



Nyheter och information

Juni 2025

Nyhetsbrevet utdelas till samtliga boende med jämna intervall, i syfte att rapportera om vad som händer och är på gång inom föreningen.

Nyhetsbrevet sammanställs av föreningens styrelse.

Några rader från vår ordförande

Jag är denna gång tyvärr tvungen att bemöta ett påhopp från en före detta medlem i föreningen.

Först och främst:

Styrelsen i en bostadsrättsförening har som främsta uppgift att tillvarata föreningens intressen. Detta innefattar *bland mycket annat*, att värna om och arbeta för en säker och hälsosam miljö inom bostadsrättsföreningens fastigheter, både inom- och utomhus, samt att tillse att föreningens byggnader hålls i gott skick och inte utsätts för undvikbara skaderisker.

För att inga tveksamheter skall råda: Styrelsen för Brf Kapprocken arbetar uteslutande för föreningens bästa.

Den före detta medlemmen, som jag hädanefters för enkelhetens skull kallar för NN (vederbörandes make inkluderas i benämningen) har i ett inlägg den 10/6 i Facebook-gruppen *Grannar Brf Kapprocken* torgfört ett antal oriktiga påståenden och mer eller mindre grova anklagelser mot föreningens styrelse och några av dess enskilda ledamöter. Inlägget är långt, men jag väljer att fokusera på kärnan som berör två ärenden – rastning av NN:s hundar i föreningens trädgård samt en otillåten och felaktig installation av vattenansluten tvättutrustning.

Rastning av hundar i föreningens trädgård:

I december 2024 gjorde en irriterad boende ett inlägg i Facebookgruppen om att det rastades hundar i en av föreningens trädgårdar tillsammans med en uppmaning om att de skyldiga skulle upphöra med detta. Samma beteende av samma personer hade iakttagits ett antal gånger. Inga personer pekades ut i inlägget, men NN kände sig (med all rätt) träffad och gick till ett frontalangrepp emot alla som opponerade sig emot dennes hundrastning och avrundade det hela med att man tänkte fortsätta rasta sina hundar precis var man ville inklusive i trädgården.

Som ordförande i föreningen kände jag att jag var tvungen att kommentera saken och gjorde så i innevarande års januari-utgåva av Infobladet (som dock av misstag rubricerades januari 2024).

Beteendet fortsatte dock under våren. En av styrelsens medlemmar tillrättavisade vid ett tillfälle från sin balkong en av makarna NN, då denne strosade runt med hundarna i lekparken. NN hävdar att det har **skrikits** från balkongen vid **upprepade** tillfällen. Detta är alltså osant. Dock behövde ju givetvis tillrättavisningen ropas ut, då vanlig samtalston inte hade nått mottagaren...

Efter detta tillfälle iaktogs glädjande nog ett något förbättrat beteende avseende hundrastningen och inga ytterligare tillrättavisningar skedde mig veterligt.

Installation av vattenansluten tvättutrustning i hall:

Styrelsen blev under våren uppmärksam på att NN hade installerat en tvättmaskin och torktumlare i lägenhetens hall(!).

Installationen strider emot alla branschregler då hallen i en lägenhet är ett torrt utrymme utan ursprunglig installation av vare sig vatten eller avlopp, frånsett i vissa fall ett värmeelement. Installation av vattenansluten utrustning i ett utrymme som en hall innebär vid läckage en påtaglig risk för omfattande vattenskador på både den egna och grannars lägenheter samt på byggnaden. Installationen kan vidare inte ha utförts av en fackman då en sådan har att förhålla sig till reglerna i *Säker Vatten*. Dessa regler säger uttryckligen att vattenansluten utrustning endast får installeras i våtrum med tätskikt, eller i kök under förutsättning att utrustningen står på en spillbricka som gör eventuellt läckage synligt i ett tidigt skede.

NN uppmanades av styrelsen att tillse så all vatten- och avloppsinstallation till tvättutrustningen omedelbart demonterades och att vatten och avlopp återställdes av fackman. Om NN valde att låta tvättutrustningen stå kvar i hallen var dennes beslut, men utrustningen fick inte vara vattenansluten.

NN avvisade bestämt styrelsens uppmaning med hänvisning till än det ena, än det andra. Bland annat hänvisade NN till att de dåvarande stadgarna inte sade att en installation som den aktuella inte fick göras i lägenheten. Att gällande branschbestämmelser sade bestämt nej tog NN ingen notis om.

Tillstånd påstods ha lämnats av den tidigare fastighetsförvaltningen, Spetsudden, vilket är osant.

NN hävdar att tydlig dokumentation presenterats om att installationen är godkänd, vilket är osant. Styrelsen har upprepade gånger bett NN presentera ett skriftligt godkännande för installationen utan resultat. Styrelsen har givetvis kontrollerat med Spetsuddens förvaltare vad denne vet om saken: inget godkännande har lämnats för installationen. Samtliga godkännanden av liknande slag skall också i vår förening vara skriftliga och förankrade hos styrelsen som också varit helt ovetande om saken. NN hävdar också att personal från Spetsudden varit i lägenheten (i annat ärende) efter att tvättutrustningen installerats och att dessa inte haft någon synpunkt på saken. Tvättutrustningen har byggts in i ett garderobsliknande skåp vilket är ganska vanligt förekommande i hallar...

Då dessa argument alltså inte fungerade hävdade NN passivitet från styrelsens sida och att installationen skulle betraktas vara OK eftersom ingen synpunkt på denna kommit in på flera års tid.

Att ingen synpunkt meddelats från styrelsens sida är en naturlig följd av att styrelsen varit ovetande om installationen fram till att NN lade ut sin lägenhet till försäljning.

När inte heller detta argument flög övergick NN till att hävda att styrelsen bar på ett personligt agg till denne och maken...

Det finns flera tröttsamma turer i detta, bland annat där NN hänvisar till, i ena stunden någon paragraf i Bostadsrättslagen, i den andra till olika rättsfall (allt i regel med tveksam bäring på situationen) och även där NN till synes försöker skrämma styrelsen genom att hota med åtgärder från sitt juridiska ombud.

I NN:s Facebookinlägg finns tyvärr även ett antal påhittade påståenden och situationer som jag inte kan tolka som annat än att NN vill få brf Kapprockens styrelse att framstå i dålig dager beroende på att denne och dennes make upplever sig orättvist påhoppade.

Sammanfattningsvis:

-Rastning av hundar i våra trädgårdar där barn leker och där familjer gärna vill lägga ut en filt och ha picnic är varken trevligt eller tillåtet i vår förening.

-Installation av vattenansluten utrustning i andra utrymmen än våtrum eller kök är generellt otillåtet enligt gällande branschregler.

Så enkelt är det.

Slutligen gör det mig ganska beklämd att i anslutning till NN:s inlägg se alla tummar upp, omtanke-emojis och en kommentar om att styrelsen uppfört sig ovärdigt och otrevligt, utan att man bemödat sig om att kontrollera fakta och ta del av styrelsens beskrivning av saken. Ordet 'sorgligt' användes i kommentaren, och det är väl kanske relevant i sammanhanget.

NN har inte visat förmåga att inse att denne varit fel ute tidigare, så sannolikt lär det dyka upp någon form av "sista ordet" därifrån, men jag bjuder isåfall på det.

Styrelsen har nu mer angelägna saker att ta hand om och avser inte lägga mer möda på detta.

OCH för tydlighetens skull, åter igen - Styrelsen och EFS AB (som *också* fått utstå ett antal oförsämdheter från NN), arbetar för att vi alla ska kunna bo i en attraktiv bostadsrättsförening. Det är inte för inte som vår förening har ett välkänt gott rykte.

Tack för ert stöd och er uppskattning.

Jag önskar alla boende en Glad Midsommar!

Thomas Lundsten, Ordförande

Dörrbyte källare och vindar

Projektet med byte av föreningens källar- och vindsdörrar fortsätter inom kort. Med början måndagen den 30/6 kommer återstående arbeten att utföras på etapp 1 (Abiskovägen 6 och 12-30) parallellt med att etapp 2 (Kirunagatan 70-84) påbörjas. Arbetena på etapp 2 beräknas preliminärt att pågå tom vecka 29.

Viktigt! Entreprenören behöver få tillgång till samtliga hyrförråd på de berörda adresserna. Styrelsen ber därför alla hyrestagare att i god tid kontakta entreprenören Doorab AB:s platschef på Tfn: 010-166 42 61 eller info@doorab.se för överenskommelse om tidpunkt för överlämning av nycklar.

Återstående etapper 3 & 4 (Kirunagatan 30, 32 och 38-66) kommer påbörjas direkt efter att etapp 2 är klar.

Fasadrenovering Abiskovägen 6

Byggnation av ställningar för fasadrenoveringen av Abiskovägen 6 påbörjades under vecka 24. Som tidigare informerats måste alla balkonger rensas från allt som inte hör till byggnaden. Om någon ännu inte hunnit få detta gjort så är det alltså hög tid nu. Hjälp med detta kan beställas av **EFS AB Kundtjänst, telefon: 08-580 119 50 (må-to 08:00-16:00, fr 08:00-14:00).**

Entreprenören kommer inom kort spärra alla balkongdörrar på grund av att balkongerna kommer utgöra ett arbetsområde och delar av balkongräckena behöver demonteras. Balkongerna kommer med andra ord ej vara tillgängliga för lägenhetsinnehavarna under tiden som fasadarbetena pågår.

En tidigare uppgift att arbetena beräknades pågå ca 12 arbetsveckor var fel. Entreprenaden beräknas preliminärt avslutas under november månad.

Störande grannar

På förekommen anledning vill styrelsen informera om rutinen gällande störande grannar.

Som boende i flerbostadshus får man acceptera vissa ljud från sina grannar, men om dessa upplevs som oacceptabla bör ett första steg vara att den boende som upplever en störning själv kontaktar den störande grannen och påtalar olägenheten

Om störningarna upprepas trots detta skall de anmälas till styrelsen som sedan får hantera ärendet

Störningsanmälan görs med fördel till styrelsen@kapprocken.se och skall innehålla:

- Anmälarens namn och lägenhetsnummer
- Den störandes namn och lägenhetsnummer/adress
- Vari består störningarna?
- datum och klockslag då störningarna skett (ju fler datum som dokumenteras, desto större möjlighet har styrelsen att agera)

Observera att styrelsen aldrig lämnar ut anmälarens namn.

Då antalet störningar i föreningen tyvärr tenderar att öka undersöker styrelsen för närvarande möjligheten att lägga ut hanteringen av störningsfrågan på extern entreprenör. Detta innebär givetvis en extra kostnad för föreningen, men ger troligen ett bra resultat då störningar kan skötas av utbildad personal.

Överlåtelsesyn vid försäljning av lägenhet

Det har blivit vanligt att bostadsrättshavare bygger om sin lägenhet för att bättre passa individuella behov.

En bostadsrättshavare har ganska stor frihet att utforma sin bostad efter egen smak **inom** lägenhetens väggar. Dock krävs tillstånd från styrelsen då ingrepp planeras så som t.ex. ändring av planlösning (flyttning eller rivning av väggar), ändring eller tillägg till lägenhetens fasta installationer av vatten, avlopp, ventilation och värmesystem. Komplettering eller ändring av lägenhetens elinstallation behöver dock i regel inget tillstånd från styrelsen. Ett generellt krav

gällande alla behörighetskrävande ändringsarbeten är självklart att dessa utförs av behörig fackman och att bostadsrättshavaren kan visa upp dokumentation som styrker detta.

För att säkerställa att bostadsrättsföreningens lägenheter uppfyller gällande bestämmelser och inte är behäftade med farliga eller riskabla lösningar och för att skydda både säljare, köpare och förening från obehagliga, kostsamma överraskningar finns i föreningen ett krav på en överlåtelsesyn som skall bokas av bostadsrättshavaren inför försäljning av bostadsrätten. Styrelsen följer upp att synen blir utförd, och om säljaren underlåter att boka en sådan kontaktas köparen av föreningen/ fastighetsförvaltningen för en bokning.

Om tillståndspliktiga ändringar av lägenheten eller dess installationer utförts utan styrelsens godkännande, eller om behörighetskrävande arbeten utförts av icke fackman, kan bostadsrättshavaren åläggas att bekosta återställning av lägenheten.

Överlåtelsesyn bokas hos EFS AB:s kundtjänst 08-580 119 50 och är kostnadsfri.

Fimpar och snus

Ämnet är aktuellt för jämnan; några av oss har för vana att kasta ut fimpar och snusprillor från sina fönster eller balkonger. Sluta med detta! Utöver att det är otrevligt med gamla fimpar och prillor liggande runt våra hus så finns även en brandrisk då osläckta fimpar kastas ut. I flera fall har dessutom fimpar som slängts ut blåst in på balkonger längre ned i huset. Inte bra.

Farthinder K30 & 32

På körytan utanför Kirunagatan 30 & 32 har nu de befintliga farthindren kompletterats med nya hinder av annorlunda konstruktion och med en inbördes placering som gör det betydligt obehagligare att köra över i för hög fart.

Stående påminnelser

Felanmälan!

Felanmälan som rör boendet eller föreningen görs till EFS AB enligt följande:

Felanmälan, telefon: 08-580 119 50

(må-to 08:00-16:00, fr 08:00-14:00)

EFS Jourbil: 070-8391479

(All övrig tid.)

OBS! Endast akuta byggnads- eller egendomshotande fel!

Felanmälan via web: www.efsab.se (klicka på felanmälan)

Årets containerdagar.

Styrelsen återkommer med datum för höstens containerhelg.

Extra nycklar.

Behöver du en extra nyckel till tvättstuga/sopbehållare? Maila styrelsen@kapprocken.se. För borttappade passagebrickor kontakta EFS Felanmälan. Kontaktuppgifter finns i bladet.

Kärvande dörrar, portar och lås.

Av och till händer det att någon port eller källardörr inte stänger som den ska. Ofta beror detta på att yttertemperaturen förändras så att dörrstängaren eller dörrlåset påverkas, men det kan givetvis även ha andra orsaker. Styrelsen vill be alla boende att vara uppmärksamma på våra portar och källardörrars funktion och snarast felanmäla om något inte fungerar som det ska. På så vis minskar vi riskerna att obehöriga kommer in i våra byggnader.

Behöver du få vattnet avstängt?

Ska det utföras arbeten i din lägenhet som kräver avstängning av vattnet så behöver du kontakta EFS AB en vecka innan den önskade avstängningen. Detta för att fastighetsskötaren skall kunna planera in åtgärden. Du ansvarar själv för att avisera vattenavstängningen i trapphuset efter tidsöverenskommelse med EFS AB.

Hisskydd.

Hisskydd skall användas vid in- och utflytt samt vid transporter av skrymmande material i hissarna i våra höghus. Vi måste hjälpas åt att hålla våra fina hissar i gott skick! **Du som inte använder hisskydd kan komma att bli ersättningsskyldig för skador som uppkommit vid flytt eller transporter.**

När du behöver använda hisskydden kontakta styrelsen på styrelsen@kapprocken.se.

Gårdsrådet.

Finns idéer eller åsikter om våra gemensamma utrymmen eller vår förenings utemiljö? - kontakta Gårdsrådet vars uppgift är att vara idéspruta till styrelsen och tacksamt tar emot idéer från föreningens medlemmar.

Gårdsrådet nås på gardsradet@kapprocken.se.

Facebookgruppen.

På Facebook finns gruppen **Grannar Brf Kapprocken** som ett forum för alla boende i föreningen.

OBS! Gruppen är fristående från styrelse och förvaltning. Felanmälan och kontakter med styrelse och förvaltning sker genom de vanliga kanalerna.

Stockholms stads app 'Tyck till'.

Stockholms stads applikation 'Tyck till' för smartphone. Ett jättebra verktyg för anmälningar rörande stadens mark och miljö. Ladda gärna ner och hjälp oss anmäla fel och brister till staden för snabba åtgärder! Appen 'Tyck till' finns för både Android och Iphone.

Återvinningsstationen Kirunagatan 29.

Tyvärr förvandlas ofta återvinningsstationen till en veritabel soptipp med allsköns bråte och hushållssopor liggande runt behållarna. Då detta drar till sig råttor som även sprider sig till vårt område, är det önskvärt att stationen städas så fort som möjligt. Felanmälan görs på Stockholm Vatten och Avfall's hemsida.

Lediga förråd och lokaler att hyra.

Föreningen har ett antal förråd och lokaler i olika storlekar för uthyrning.

Förråd = Endast för förvaring.

Lokal = För hobbyverksamhet och/eller förvaring.

Ledigt just nu:

Lokal ~14kvm baksidan Abiskovägen 26.

Skicka ett mail till styrelsen@kapprocken.se eller lägg ett meddelande i brevlådan på expeditionen om du är intresserad av att hyra ett utrymme.

