås kan även ge upplysningar om antalet utlämnade nycklar till lägenheten!*

***Alla kostnader betalas av lägenhetsinnehavaren.***

**Portkoden är \_\_\_\_\_**

## Avfall

### Hushållsavfall

Hushållsavfall lämnas i det nedgrävda kärlet utanför porten. Kärlet öppnas med lägenhetsnyckeln. Avfallet skall vara torrt (inga vätskor) och förpackat **i väl ihopknutna påsar** för att undvika att sopor sprids på tomten vid hämtning. Soppåsar **får inte förvaras på balkongen** eller utanför lägenheten i trapphuset.

Sopkärlet töms för närvarande på onsdag förmiddag.

På sikt kommer komposterbart avfall att skiljas genom att packas i speciella påsar.

### Tidningar & papper

En behållare för tidningar och annat pappersavfall finns utanför porten. Kärlet töms varannan måndag. Observera att plastpåsar, kuvert och kartong inte får slängas i kärlet.

### Förpackningar av kartong, plast, glas eller metall

Förpackningar av kartong, plast, glas eller metall lämnas vid återvinningsstationen på **pendelparkeringen vid Fruängen centrum** eller **Fredrika Bremers Gata**.

### Glödlampor, elektronik, grovsoppor m. m.

Små föremål kan lämnas i den mobila miljöstationen som besöker busstorget i Fruängen centrum fyra gånger per år. (2017: fredag 3/3, 28/4, 1/9, 27/10 kl. 19-19<sup>45</sup>)

Större föremål lämnas på **återvinningscentralen i Sättra** (Strömsättravägen 8) som är öppen måndag-torsdag 10<sup>00</sup>-20<sup>00</sup> och fredag-söndag 09<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>. Två gånger om året, i samband med städdagen, ordnar föreningen en container för grovsoppor (ej miljöfarligt avfall).

### Mer information om hantering av sopor...

Mer information finns på **www.stockholmvatten.se** där man även kan anmäla sig för sms-avisering för den mobila miljöstationen.

## Tvättstuga

Tvättstugan finns på entréplan till vänster när man kommer in genom porten. Bokning sker med brickan som även används för att låsa upp dörren.

Det finns fyra tvättpass per dag:

1. 07<sup>00</sup>-11<sup>00</sup> (utom lördag och söndag)
2. 11<sup>00</sup>-14<sup>00</sup>
3. 14<sup>00</sup>-18<sup>00</sup>
4. 18<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>

**Torktumlare** finns i tvättstugan och **torkskåp** finns i mangelrummet intill. Till mangelrummet använder man lägenhetsnyckeln.

## Barnvagnsrum

Intill sidoingången mot gatan (på vänster sida när man kommer in) finns ett barnvagnsrum. Nyckel rekvireras från styrelsen (se nycklar).

## Cykelförråd

Om man inte vill ha sin cykel ståendes ute finns det möjlighet att förvara den i skyddsrummet i källaren. Den bör märkas med lägenhetsnummer och låsas.

## Ventilation

Fastigheten har mekanisk frånluft, d.v.s. en fläkt suger ut luft genom frånluftsventiler i badrum och kök. Frisk luft kommer in genom tilluftsventiler under fönster och genom en ventil i "svalen" i köket. Om man blockerar någon av dessa ventiler kommer luft istället att sugas in genom andra ventiler eller otätheter i fönster och dörrar. **Det går inte att minska luftflödet genom att stänga tilluftsventilerna.**

## Värme

Fastigheten har fjärrvärme. Värmeväxlaren byttes 2014, och ventiler samt trasiga radiatorer byttes 2015. Temperaturen inomhus **ska ligga kring 20°**. Om du upplever att det är kallt se då till att du mäter temperaturen innan du felanmäler – om en kontrollmätning visar att temperaturen är inom det godkända intervallet kan du debiteras för arbetet.

## Parkering

Föreningen har sju parkeringsplatser. Det är kö till platserna. Intresse för en parkeringsplats anmäler man genom e-post till styrelsen@palskappan2.se . Förnärvarande är det fortfarande fri parkering på bortre sidan av gata (utom onsdagar på vinterhalvåret).

## **TV och bredband**

Föreningen har ett gruppavtal med ComHem där "Medium 8 Favoriter" och "Bredband 100/10" ingår. Vid tecknande av ett annat (dyrare) abonnemang med ComHem dras priset för dessa av.

## **Trädgård**

Föreningen har en tomt på 1639 m<sup>2</sup>, som medlemmarna själva sköter om. Det finns utemöbler samt en grill som medlemmarna kan låna.

## **Andrahandsuthyrning**

Som medlem kan man hyra ut sin lägenhet i andrahand i max. två år, dock bara ett år åt gången. Det är medlemmens ansvar att andrahandhyresgästen sköter sig och inte orsakar några störningar. Det är även medlemmen som ansvarar för att avgiften betalas i tid. Ett godkännande från styrelsen krävs alltid och det går inte att få ett godkännande innan det finns en hyresgäst och förslag till hyresavtal. Hyresavtal kan laddas ner från fastighetsägarna (se nedan) där det även finns andra upplysningar.

Se <http://www.fastighetsagarna.se/kunskapsbanken/brf/uthyrning-av-bostadsratt> .



## Renovering

Det finns ett antal saker att tänka på beträffande renovering.

Man får inte göra ingrepp i

- Bärande konstruktioner
- Värmeledningar, radiatorer eller termostater. *Radiatorer får dock målas.*
- Elledningar fram till lägenhetens proppskåp.
- Vattenledningar som betjänar mer än en lägenhet.
- Ventilation. Varken till- eller frånluftsdon får blockeras. ***Köksfläkten får inte kopplas till köksventilen.***
- Fasaden, balkongen eller fönstrens eller lägenhetsdörrens utsida.

Via Fastighetsägarna erbjuds vi diverse rabatter och erbjudanden hos olika företag, bland annat vitvaror och färg.

Allt renoveringsavfall kör var och en till miljöstationen. Det får inte kastas med hushållsavfallet.

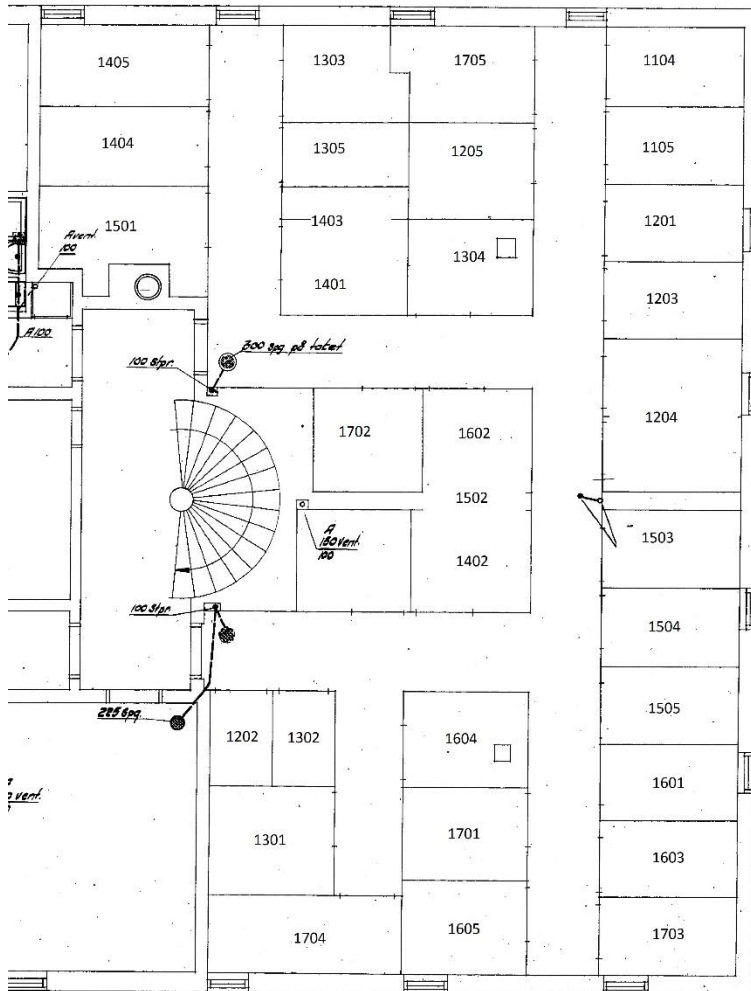
Du ansvarar själv för rivning av väggar och andra ändringar i lägenheten. Väggar kan vara bärande och det kan finnas el-, vatten- eller värmeledningar. Du bör därför anlita en fackman för större arbeten.

Ritningar finns på Stadsbyggnadskontoret, Tekniska Nämndhuset, Flemminggatan 4. En del ritningar kan även fås från styrelsen.

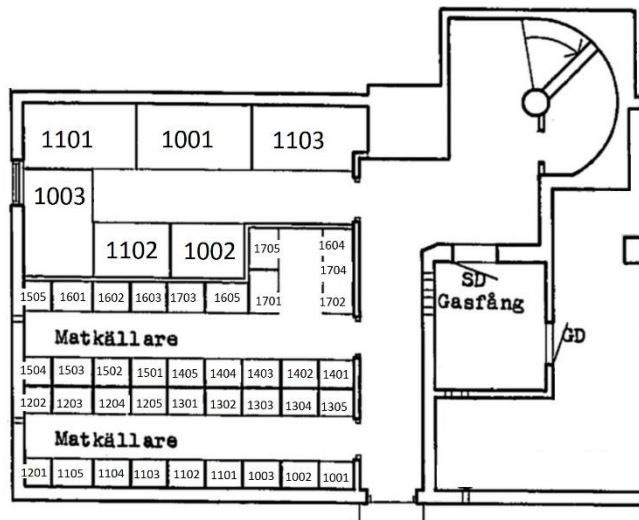
Om du vill montera en köksfläkt ska den vara av typen ***kolfilterfläkt som inte är kopplad till ventilen*** ovanför spisen. Det är inte tillåtet att koppla en fläkt till köksventilen eftersom det medför obalanser i fastighetens ventilation och leder till att matos kommer in i andra lägenheter.

Lägenheten slutbesiktigas när man efter försäljning begär utträde ur föreningen.

## Förråd Vinden / plan 8



## Källaren



# OM DIN VÄRME

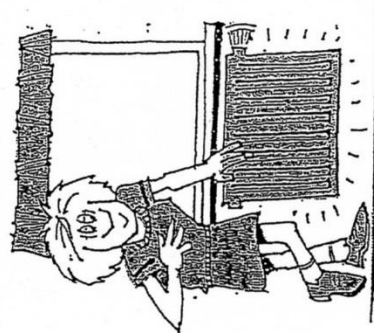
## INJUSTERING

För att förbättra komforten och spara energi har vi justerat värmesystemet i fastigheten. Det innebär rent praktiskt att vi fördelar värmen rättvist så alla lägenheter har rekommenderade 20-21 °C. Utmärkande för att injusterat värmesystem är bl a att temperaturskillnaden mellan värmeelementets övre o nedre del ökar. Känns elementet kallt nedtill är det inte ett tecken på att det är fel på värmen utan ett gott tecken på att värmesystemet fungerar som det ska.

## HUR FUNGERAR EN TERMOSTAT?

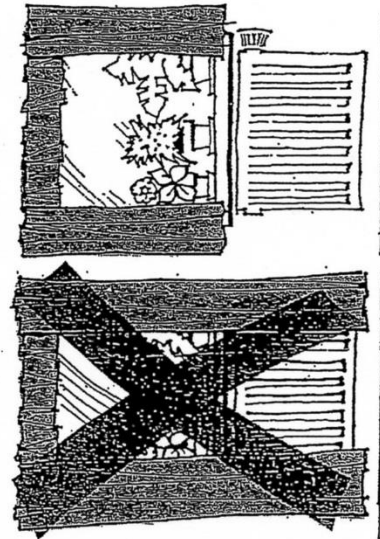
Belysning, hushållsapparater, sol och människor ger ett värmetilskott i lägenheten som man bör ta vara på. Därför har vi installerat termostat ventiler på alla värmeelement. När temperaturen i ett rum överstiger 21 °C minskar termostatventilen automatiskt värmen från elementet. Elementet kan till o med bli helt kallt om värmetilskottet är mycket stort. På motsvarande sätt höjs värmen om rumstemperaturen sjunker under 21 °C.

**Du kan själv**, med hjälp av termostatventilen, sänka värmen i tex. Ett sovrum eller rum som inte används. Tänk då på att stänga dörren/dörrarna till rummet, annars kan det bli svårt att få en lägre rumstemperatur. Steget mellan varje markering på termostatventilen motsvarar ungefär en grad rums temperatur.



## LUFTCIRKULATIONEN

För att värmesystemet ska fungera är det viktigt att du underlättar luftcirkulationen kring termostatventilen. Möbler, gardiner och andra föremål som placeras framför värmeelementen kan orsaka att rumstemperaturen blir för låg. **Kontrollera därför först** luftcirkulationen så att termostatventilen verkligen kan fungera innan du ringer och meddelar fel på värmen.



**AB ENERGIEKONOMI**