BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Kapprocken



Information A-Ö

-Information till nya och befintliga medlemmar i brf Kapprocken.

Vällingby maj 2024

VÄLKOMMEN TILL BRF KAPPROCKEN



Brf Kapprocken är en äkta bostadsrättsförening som för närvarande består av 357 bostadsrätts-lägenheter samt 17 lokaler om 902 kvm. Den totala ytan uppgår till 22.455 kvm. Föreningen äger med tomträtt fastigheterna Kanslisilket 1, Kanslisilket 4, Kapprocken 1 och Pennkoppen 1. Dessutom finns inom föreningen 56 garage och 86 p-platser för uthyrning.
Det finns inga hyreslägenheter. Du och övriga medlemmar äger föreningen tillsammans. Med medlemskapet följer både skyldigheter och rättigheter som du kan läsa mer om i våra stadgar på www.kapprocken.se.

Register

-Ordnings- och trivselregler
-Airbnb
-Andrahandsuthyrning
-Ansvar
-Autogiro
-Avgiftsavier
-Avlopp
-Balkonger
-Barnvagnar
-Besöksparkering
-Bilkörning och försiktighet
-Biltvätt
-Bostadsanpassning
-Bosättningskrav - Folkbokförda i lägenheten
-Branddörrar
-Bredband
-Brevinkast
-Byggsopor
-Containerdagar
-Cyklar
-Diskmaskin
-Dörrmattor
-E-faktura
-Elfordon
-Elinstallation
-Entréportar
-Extra förråd
-Extra nycklar
-Fastigheter i brf Kapprocken
-Felaktiga uppgifter
-Felanmälan
-Frosta av frysen
-Fågelmatning
-Föreningsstämma
-Förråd
-Förvaltare
-Garage och p-platser
-Grillning
-Grovsopor
-Grovtvättstugor
-Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
-Hemsida
-Hissar
-Hisskydd
-Hundar och katter
-Inflytande och delaktighet
-Inneboende
-Inre underhåll
-Jordfelsbrytare
-Jour
-Julgranar

-Kabel TV
-Kontrolluppgift för såld bostadsrätt
-Källar-/vindsförråd
-Lägenhetsnummer
-Markiser och solskydd
-Marschaller
-Matavfall
-Mattor
-Mopeder och motorcyklar
-Motion till ordinarie föreningsstämma
-Namnskylt på dörr och i porten
-Nedskräpning
-Nycklar och taggar
-Ohyra
-Pantsättningsavgift
-Parabolantenner
-Porttelefoner
-Påminnelseavgift
-Renovera eller bygga om
-Rollator
-Rökning
-Skyddsrum
-Sopor
-Stadgar
-Styrelsen
-Städning
-Störande arbeten
-Störningar
-Såld bostadsrätt - vad händer nu?
-Taggar
-Tvättmaskin i lägenhet
-Tvättstugor
-Utdrag ur lägenhetsregistret
-Vattenavstängning
-Vattenskada
-Valberedning
-Ventilation
-Värme och tappvarmvatten
-Årsredovisning
-Årsstämma
-Återvinning
-Äkta förening
-Ändring av ägandet av bostadsrätt
-Ändring eller renovering av lägenhet
-Överlåtelse av lägenhet
-Överlåtelsesyn
-Övrigt

Ordnings- och trivselregler

- Var aktsam om och vårda föreningens egendom väl.
- Om skada uppstår, underrätta snarast den tekniska förvaltaren eller styrelsen.
- Använd inte lägenhet eller föreningens utrymme för annat än avsett ändamål eller på sådant sätt att det kan vara störande för kringboende. Orsaka heller inte i onödan störande ljud efter kl 21.
- Lämna inte portar öppna utan bevakning.
- Utöva löpande tillsyn av lägenheten och tillse att dina kontaktuppgifter är uppdaterade. Det måste alltid finnas möjlighet för styrelsen att nå någon i hushållet vid vattenskada eller annan viktig angelägenhet.
- Lämna aldrig dörr till källare eller andra gemensamma utrymmen uppställd eller olåst.
- Var sparsam med vatten, både varmt och kallt.
- Häng inte tvätt synligt på balkongen.
- Skaka eller piska inte mattor, sängkläder o dylikt genom fönster eller från balkong.
- Grilla inte på balkongen med kol eller gasol. Elgrill är dock tillåtet.
- Ställ inte cyklar, mopeder eller personliga tillhörigheter i portar och källargångar eller andra utrymmen som inte är avsett härför.
- Tillse att skada inte uppstår på vattenledning inom disponerat utrymme, exempelvis på grund av att fönster eller dörrar lämnas öppna vintertid.
- Lägg inte torkmatta utanför lägenhetsdörren.
- Lägg endast hushållssopor i väl tillsluten förpackning i föreningens sopbehållare.
- Anmäl omedelbart misstanke om ohyra till den tekniska förvaltningen.
- Tillse att inhysta husdjur inte för oljud eller smutsar ner.
- Tillse att hundar och katter inte rastas på föreningens gårdar. Hundar skall alltid hållas kopplade i bostadsområdet.
- Följ noggrant de föreskrifter som lämnats om utomhusantenn eller parabol.
- Följ i övrigt lämnade föreskrifter av styrelsen eller förvaltaren.

A

Airbnb

Airbnb – är en lek med det engelska ordet airbed, som betyder luftmadrass, och förkortningen bnb (”bed and breakfast”) som betyder att man kan hyra en bädd och få frukost. Airbnb kan helt enkelt läsas som ”luftmadrass med frukost”.
Airbnb-uthyrning är inget vi godkänner i föreningen. Det ska inte blandas ihop med att ha en inneboende eller när man ansöker om att hyra ut i andra hand.

Andrahandsuthyrning

Du får inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan tillstånd. För att få hyra ut sin lägenhet måste lägenhetsinnehavaren ha giltiga skäl och lämna en fullständigt ifylld ansökan vilken skall godkännas av styrelsen. Med skäl avses varför bostadsrättsinnehavaren/-na inte kan använda bostaden. Utan styrelsens godkännande kan medlemmen förlora nyttjanderätten till sin lägenhet. Styrelsens godkännande krävs även om man lånar ut lägenheten hyresfritt till en vän, släkting eller partner.
Blankett för att ansöka om tillstånd att hyra ut din bostadsrätt finns på **www.kapprocken.se**.
Beviljad ansökan innebär att föreningen kommer att debitera en avgift om 10% av prisbasbeloppet per år. Din andrahandshyresgäst skall ha en c/o-adress. Inga personliga namnskyltar på dörrarna är tillåtna.
Skäl för uthyrning kan vara;
• Tillfälligt arbete/studier på annan ort.
• Militärtjänstgöring.
• Provboende med partner.
Andra skäl kan prövas av styrelsen i enlighet med hyresnämndens regler.
Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att månadsavgiften betalas och för att andrahandshyresgästen uppfyller föreningens trivsel- och ordningsregler.

Ansvar

Du har som bostadsrättsinnehavare själv ansvar för din lägenhet. Om något går sönder är du ansvarig för att det repareras. Det är särskilt viktigt att du utövar tät tillsyn över våtrum och kök, där riskerna för vattenskador är större. Upptäcker du en befarad fuktskada skall du omedelbart göra en anmälan till föreningens tekniska förvaltare. För lägenheter som har tillhörande balkong eller uteplats, ansvarar medlemmen även för skötsel och underhåll av denna.

Autogiro

Välj autogiro om du vill att din månadsavgift ska dras automatiskt från ditt bankkonto på förfallodagen. Anmälan sker via din internetbank. Sök upp din förening/fastighetsägare/ekonomiska förvaltare i listan över autogiroanslutna företag. Ange ditt kundnummer som betalarnummer i din bank, ditt kundnummer finner du på din avgiftsavi. Har du inte internetbank, kontakta föreningens ekonomiska förvaltare för att få en ansökningsblankett.
Finns inte beloppet tillgängligt på ditt konto på förfallodagen kan dragningen inte genomföras. Har det inte dragits måste du betala din avgift manuellt. Information om OCR-nummer och bankkonto finns på din avi.
Du kan se din avi genom att logga in i portalen. Vill du få specifikationen till din e-post framöver, ange detta när du är inloggad.

Avgiftsavier

Aviseringen sker månadsvis. Du kan själv hämta en ny avi i den ekonomiska förvaltarens portal. Där kan du också se mer information om de olika aviseringsalternativen. Logga in med Bank-ID i portalen. Saknar du Bank-ID kan du logga in på portalen/avisering med uppgifterna på din avi.

Du som får din månadsavi för första gången kommer få den utskickad per post. Är du ansluten till Kivra kommer du få din avi den vägen. Vill du byta avimottagare på Kivra, läs mer nedan under rubriken Kivra. För support kontakta föreningens ekonomiska förvaltare.

Avlopp

Kontrollera regelbundet att samtliga avlopp är rengjorda för att undvika onödigt stopp eller dålig lukt. Undvik att hälla matfett i avloppen, torka istället ur kärlen med hushållspapper som sedan kastas i hushållssoporna.
Det är inte tillåtet att hälla ut miljöfarliga vätskor eller annat som kan orsaka miljöfara eller stopp i avloppen.
Tänk på att det är ditt eget ansvar att rensa dina avlopp. Om du inte kan eller vill, kan du beställa arbetet av föreningens tekniska förvaltare. Du får då betala för tjänsten.

B

Balkonger

Av brandsäkerhetsskäl är all förvaring av brandfarliga eller explosiva ämnen på våra balkonger förbjuden. På grund av risk för fallande föremål och därmed skaderisk för person och egendom måste allt (utemöbler, vindskydd, blomhyllor etc.) som förvaras eller är monterat på föreningens lägenhetsbalkonger vara så placerat/säkrat att ingenting riskerar att blåsa ner vid höga vindstyrkor.
Blomsterlådor måste av säkerhetsskäl placeras på balkongräckets insida.
Du får inte använda din balkong som förråd, det måste vara ordning och reda på din balkong.
Det är inte tillåtet att glasa in sin balkong.

Barnvagnar

Barnvagnar ska förvaras i därför avsedda utrymmen, alternativt den egna lägenheten eller eget förråd. Det är inte tillåtet att förvara barnvagnar i entréer, i trapphusen eller i övriga allmänna utrymmen. Parkering av barnvagnar i cykelrum är olämpligt då barnvagnar tar upp mycket plats som är avsedd för cyklar.

Besöksparkering

Föreningen har ingen besöksparkering, men Stockolms stad erbjuder 7-dygns- och 24-timmarsparkering på vissa platser i anslutning till vår förening.

Bilkörning och försiktighet

Transportytor inom brf Kapprockens områden är huvudsakligen avsedda för gång- och cykeltrafik. Vägarna i området utgör också angreppsväg för räddningstjänst och renhållningsfordon. Övrig fordonstrafik med bil/lastbil inom området är endast tillåten i gångfart för leveranser och för boende med garage/p-plats inom området.
Parkering är ej tillåten på våra gårdar och bevakning sker av externt bolag som bötfäller eventuella syndare. Din bil får stå obevakad utanför porten för av- och pålastning i 5 minuter, därefter har p-bolaget rätt att bötfälla bilen.

Biltvätt

All biltvätt inom brf Kapprockens områden eller i garage är otillåten. Detta dels på grund av gällande lagkrav (Miljöbalken), dels på grund av att tillförsel av fukt till byggnadernas konstruktion leder till skador på våra hus.

Bostadsanpassning
All form av bostadsanpassning som föreningens medlemmar vidtar genom Stockholms stad kräver styrelsens medgivande. Ansökningsblankett skickas till föreningens tekniska förvaltare.

Bosättningskrav – Folkbokförda i lägenheten
I vår förening finns ett bosättningskrav. Med detta menas att för att få förvärva en bostadsrättslägenhet måste ägaren vara folkbokförd i lägenheten. Detta innebär att man inte kan köpa en lägenhet utan att flytta in i den. Föreningen kontrollerar löpande att inte lägenheter hyrs ut olovligt i andra hand.
Om någon inkorrekt har folkbokfört sig på din adress, oavsett om det är av misstag eller avsiktligen, ska du anmäla detta till Skatteverket. Denna process kan ta några veckor eftersom Skatteverket måste göra en utredning, söka upp personen och be den anmäla sig på rätt adress. Om Skatteverket efter utredningen inte kan konstatera var personen faktiskt bor kan de ändra folkbokföringen till ”utan känd hemvist”. På så sätt blir du av med någon som felaktigt har folkbokfört sig på din adress.
Det är viktigt att vara folkbokförd där du bor eftersom detta styr rättigheter och skyldigheter när det exempelvis gäller bostadsbidrag, var du skall betala skatt och var du ska rösta.
1 juli 2018 ändrades folkbokföringslagen (SFS 1991:481) vilket bland annat innebär att Skatteverket har rätt att göra kontrollbesök för att säkerställa att personer som bor i Sverige finns med i registret och att adressuppgifterna är korrekta. Ändringen innebär också att den som lämnar oriktig uppgift om folkbokföring, eller inte anmäler ny adress vid flytt kan dömas för folkbokföringsbrott.

Branddörrar
Samtliga dörrar till allmänna utrymmen såsom källare, vindar, tvättstugor etc. skall alltid hållas stängda, detta för att de flesta av dessa dörrar är brandcellsavskiljande och skall minimera risken för spridning i händelse av brand. Om en dörr till ett allmänt utrymme inte går igen, vänligen kontakta felanmälan.

Bredband
Brf Kapprocken har ett gruppavtal tecknat med Ownit och kostnaden ingår i årsavgiften för din lägenhet.
Gruppanslutning innebär att vi som bostadsrättsförening tecknat ett gemensamt avtal med leverantör för alla våra bostadsrättslägenheter. Förfarandet ger oftast ett betydligt lägre pris för tjänsterna, i jämförelse med att varje medlem tecknar separata avtal. Om du behöver uppgradera hastigheten – kontakta Ownit.
För att kunna nyttja Ownits bredband behöver du inte en router från Ownit. En egen router av valfritt fabrikat, eller en direkt anslutning av din dator med kabel till bredbandsuttaget fungerar i regel utmärkt. Bredbandsuttaget finner du normalt på väggen innanför din lägenhetsdörr.
Telefonnummer till Ownit´s kundtjänst är 08-525 073 00, vardagar 08.00-20.00, helger 10.00-18.00.
Du missar väl inte Ownit Fixit, felsökningsapp för WiFi? Med bara ett knapptryck körs ett flertal tester på ditt WiFi och du får förslag på lösningar direkt i appen, se vidare på www.ownit.se/fixit.

Brevinkast
Föreningen sätter upp bostadsrättsinnehavarens namn på ditt brevinkast och på namntavlan i porten. Det är inte tillåtet att sätta upp egna namnremsor på brevinkastet/dörren eller på namntavlan i porten. Om du äger lägenheten ensam och vill få upp din make/maka eller sambos namn på dörren, kontakta felanmälan. Har du inneboende ska de ha en c/o-adress.

Byggsopor
Du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för de byggsopor som blir vid en renovering. Du har två alternativ, antingen lagrar du soporna i din lägenhet och kör sedan bort allt när det är klart, eller så anmäler du till den tekniska förvaltningen att du vill ställa ut en byggsäck.
Byggsäcken skall placeras enligt förvaltarens anvisning och märkas med föreningens lägenhetsnummer (ej LMV nr) och ditt telefonnummer. Säcken får stå **MAX** två dagar.
Soporna skall packas väl i säcken, inga vassa föremål får sticka ut. Den som ställer ut en byggsäck är ansvarig för innehåll och bortforsling. Du får inte ställa ut lösa byggsopor på gården.

C
Containerdagar
Föreningen ordnar med container för grovsopor några gånger om året. Information om aktuella datum finns på föreningens hemsida www.kapprocken.se.

Cyklar
Cyklar ska förvaras i därför avsedda utrymmen, alternativt i de utvändiga cykelställen. Observera att det inte är tillåtet att parkera motorfordon (ex. mopeder) i cykelrum eller källarförråd av brandsäkerhetsskäl.
Cyklar som inte används ställer man i sitt eget förråd. Många boende använder cykeln året runt och har svårt att få plats att ställa cykeln i cykelrummen pga att många outnyttjade cyklar tar upp plats. Hjälp dina grannar som använder sin cykel frekvent att få bättre utrymme i cykelrummen.

D
Diskmaskin
Installation av diskmaskin i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar. För att kunna åberopa en hemförsäkring i händelse av skada skall installationen i alla avseenden vara utförd fackmannamässigt. Vattenanslutning skall vara försedd med manuell kran som, med tanke på risken för vattenskador, alltid skall vara avstängd då maskinen inte används. Avloppsslang skall vara fast ansluten med slangklämma till därför avsedd anslutningspunkt.
Integrerad eller underbyggd diskmaskin skall placeras på en skvallerbricka för att göra eventuellt läckande vatten synligt framför maskinen.

Dörrmattor
Dörrmattor måste ligga innanför din dörr. I trapphuset utgör privata dörrmattor en snubbelrisk och de är dessutom i vägen när trappstädning sker.

E
E-faktura
För att få din avgiftsavi direkt till din internetbank - kontakta föreningens ekonomiska förvaltning som hjälper dig med detta.

Elfordon
Det är för närvarande inte tillåtet att ladda eller förvara elfordon i våra garage, detta på grund av

1. Byggnadernas elinstallationer är ej dimensionerade för den elbelastning detta innebär.
2. Den lilla men dock befintliga risken för brand i batteriet och att samtliga garage ligger i byggnader som innehåller antingen bostäder eller verksamheter som inbegriper människor. Ett brinnande elbilsbatteri är mycket svårsläckt och kan generera oerhört hög värme. Risken för brandspridning är därmed stor och värmen kan dessutom förstöra armeringen i betongen. Byggnaden kan därigenom få svåra skador. Det är i dagsläget heller inte tillåtet att ladda din el-bil via motorvärmaruttaget.

Elinstallation
Elcentralerna i föreningens lägenheter är försedda med automatsäkringar. Om en säkring löser ut är det ett resultat av att det skett en överbelastning eller kortslutning i din elanläggning. Titta på din elcentral och den säkringsförteckning som skall finnas där. Identifiera vilken säkring som löst ut och vilket rum eller del av lägenheten den avser. Koppla bort den elutrustning som blivit strömlös, återställ säkringen genom att trycka vippan uppåt och koppla sedan succesivt åter in elutrustningen. Om/när säkringen åter löser ut så vet du vilket föremål som orsakat överbelastningen/kortslutningen och kan antingen undvika att använda föremålet samtidigt som du använder andra förbrukare med hög effekt på samma säkring eller se till så att detta blir reparerat/kasserat om det ser ut att vara i dåligt skick. Se även ”Jordfelsbrytare”.

Entréportar
Entréportarna är låsta av trygghetsskäl men ställs ofta upp, kanske för att man väntar gäster eller att någon i familjen inte har en tagg. Om du ser en uppställd port eller dörr - stäng den gärna. För besökande finns föreningens utmärkta porttelefonsystem.

Extra förråd
Om du behöver extra förvaringsutrymme finns det i vår förening ett antal hyrförråd. Om du är intresserad av att hyra något av dessa: skicka en anmälan till styrelsen@kapprocken.se.

Extra nycklar
Om du behöver extra nycklar kontaktar du föreningens tekniska förvaltning´s felanmälan. kontaktuppgifter finns på alla porttavlor.

F

Fastigheter i Brf Kapprocken
Brf Kapprocken omfattar fyra fastigheter:
Kv Kapprocken 1.
Kv Pennkoppen 1.
Kv Kanslisilket 1.
Kv Kanslisilket 4.
Samtliga fastigheter upplåts med tomträtt.

Felaktiga uppgifter
Om du upptäcker felaktiga uppgifter gällande namn, adress eller avtalsdatum - kontakta föreningens ekonomiska förvaltare.
Panter - kontakta din bank. De måste meddela förvaltaren att en tidigare pant ska avregistreras.

Felanmälan
Felanmälan görs till vår tekniska förvaltning, kontaktuppgifter finns på alla porttavlor.

Frosta av frysen
När du frostar av din frys måste du ha tillsyn under tiden och du måste se till att spillvattnet samlas upp! Gör du inte det kan vattnet orsaka stor skada inte bara i din egen lägenhet utan även i lägenheten under. Det är enbart golvet i badrummet som är tätt, övriga golv släpper igenom vatten ned till grannen. Det spelar ingen roll om du har klinkergolv, vattnet söker sig ner igenom fogar och skarvar i bjälklaget.

Fågelmatning
Det är inte tillåtet att mata fåglar på balkongen, från ett fönster eller att du lägger ut fågelmat på gårdarna. Fågelfrö kan hamna på din grannes balkong eller på marken där råttor då samlas.
Viktigt är också att du har översyn av din balkong då det förekommer att duvor bygger bo på en balkong som inte används och det är mycket svårt att bli av med duvorna.

Föreningsstämma
Föreningens årsstämma arrangeras i december och är föreningens högsta beslutande organ. Då redovisas styrelsens arbete för det gångna året, ny styrelse väljs samt motioner behandlas. På stämman väljs även valberedning och revisorer.
Föreningsstämman är ett tillfälle för alla medlemmar att utöva sitt inflytande över föreningen. Varje medlem har en röst på stämman och rätt att lämna motioner till denna.
Motioner som behandlas på stämman skall vara lämnade till styrelsen före den 1:a oktober.
En förutsättning för att demokratin i föreningen skall fungera bra är att så många medlemmar som möjligt deltar på föreningsstämman.

Förråd
I förråd på vind eller i källarutrymme får du av brandsäkerhetsskäl inte dra in el eller förvara brandfarliga ämnen. Rökning och öppen eld är förbjuden i dessa utrymmen. Dörrarna till vinds- och källarutrymmen skall vara låsta för att hindra obehöriga att ta sig in, samt utgör del av brandskyddet.
Det finns två förråd till varje lägenhet, en matkällare samt ett förråd. Till marklägenheterna på Kirunagatan 84 finns endast ett källarförråd per lägenhet. Förråden är uppmärkta med lägenhetsnumret och är i regel belägna i anslutning till ditt trapphus, antingen i källaren eller på vinden.
För att låsa ditt förråd används ett hänglås som du själv köper och sätter dit. Om du låter ditt förråd vara olåst finns stor risk att någon annan tar det i besittning. Det kan vara tidsödande att bli av med en snyltgäst, då det tyvärr ofta inte är så enkelt juridiskt som att bara klippa upp låset och tömma förrådet.

Förvaltare
Brf Kapprocken anlitar en extern teknisk fastighetsförvaltning som hanterar det löpande underhållet och felavhjälpning i vår förening. För föreningens ekonomifrågor anlitas en extern ekonomisk förvaltning.
Kontaktuppgifter till förvaltningarna finns anslagna i våra portar.

G
Garage och p-platser
Till garage och p-platser finns separata köer. Kötiden varierar men är i regel ca två år. För att ställa dig i kö eller få information om hyror etc. kontaktar du föreningens ekonomiska förvaltning.
Se även ”Besöksparkering”.

Grillning
På grund av brandfaran är grillning med kol- eller gasolgrill förbjudet på våra balkonger. Användning av elgrill är dock tillåtet, tänk emellertid på att grilloset kan störa dina grannar.
Grillning med kol- eller gasolgrill får dock gärna ske på våra gårdar. Det finns en stor, fast monterad kolgrill på gården K70-84 som alla får använda. Grillkol håller du med själv. Då du grillar, på föreningens eller din egen grill, ansvarar du personligen för säkerheten.
När du grillat färdigt ska du städa efter dig. Matrester och övriga sopor hanterar du på samma sätt som när du lagar mat hemma.

Grovsopor
Dina grovsopor hanterar du antingen genom att själv forsla dessa till lämplig återvinningsstation/-central, eller genom att kasta dessa i de containers som föreningen placerar ut i vårt område vid ett antal tillfällen per år, se ”Containerdagar”. Det är inte tillåtet att ställa grovsopor i allmänna utrymmen eller på våra gårdar. Närmaste återvinningsstationer finns på Kirunagatan 29 och i närheten av Kirunagatan 100. Närmaste återvinningscentral är Lövsta ÅVC, se även ”Återvinning”.

Grovtvättstugor
Inom föreningens område finns 2 grovtvättstugor,
• Kirunagatan 46, tvättstuga 1.
• Kirunagatan 54, tvättstuga 3.
Grovtvättstugorna är avsedda för grövre textilier som mattor och filtar m.m. För användning och ordning gäller samma regler som i övriga tvättstugor. Om det uppstår fel i tvättstugan ska felet utan dröjsmål anmälas till felanmälan.

H
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
Såsom boende i en bostadsrättsförening måste du ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Är du osäker på hur ditt försäkringsskydd ser ut, kontrollera i ditt försäkringsbrev eller ring ditt försäkringsbolag! Att inte ha ett tillräckligt försäkringsskydd kan komma att kosta dig avsevärda belopp vid en olycka. Om din lägenhet blir så skadad, att du inte kan bo kvar under reparationstiden, är det på hemförsäkringen du ska begära ersättning för merkostnader i boendet.
Som bostadsrättshavare ansvarar du själv för den fasta inredningen i din bostad. Det är därför nödvändigt att du kompletterar din hemförsäkring med ett särskilt bostadsrättstillägg.
Bostadsrättsförsäkringen ersätter skador på fast inredning som du själv ansvarar för enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Det kan exempelvis vara vitvaror, badkar eller golv. Kontrollera att det ingår ansvarsförsäkring, det är detta tillägg som kan ge ersättning till tex en granne som blivit skadedrabbad på grund av ett fel i din lägenhet.

Hemsida
Föreningens hemsida hittar du på www.kapprocken.se.

Hissar
Inom föreningen finns 4 stycken hissar, 2 på Abiskovägen 6 och 1 vardera på Kirunagatan 30 samt Kirunagatan 32. Endast styrelsen och förvaltningen får felanmäla hissarna.

Hisskydd
Låt oss alla hjälpas åt att hålla våra fina hissar i gott skick!
Vid in- och utflytt samt transporter av skrymmande material i hissarna skall alltid hisskydd användas. När du behöver låna hisskydden, kontakta föreningens tekniska förvaltning.
Den som inte använder hisskydd kan komma att bli ersättningsskyldig för skador som uppkommit vid flytt och transporter.

Hundar och katter
För allas gemensamma trevnad skall ägare till föreningens hundar och katter tillse att dessa inte gör sina behov på våra gårdar eller i barnens lekparker och sandlådor. Hundar skall alltid hållas kopplade inom föreningens område.

I
Inflytande och delaktighet
Alla medlemmar i brf Kapprocken har möjlighet att utöva sitt inflytande och vara delaktiga i föreningen genom att skriva motioner och delta på föreningens årsstämma. Se även ”Föreningsstämma”.

Inneboende
Att hyra ut ett rum eller en del av din lägenhet medan du själv bor i lägenheten är att ha inneboende. Du behöver inte ha styrelsens tillstånd för att ha inneboende. Du måste dock bo i lägenheten själv under tiden du har inneboende. Skillnaden mellan att hyra ut till inneboende och annan typ av hyresgäst ligger i ordet ”självständigt”. En inneboende bor inte ensam i bostaden, utan delar den med dig. Det spelar ingen roll om du hyr ut ett eller flera rum så länge som du själv bor kvar. Du får inte ha fler än två inneboende samtidigt.

Inre underhåll
Dina rättigheter och skyldigheter när det gäller omfattningen av underhålls- och reparationsansvar för lägenheten finns angivna i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. I korthet innebär bestämmelserna att du själv är ansvarig för underhåll och reparationer som behöver göras i lägenheten och står också för kostnaderna. Föreningen svarar dock för underhåll och reparation av ledningar för avlopp, värme och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa betjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler och kablar för bredband och TV. I den mån ledningarna behöver målas svarar du för det.

J
Jordfelsbrytare
2001 så byttes lägenheternas elinstallationer inklusive elcentraler ut. I de nya elcentralerna monterades som standard en jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren är en billig livförsäkring som även skyddar mot elbränder. Den bryter strömmen snabbt vid jordfel både i elanläggningen och i anslutna produkter och är ett utmärkt skydd vid felanvändning av elprodukter.
Som allt annat åldras även jordfelsbrytare, varför dessa bör testas minst en gång om året för att bibehålla elsäkerheten i din lägenhet. Jordfelsbrytaren testas genom att aktivera knappen invid texten ”Test”. Om inte brytaren då löser ut måste den bytas. Kontakta en behörig elinstallatör för åtgärden eller kontakta föreningens tekniska förvaltning för hjälp.
Ett bra tillfälle att testa din jordfelsbrytare (som då tillfälligt ska göra din elanläggning strömlös) kan vara när vi byter från vinter- till sommartid och vice versa, eftersom man i regel då ändå alltid har någon klocka som behöver ställas om.

Jour

Akut pågående skada skall omedelbart anmälas till fastighetsjouren, 070-8391479.
Akuta skador är exempelvis:
-Sprutande vatten.
-Stigande stopp i golvbrunn (om stoppet är i din egen brunn står du själv för kostnaden).
-Ingen el (om det är strömlöst endast i din egen lägenhet står du själv för kostnaden).
Obs! Jourutryckning är kostsamt! Föreningen betalar endast för akuta åtgärder i allmänna utrymmen som absolut inte kan vänta till ordinarie kontorstid. Om du beställer jouren för andra åtgärder kommer du som enskild boende att debiteras.

Julgranar

Förbrukade julgranar kan läggas vid sidan om miljöhuset vid Kirunagatan 56 eller vid komposten på P-platsen bakom Abiskovägen 6. Granarna forslas sedan bort av föreningens mark- och trädgårdsentreprenör.

K

Kabel-TV

Brf Kapprocken erbjuder ett basutbud av TV-kanaler som levereras via ditt tv-uttag av Tele2 (tidigare ComHem). Kostnaden för basutbudet ingår i lägenhetsavgiften och du behöver inte ha en digitalbox för att se basutbudet via tv-uttaget, men du behöver ha en modern TV och en antennkabel (koaxialkabel). Vill du komplettera basutbudet med fler kanaler så hänvisar vi till www.tele2.se där det brukar finnas erbjudanden på digitala paket med en TV-hub, tjänster som du som medlem tecknar direkt med Tele 2.
Gällande basutbud redovisas på föreningens hemsida under ”Info för boende”.

Kontrolluppgift för såld bostadsrätt

Senast den 31 januari skickar föreningens ekonomiska förvaltning ut kontrolluppgifter för föregående år. Dessa skickas elektroniskt till Skatteverket och med post till säljarens senast kända adress. Det är viktigt att du antingen har gjort en adressanmälan till förvaltningen eller har eftersändning av din post så att du får din kontrolluppgift. Förvaltningen skickar löpande uppdateringar till Skatteverket och säljarna under våren då vi får information om nya försäljningar som inte var registrerade den 31 januari. Om du saknar kontrolluppgift, kontakta förvaltningen eller lägg ett ärende i portalen, så får du hjälp.
Då kontrolluppgifterna innehåller personuppgifter skickas de endast med post till din adress.
Efter den 27 februari kommer du även åt din kontrolluppgift genom att logga in på Skatteverket eller din digitala brevlåda. Varje gång du betalar din månadsavgift till bostadsrättsföreningen så går en del av pengarna till att betala av på bostadsrättsföreningens lån. Din del kallas för kapitaltillskott. På kontrolluppgiften kan du läsa hur mycket du gjort i kapitaltillskott (om din förening har amorterat på sina lån) under åren som du ägt lägenheten. Den summan som står där drar man av i deklarationen och minskar då sin reavinstskatt.

Källar-/vindsförråd

Se ”Förråd”.

L

Lägenhetsnummer

Varje lägenhet har ett för föreningen unikt tresiffrigt lägenhetsnummer. När du kontaktar förvaltningen behöver du uppge detta nummer för att man skall kunna hitta din lägenhet. Lantmäteriet har på uppdrag av bl a Skatteverket tagit fram ett särskilt nummer (LMV) för att underlätta folkbokföring (detta nummer anger var i trapphuset lägenheten ligger). Om du kontaktar förvaltningen och endast uppger LMV-numret så är det svårt att hitta dig, det finns över *trettio* stk lägenheter 1002 i vår förening, men bara *en* lägenhet nr 223. **LMV nr används ENBART för folkbokföring, inget annat. Ditt tresiffriga lägenhetsnummer i föreningen finns ovanför din ytterdörr.**

M

Markiser och solskydd

För montering av en markis på din balkong krävs tillstånd från föreningens tekniska förvaltare samt att markisen monteras av en fackman. Andra solskydd såsom parasoller och liknande måste förankras så att ingen risk finns att de kan blåsa ner från balkongen. Det är inte tillåtet att utan tillstånd göra ingrepp i en yttervägg, du kan då bli ekonomiskt ansvarig för återställande av den skada du orsakat.

Marschaller

Det är inte tillåtet att ställa ut marschaller utanför portarna, detta i första hand på grund av säkerhetsskäl då barn, vuxna eller djur kan bränna sig eller buskar som står nära kan ta eld.
Det kan även bli skador på marken eller att någon stöter till en marschall och det stänker stearin (paraffin) över portstenen.

Matavfall

I föreningen finns inkast/behållare för matavfall på följande platser:
-Miljöhuset Kirunag 56
-Kirunag 32
-Abiskovägen 22
Matavfallspåsar finns att hämta i tvättstugorna på Abiskov 12, Kirunag 46 och Kirunag 54.

Mattor

Inom föreningen finns 2 piskställningar, en vid Kirunagatan 30-32 samt en på gaveln Kirunagatan 66. Med hänsyn till dina grannar får du inte piska eller skaka mattor på balkongen.

Mopeder och Motorcyklar

Motorcyklar och mopeder får endast parkeras på därför avsedda platser. Ett fåtal motorcykelplatser finns att hyra. För att hyra en av platserna, kontakta föreningens ekonomiska förvaltare.

Motion till ordinarie föreningsstämma

Motion till ordinarie föreningsstämma skall om inte annat meddelats vara styrelsen tillhanda senast den 30 september.
I motionen skall tydligt anges vad som önskas att stämman ska besluta. Även en redogörelse för bakgrunden till förslaget och vad föreningen skulle vinna på detta skall ingå i motionen.
Motionen skall undertecknas med namn, adress och lägenhetsnummer.
Motion kan lämnas via email till styrelsen@kapprocken.se eller i föreningsexpeditionens brevlåda på Kirunagatan 68.

N

Namnskylt på dörr och i porten

Se ”Brevinkast”.

Nedskräpning

Det förekommer tyvärr att boende i vår förening inte bryr sig om reglerna och ställer ut grovsopor utanför entrén eller i allmänna utrymmen. Föreningen accepterar inte detta och försöker ta reda på vem som ställt ut soporna. De som ertappas får betala för borttransporten som kostar cirka 3.000 kronor.
Det kan vara lockande att dumpa grovsopor vid den närliggande miljöstationen. Detta betraktas som nedskräpning vilket är olagligt i Sverige och därmed medför ett straffansvar. Straffet för nedskräpning är böter eller fängelse.

Nycklar och taggar

Varje lägenhet har fått minst 3st taggar till föreningens passagekontrollsystem. Man får ha totalt 5st/lägenhet. Extra taggar kostar 250kr/stk. Systemet loggar alla passager och kan vid behov användas för att kontrollera vilka taggar som använts kring en tidpunkt för exvis skadegörelse. Föreningen följer GDPR-reglerna.
Till tvättstugor och sop-/matavfallsbehållare används en konventionell nyckel som tillhandahålls av den tekniska förvaltningen.
För extra- eller ersättning av borttappad källar-/tvättstuge-/sopbehållarnyckel tar föreningen ut en kostnad om 150:- per nyckel.
När det gäller borttappade nycklar till lägenhetsdörrar så åligger det helt och hållet bostadsrättsinnehavaren att lösa problemet då lägenhetsdörrarna ej är föreningens ansvar.
För hyreslokaler och garage gäller särskilda villkor enligt hyreskontraktet.

O

Ohyra

I fastighetsförsäkringen som föreningen tecknat med Folksam ingår sanering mot skadedjur. Om du hittar ohyra i lägenheten, anmäl detta omedelbart till föreningens tekniska förvaltare och kontakta kundservice på Folksam, 0771-950 950. Det är Anticimex som på uppdrag av Folksam utför sanering eller besiktning. Om du kontaktar Anticimex direkt på telefon 075-245 10 00 kan du få information över telefon, men en anmälan till Folksam måste göras.

P

Pantsättningsavgift

Vid pantsättning av bostadsrätt får det enligt bostadsrättsföreningens stadgar tas ut en avgift av bostadsrättsinnehavaren. Avgiften tas ut för nya pantsättningar och omplaceringar av befintliga lån. Beslut huruvida denna avgift tas ut fattas av styrelsen. Pantsättningsavgiften debiteras på nästkommande avi. Notera att det är en avgift per lån, därmed kan du få flera pantsättningsavgifter beroende på hur ditt lån är strukturerat.
Alla pantförskrivningshandlingar skall i original skickas till:
Brf Kapprocken
Kundnr: 4652
FE 231
831 88 ÖSTERSUND
Märk kuvertet med Pantförskrivningshandlingar.
Föreningens ekonomiska förvaltning ansvarar sedan för att notering sker i lägenhetsförteckningen.

Parabol-/utomhusantenn

• Antenn får endast sättas upp inom balkongutrymme, kablar får inte hänga eller ledas utanför räcket.
• Parabolantenn ska vara fackmannamässigt monterad med exempelvis ett teleskopfäste mellan balkongens golv och tak, eller med ett fristående fundament på balkonggolvet. Max 25% av antennen får sticka ut över räcket.
• Antenn får inte monteras på fasaden eller på fönsterbleck. Bultar för att montera antennen får inte fästas i fasaden, i balkongens betong, räcke eller i fönsterkarm.
Med fasad menas också väggarna/taket på balkongen.
• Bostadsrättshavaren svarar själv för all tillsyn och underhåll av antennen och dess tillbehör.

Porttelefoner

Föreningens portar är utrustade med ett porttelefon-/passagekontrollsystem från Axema. Handhavandeinstruktion för porttelefonen finns anslaget invid porttelefonen. Vidare, se ”Nycklar och taggar”.

Påminnelseavgift

Boende som fått en påminnelse om obetald avgift/hyra men ingen originalavi är ändå skyldig att betala påminnelseavgiften. Det är alltid den boende som är ansvarig att betala sin avgift/hyra i tid. Om synnerliga skäl föreligger som medfört att avgiften ej kunnat erläggas i tid, skall styrelsen kontaktas för att eventuellt makulera påminnelseavgiften.

R

Regelbunden information

Styrelsen distribuerar regelbundet skriftlig information till alla boende avseende styrelsebeslut och händelser i föreningen.

Renovera eller bygga om

För omfattande renoveringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande som prövar varje ansökan om förändring av lägenhet i samarbete med den tekniska förvaltningen. Se nedan kortfattad information om ansvarsförhållande och generella ordningsregler vid renovering/ombyggnad.
Vad är väsentliga ändringar?
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar
• Ingrepp i en bärande konstruktion.
• Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
• Annan väsentlig förändring av lägenheten.
Ventilation får inte sättas igen eller ändras till annan typ.
Vatten får inte dras in till andra utrymmen än befintliga kök och våtrum.
Ansökan skall utföras på särskild ansökningsblankett, kompletteras med förklarande ritningar och skickas till föreningens tekniska förvaltare. Blankett finns på föreningens hemsida.

Rollator

Har du rollator måste den parkeras inne i din lägenhet. Inga föremål som kan förhindra brandutrymning får finnas i trapphuset.

Rättigheter och skyldigheter
Du äger och ansvarar för en del av föreningen! Det är det som är innebörden i att köpa och bo i en bostadsrätt. Du och övriga medlemmar äger föreningen tillsammans. Med medlemskapet följer både rättigheter och skyldigheter som du kan läsa mer om i våra stadgar på www.kapprocken.se. Om du tidigare bott i en hyresrätt så är du kanske van vid att lyfta luren och meddela om något hos dig är trasigt och sen få hjälp med det utan ytterligare kostnad. Det ingår i hyran som du betalar till fastighetsägaren.
Så fungerar det inte när man bor i en bostadsrätt. Här betalar du själv för det mesta som behöver åtgärdas i din lägenhet. Se även ”Ansvar”.

Rökning
Rökning i hissar, tvättstugor och trapphus, på lekplatser eller andra gemensamma utrymmen är **inte** tillåten. Hantera fimpar på ett ansvarsfullt sätt. Att kasta fimpar på olämplig plats kan innebära fara för brand och anses som nedskräpning.

S
Skyddsrum
I Brf Kapprocken finns det skyddsrum på följande adresser:
• Abiskovägen nr 6, 14, 16, 22, och 28
• Kirunagatan nr 30, 32, 44, 50, 58, 64, 74 och 82.
Flertalet av Kapprockens skyddsrum besiktigades så sent som 2021.
Vid fara under höjd beredskap ska du ta dig till det skyddsrum eller skyddande utrymme som är närmast. Skyddsrummen ställs i ordning inom 48 timmar, i det fall att regeringen fattar ett beslut om höjd beredskap.

Sopor
Föreningens sopnedkast i trapphusen är tagna ur bruk och förseglade. På föreningens område finns istället 5 stycken fristående behållare för hushållssopor.
Behållarna är placerade på följande platser:
-Abiskovägen 6 (vid p-platsen bakom byggnaden)
-Abiskovägen 22
-Kirunagatan 32
-Kirunagatan 56 (2 behållare)
Återvinningsstation för tidningar/trycksaker, pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar samt en ”batteriholk” finns i anslutning till ST1-stationen på Kirunagatan 29. En ytterligare station finns i närheten av Kirunagatan 100.
Alla boende är själva ansvariga för att deras grovavfall tas om hand på rätt sätt.
Containers för grovavfall placeras ut med jämna mellanrum av föreningen. Se ”Containerdagar”.
För matavfall, se ”Matavfall”.

Stadgar
Enligt Bostadsrättslagen måste alla bostadsrättsföreningar ha registrerade och godkända stadgar. Lagen anger också ett minimum för vad som måste finnas med i stadgarna.
I stadgarna bestäms bostadsrättsföreningens regler för verksamheten och de sätter upp en ram för medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. Brf Kapprockens stadgar finns tillgängliga på föreningens hemsida.

Styrelsen
På föreningens årsstämma väljs styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen består av ett stadgebestämt antal ledamöter, som i regel har styrelsemöte en gång/månad. Vilka styrelsen består av och hur man når dessa framgår på informationstavlan i trapphusen och på föreningens hemsida.
Föreningens årsstämma hålls i december och där väljs förutom ny styrelse även revisor och valberedning.

Städning
En extern entreprenör svarar för städning av trapphus, tvättstugor och allmänna utrymmen. Intervallet är aviserat på porttavlorna. vid problem med städningen kontaktas felanmälan.

Störande arbeten
Det är mycket viktigt att respektera sina grannar varför störande arbeten skall minimeras så mycket som det är möjligt och pågå endast under nedan angivna tider. Byggherren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs.
• Störande arbeten får enbart utföras helgfria vardagar under tiderna 08.00 – 17.00. Arbeten som inte medför någon typ av störande ljud får utföras efter föreskriven tid.
• Större renoveringsarbeten skall alltid aviseras på anslagstavla i trapphuset, oavsett om arbetena förväntas generera störningar eller ej. Aviseringen ska innehålla information om vilken lägenhet som avses, tidsplan och kontaktuppgifter till ansvarig för renoveringen.
• Medlem som renoverar/låter renovera, skall tillse att berörda allmänna ytor dagligen avstädas.
• Vid dammande arbeten och arbeten som riskerar att ge luktspridning, skall erforderlig dammtätning av ventilationsdon ske, i syfte att förhindra spridning till intilliggande lägenheter och allmänna utrymmen.
• Det är varje medlems ansvar att tillse att erforderlig skyddstäckning sker av allmänna utrymmen och hiss. Föreningen kan komma att hålla renoverande medlem ansvarig för uppkomna skador.

Störningar
Alla som bor i lägenhet har nog någon gång upplevt störande grannar. Det kan gälla en granne som spelar hög musik i sin bostadsrätt, eller att barnen som bor i lägenheten ovanpå ibland leker lite väl vilda lekar. Det kanske till och med är så att du vaknar varje morgon av grannens väckarklocka. Störande grannar kan tyvärr vara en del av vardagen.
Som boende i en bostadsrättsförening får man lov att acceptera ett visst inslag av störande ljud, alla människor är olika och måste få sitt eget utrymme. Men det finns naturligtvis situationer som är oacceptabla och som på allvar påverkar de boende negativt. I det läget har styrelsen en skyldighet att agera. Det handlar då om störningar som medlemmarna inte skäligen ska behöva tåla. Frågan är var gränsen för det acceptabla går. Det är inte helt lätt att avgöra, och det händer att frågan ytterst får avgöras i en domstol.
De flesta situationer som upplevs som störande går dock, som väl är, aldrig så långt. Ärenden som rör störning bör helst lösas ”grannar emellan”. Störs du av din musikspelande granne är det alltså bäst om du först själv ber denne sänka volymen.
Regelbundna och högljudda fester som pågår inpå småtimmarna behöver inte accepteras och naturligtvis inte hotfullt uppträdande från någon boende i huset. Styrelsen har ett ansvar att utreda grannar som stör och visar det sig att det gäller oacceptabla störningar måste styrelsen först skicka en anmodan om att den störande ska rätta sig och upphöra med sitt beteende. Sker ingen bättring kan styrelsen gå vidare med en regelrätt uppsägning. För att styrelsen skall kunna gå vidare med en boendestörning måste dock den som är störd dokumentera störningarna med datum och klockslag och vari störningen bestått. Dokumentationen behöver beskriva minst två tillfällen vid två olika datum

Såld bostadsrätt - vad händer nu?

Alla underavtal t.ex garage eller p-plats upphör att gälla samma månad som tillträde för köparen sker. Om den nya ägaren är godkänd som medlem kommer denne få nya avier för kommande månader. Inga avier ska byta ägare, köparen får egna avier. Den person som äger lägenheten den 1:a i månaden ska betala avgiften. Exempel: om tillträdet är i slutet av månaden eller den 1:a i månaden ska inte säljaren betala avgiften utan köparen kommer få nya avier för kommande månad. Om tillträdet är efter den första d.v.s 2:a och senare betalar säljaren hela avgiften och avräkning regleras mellan säljaren och köparen. Har du redan flyttat och trots det får nya avier för en ny period, hör då av dig till din mäklare som får undersöka vad det beror på. Meddela föreningens ekonomiska förvaltning din nya adress. Den behövs för att kunna skicka dina kontrolluppgifter till rätt plats.

T

Taggar

Se ”Nycklar och taggar”.

Tvättmaskin i lägenhet

Installation av tvättmaskin i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar. För att kunna åberopa en hemförsäkring i händelse av skada skall installationen i alla avseenden vara utförd fackmannamässigt. Vattenanslutning skall vara försedd med manuell kran som, med tanke på risken för vattenskador, alltid skall vara avstängd då maskinen inte används. Avloppsslang skall vara fast ansluten med slangklämma till därför avsedd anslutningspunkt.
Installation av tvättmaskin i kök är ej lämpligt, men om detta ändå sker skall maskinen placeras på en skvallerbricka för att göra eventuellt läckande vatten synligt framför maskinen.

Tvättstugor

Det finns tillgång till totalt tio tvättstugor vars placering inom området framgår av områdeskartan.
Stora fullutrustade tvättstugor finns på Kirunagatan 46, Kirunagatan 54 och Abiskovägen 12.
Mindre och något enklare utrustade tvättstugor finns på Kirunagatan 30, 32 och 84.
Nycklar till tvättrum och tork finns hängande utanför respektive dörr. Efter tvättpassets slut skall nycklarna hängas upp på sina krokar, så att nycklarna finns tillgängliga till nästa tvättpass.
För allas trivsel ska var och en göra rent efter sig genom att torka av maskiner, göra rent filter i torktumlare och våttorka golvet efter avslutat tvättpass.

- Varje lägenhet har möjlighet att boka en tvättid åt gången.
- Först när den bokade tvättiden är tagen i anspråk kan en ny tecknas.
- Tvättpass som ej har påbörjats inom en timme får användas av annan.
- Om man har för avsikt att börja tvätta senare skall detta anges på tvättlistan.

Tvättpassen ser ut som följer:
Måndag – Fredag
1:a tvättpasset 07.00 – 12.00, 2:a tvättpasset 12.00 – 17.00, 3:e tvättpasset 17.00 – 21.00
Lördag - Söndag/Helgdag
1:a tvättpasset 08.00 – 12.00, 2:a tvättpasset 12.00 – 16.00, 3:e tvättpasset 16.00 – 20.00

Bokningslistor och regler finns uppsatta i varje tvättstuga. Strömmen till tvättutrustningen i de stora tvättstugorna slås automatiskt av efter det sista tvättpasset för dagen för att minimera störningar för de som bor på våningen ovanför tvättstugorna.
Tvättstugorna får endast användas för hushållstvätt och endast nyttjas av de boende i föreningen på ovan angivna tider. All tvättning sker på egen risk. Barn får ej vistas i tvättstugan utan målsmans överinseende.
Uppstår fel anmäles detta till föreningens felanmälan.
Rökförbud råder i tvättstugorna.

U

Utdrag ur lägenhetsregistret

Vid förfrågan från mäklare hänvisas mäklaren till den ekonomiska förvaltningens hemsida. Mäklaren behöver ett undertecknat förmedlingsuppdrag för att få ut en mäklarbild.
Om du själv behöver ett utdrag för att t ex sätta om dina lån, kan du antingen lägga ett ärende i portalen för ett digitalt utdrag, eller kontakta den ekonomiska förvaltningen så skickas utdraget med post till dig.

V

Valberedning

Valberedningens uppgift är att ta fram namn på medlemmar som är intresserade av styrelsearbete. Valberedningen väljs på årsstämman. Är du intresserad av att arbeta i styrelsen? Kontakta i så fall valberedningen - vilka de är framgår av föreningens hemsida under rubriken *Styrelse*.

Vattenavstängning

Ska det utföras arbeten i din lägenhet som kräver avstängning av vattnet så behöver du kontakta föreningens tekniska förvaltning/fastighetsskötare en vecka innan den önskade avstängningen. Detta för att fastighetsskötaren skall kunna planera in åtgärden. Du ansvarar själv för att avisera avstängningen i trapphuset efter tidsöverenskommelse gjorts.

Vattenskada

Inträffad vattenskada skall utan dröjsmål anmälas till föreningens tekniska förvaltning samt det försäkringsbolag där den boende har hemförsäkring.
Pågående skada med utströmmande vatten skall omedelbart anmälas till fastighetsjourens jourbil, 070-8391479.

Ventilation

Höghusen ventileras genom mekanisk frånluft. Låghusen har självdragsventilation. Gemensamt för båda hustyperna är att köksfläktar ska vara av kolfiltertyp och ej får direktanslutas mot ventilationskanalen. I vissa lägenheter finns nonstop-fläktar genom föreningens försorg installerade i köken. Dessa fläktar är installerade för att säkerställa att radonnivåerna i de berörda lägenheterna hålls under gällande gränsvärden.

Värme och tappvarmvatten

Föreningens byggnader värms upp och förses med varmvatten via fjärrvärme. Vid fel, kontakta felanmälan.

Å

Årsredovisning

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (1 september – 31 augusti) en årsredovisning som belyser verksamheten under det gångna året och ger en förvaltningsberättelse. Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse. Årsredovisningen får alla medlemmar i bostadsrättsföreningen i sin brevlåda. Årsredovisningen finns också tillgänglig på www.kapprocken.se.

Årsstämma

Se ”Föreningsstämma”.

Återvinning
På Lövsta Återvinningscentral (ÅVC) belägen på Lövstavägen 491, kan du som privatperson avgiftsfritt lämna möbler, el-skrot, vitvaror, kemikalier, färg, planglas mm. Det finns containers som är tydligt uppmärkta för återvinning. Det finns också behållare för återbruk av saker.
Öppettider och övrig information finner du på www.stockholmvattenochavfall.se.
Farligt avfall som målarfärg, kemikalier, batterier, lysrör/lampor kan även lämnas till den mobila miljöstationen som ett antal gånger per år stannar i Vällingby Centrum. Den mobila miljöstationen tar även emot el/elektronikavfall. För mer information se även här www.stockholmvattenochavfall.se. Se även ”Sopor”.

Ä

Äkta förening
Brf Kapprocken är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Ändring av ägandet av bostadsrätt
Se ”Överlåtelse av lägenhet”.

Ändring eller renovering av lägenhet
Se ”Renovera eller bygga om”.

Ö

Överlåtelse av lägenhet
Överlåtelse av en bostadsrätt kan ske på flera sätt. Överlåtelse kan ske genom försäljning av bostadsrätten, ofta med hjälp av mäklare. Förändring av ägarförhållande kan även ske genom gåva, bodelning eller arv. Vid överlåtelse behöver ett överlåtelseavtal upprättas mellan köpare och säljare. Vid gåva behöver ett gåvobrev upprättas. När det gäller en bodelning så är det ett bodelningsavtal som skrivs och vid ett arv är det den registrerade boupptecknigen som gäller som överlåtelsehandling.
Handlingarna skall skickas till föreningens ekonomiska förvaltning. En kopia av den nya ägarens legitimation skall bifogas.

Överlåtelsesyn
Styrelsen för Brf Kapprocken har beslutat att alla lägenheter vilka överlåts från och med 1 november 2019 skall genomgå en överlåtelsesyn. Synen sker i syfte att fastställa lägenhetens fasta installationers status vid tidpunkten för överlåtelsen och omfattar bland annat installationer för vatten, avlopp, värme och ventilation samt fuktmätning i våtrum och kök. Observera att synen inte på något vis ersätter säljarens eller köparens eventuella besiktningar eller köparens undersökningsplikt.
Synen utförs av föreningens tekniska förvaltare och den bokas av säljaren via felanmälan.
Säljaren bokar synen att utföras senast två veckor före avflyttning.
Överlåtelsesynen är kostnadsfri för bostadsrättsinnehavaren.
Protokoll från synen tillhandahålls säljaren, köparen samt styrelsen för brf Kapprocken.

Övrigt
Om det är något som är oklart eller som du funderar över, så är du välkommen att kontakta någon i styrelsen eller föreningens förvaltare.