

Informationsbrev till medlemmar i Bostadsrättsföreningen BoKlok Ängsbacken

Att bo i en bostadsrätt skiljer sig på en del sätt från att bo i en hyresrätt. Medlemmarna i föreningen ansvarar gemensamt för föreningens markytor och utrymmen, medan du själv ansvarar för den egna bostadsrättens skötsel och underhåll. Medlemmarnas gemensamma intressen tas till vara av styrelsen. På den årliga föreningsstämman väljs styrelsen av medlemmarna, och styrelsen redovisar även då hur de förvaltat medlemmarnas förtroende. Du har rösträtt och möjlighet att komma med motioner (förslag) till förändringar varje stämma.

Nedan finns information om saker som kan vara bra att känna till:

Information från styrelsen

Styrelsen delar ut ett medlemsbrev med information en gång i månaden i medlemmarnas brevlådor. Information anslås även på informationstavlan på miljöhuset/sophuset. Föreningen har även en Facebookgrupp, BRF Ängsbackens grannforum, där medlemmarna kan dela information och söka kontakt med andra medlemmar. Styrelsen använder även Facebookgruppen för att informera om akuta ärenden. All information som är av större vikt kommer även att förmedlas skriftligen via utskick i medlemmarnas brevlådor och via anslag utanför miljöhuset/sophuset.

Skyldighet att ta del av information

Du är skyldig att hålla dig uppdaterad via den information som styrelsen förmedlar via medlemsbrev och annan information som delas ut i brevlådor samt via anslag på informationstavlan på miljöhuset/sophuset. All viktig information publiceras även på hemsidan boklokangsbacken.bostadsratterna.se.

Kontakt med styrelsen

Om du vill fråga om något eller har synpunkter, vänligen kontakta styrelsen via mejl: brf.boklokangsbacken@gmail.com. Vi återkopplar till dig så snart vi kan. Vår ambition är att du ska ha svar inom en vecka.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen vill i första hand att medlemmarna själva bor i sina lägenheter, men ibland kan man under en period behöva hyra ut lägenheten i andra hand. För att få hyra ut i andra hand behövs styrelsens godkännande. Tillstånd till andrahandsuthyrning kan ges för ett år i taget och endast om det finns godtagbara skäl till det. Stadgarna tillåter att styrelsen tar ut en avgift som tas ut av dig om du hyr ut i andra hand. Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand, kontakta styrelsen för att få en blankett. Styrelsen rekommenderar dig att upprätta ett skriftligt kontrakt mellan dig och den person som hyr i andra hand. Det är du som ansvarar för att månadsavgiften betalas in i tid och för att lägenheten sköts.

Balkongskydd och markiser

Om du vill köpa markiser eller balkongskydd rekommenderar styrelsen att du vänder dig till Perkis AB i Huddinge www.perkis.se, som tidigare levererat sådana produkter till föreningens medlemmar. För att hålla färgvalet enhetligt har styrelsen sedan tidigare beslutat att endast färgvalet Sandatex nr 97 får användas.

Renovering

Efter en ny lag som kom 2023 måste du ansöka om tillstånd från styrelsen för att renovera din lägenhet. Presentera en plan för vad du vill göra via ett mejl. Styrelsen har rätt att neka om renoveringen utgör påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Mindre renoveringar kräver inte tillstånd men kolla med styrelsen om du är osäker. Om man bryter mot föreningens regler kan det leda till att medlemmen behöver återställa lägenheten till sitt ursprungliga skick och ersätta föreningen för de merkostnader som detta föranlett.

Sådant en medlem vanligen kan göra utan styrelsens godkännande:

- Måla och tapetsera
- Byta golv
- Byta köksluckor och annan köksinredning (OBS arbetet ska utföras fackmässigt vid ändring av vatteninstallationer, t.ex. byte av diskmaskin eller större köksrenovering, och vattenlarm eller vattenfelsbrytare måste installeras som skydd mot vattenskador)
- Byta vitvaror
- Sätta upp hyllor, skåp och liknande
- Göra mindre förändringar som inte påverkar husets konstruktion eller installationer

Sådant som kräver styrelsens godkännande:

- Ingrepp i bärande vägg eller annan bärande konstruktion
- Ändring eller installation av vatten-, avlopps-, värme- eller gasledningar
- Ändring av ventilation
- Ändring av eldstad/röckkanal eller sådant som påverkar brandskyddet
- Väsentlig förändring av lägenheten, exempelvis flytta kök eller badrum, eller göra större förändringar av planlösningen

Borrning i ytter- och innerväggar

Du får borra i träplankorna på fasaderna, men du får inte borra igenom träet (12 mm), eftersom det då kan komma in fukt i byggnaden. När du borrar i de innerväggar som vetter mot fasaderna får du inte borra igenom gipsskivorna (12 mm) så att den fuktspärr/plastfilm som finns bakom gipsskivan skadas. Om så ändå sker, behöver du fylla igen hålet med silikon. Om du är osäker, fråga gärna styrelsen om råd.

Ventilation i kök och badrum

För att ventilationen ska fungera utan problem behöver du regelbundet byta köksfilter, föreningen informerar om när det är dags att byta köksfilter. Du behöver även öppna och rengöra ventilationen i kök och badrum. Vid ev. problem med fläktar, vänligen kontakta styrelsen.

Bredband

Föreningen har avtal om bredbandsuppkoppling med Comhem. Kostnaden för detta är inkluderad i den månatliga avgiften för bostadsrätten. Om du vill öka hastigheten på sin bredbandsuppkoppling kan du kontakta Comhem för att teckna ett individuellt tilläggsavtal.

El

Du ansvarar själv för kostnaden för elektricitet i lägenheten och val av elbolag. Om du inte väljer något elbolag träder ett automatiskt elavtal med Vattenfall in, tills dess att du gjort ett aktivt val.

Brandskydd

Styrelsen rekommenderar dig att varje månad testa och ev. byta batterier i dina brandvarnare. Det bör dessutom finnas brandsläckare och brandfilt lättillgängligt i lägenheten. Pulversläckare ska, enligt rekommendation från Brandskyddsmyndigheten, vändas var sjätte månad.

Eldning

P.g.a. brandrisken är det förbjudet att elda på föreningens mark, förbudet omfattar även marschaller och kolgrillar. Fimpar ska endast läggas i askkoppar.

Grillning

Styrelsen har, efter att tagit del av Brandskyddsmyndighetens föreskrifter, beslutat att förbjuda användandet av kolgrill på balkonger och i närheten av föreningens träbyggnader. Styrelsen rekommenderar dig att istället använda den iordningställda grillplats som finns i Visättra naturlekpark. Det går däremot bra att använda gasolgrill på balkong/altan, förutsatt att brandsläckare och brandfilt förvaras lättillgängligt. Det är viktigt att du byter ut slangen mellan gasoltuben och grillen cirka en gång per år.

Bostadsrättstillägg

Du ansvarar själv för alla skador och tillbud i din egen lägenhet, t.ex. om det blir en vattenläcka i badrummet och den påverkar andra lägenheter. Vanligtvis tecknar man därför ett särskilt bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. För att undvika ev. problem i samband med skador har föreningen valt att teckna en sådan tilläggsförsäkring för samtliga medlemmar via TryggHansa. Det innebär att du INTE behöver teckna en egen tilläggsförsäkring, det finns redan en sådan i föreningens försäkringsskydd. Däremot är det förstås starkt rekommenderat att du tecknar en egen hemförsäkring för att ha ett grundskydd ifall olyckan skulle vara framme.

Fest

Det är trevligt att ordna fest för vänner och bekanta, men det är viktigt att samtidigt visa hänsyn till sina grannar. Informera dina grannar om festen och respektera ev. uppmaningar om att sänka ljudnivån. Det är alltid den som orsakar den höga ljudnivån som behöver anpassa sig.

Pingisbord

Du får inte ställa upp pingisbord och andra fritidsartiklar permanent på föreningens ytor. Dels för att undvika att våra gemensamma ytor ser belamrade ut, dels för att förebygga störningar. Däremot går det bra att ställa fram pingisbord och liknande om du plockar in dem direkt efter användning. Alla sådana fritidsartiklar måste vara inplockade kl. 22.

Nycklar

Samtliga lägenhetsnycklar är kopieringsskyddade. Om du behöver låta tillverka dubbletter, kontakta styrelsen via mejl.

Vaxa dörrar och olja altan/balkong

Du ansvarar själv för att rengöra och vaxa lägenheternas ytterdörrar (in- och utsida) varje år. Föreningen informerar om när det är dags och delar då ut dörrvax. Du ansvarar själv för att vid behov köpa in olja/såpa för att underhålla träytorna på balkong/altan.

Ohyra/Skadedjur

Vid stora problem med ohyra såsom getingar, myror och andra skadedjur kontaktar du Rentokil för sanering: www.rentokil.com/se/kontakta-oss. Uppge att bostadsrättsföreningen har försäkringsavtal med TryggHansa för att få kostnadsfri sanering.

Gårdsstädning

Föreningen anordnar gemensam städning av föreningens utemiljöer varje vår och höst. Då tar vi även hand om våra grönområden med träd, buskar och rabatter. Ju fler medlemmar som deltar, desto större möjligheter har föreningen att hålla nere kostnaderna och undvika avgiftshöjningar. Gårdsstädningen är också ett utmärkt tillfälle att träffa och lära känna nya och gamla grannar.

Återvinning

Kärl för hushållssopor, kompost (hushållsavfall) och batteriinsamling finns i föreningens miljöhus/sophus. Där finns även papperspåsar avsedda för hushållskompost att hämta. Närmaste station för återvinning av förpackningsmaterial finns bakom affären Matöppet i Visättra. Där finns möjlighet att återvinna glas, plast, tidningspapper, kartong och metall. Du kan slänga övriga material i den container föreningen hyr till varje städdag, eller på närmsta återvinningscentral (ÅVC). Undvik att ha kompost (i form av matrester) och liknande sopor i förråden utomhus och på altan då det drar till sig skadedjur som råttor.

Metallrännor under balkonger och altaner

Under balkonger (på baksidan) och altaner (på framsidan) på lägenheterna i markplan finns det rännor för avrinning av regn. För att det inte ska bli stopp i dessa behöver de regelbundet rensas. Ansvaret för det ligger på de medlemmar som har lägenheter i markplan, men styrelsen uppmanar alla medlemmar att hjälpas åt.

Stuprör

Längst ner på stuprören som sitter på bostadshusen finns en behållare med sil. Se till att hålla dessa fria från sten, löv och annat material, för att undvika översvämning.

Stamspolning

Föreningen bekostar stamspolning av samtliga lägenheter cirka var femte år. Om det uppstår stopp i systemet innan dess kommer du själv att få bekosta stamspolning. För att undvika stopp, spola inte ner fett och matrester såsom ris, couscous etc i köksavloppet.

Vattenutkastare

På utsidan av samtliga tvårumslägenheter på nedre botten finns en gemensam vattenutkastare. Vattenutkastarna är avsedda för bevattning av föreningens gemensamma grönytor och kan även användas för medlemmarna egna bevattningsbehov. Kranarna öppnas med vattenlåsnyckel märkt VA PA6+GF30, som kan inhandlas i byggfackvaruhandel såsom Hornbach och Julia. Kranarna ska vara avstängda och ordentligt åtvridna senast den 15 oktober varje år. Innehavaren av tvårumslägenheten på nedre plan har huvudansvaret för att det sker.

Trädgårdsavtal

Föreningen har tecknat ett trädgårdsavtal med en entreprenör som sköter om delar av förekommande göromål på våra trädgårdsytor. Alla medlemmar i föreningen behöver däremot hjälpa till med att klippa föreningens gräsmattor och vid behov vattna gräsmattor, planteringar och buskar då detta inte ingår i trädgårdsavtalet.

Snöröjning

Bilväg och parkering ingår i föreningens snöröjningsavtal, men alla medlemmar har ansvar för snöröjning på altaner och innergårdar. Medlemmarna på varje gård ansvarar för snöröjningen av respektive gård. Medlemmar som bor på övre plan uppmanas att inte kasta ner snö på gångvägarna nedanför, då det innebär att de som bor på nedre plan får dubbelt så mycket snö att skotta undan. Notera att det är förbjudet med salt på trapporna och övrig träyta. Sanda gärna! Det finns sandlåda mellan hus 10 och 12, samt bredvid sophuset.

Det är viktigt att hela huset hjälps åt med skottningen! Tänk även på att skotta så pass bred gång på innergårdarna att även livräddande fordon, t.ex. ambulanser, kan komma in till husen. Det är väldigt viktigt att det alltid finns en väg in till gårdarna som inte blockeras av bilar, snö etc.

Alla husen i föreningen delar även ansvaret för att skotta grusvägen som går upp mot vägen bakom de röda husen. Schemat för vilket hus som har ansvaret olika veckor sitter på informationstavlan utanför miljöhuset/sophuset.

Parkeringsplatser

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats till en månatlig avgift om 200 kr som kommer på samma faktura som månadsavgiften. Om du inte använder parkeringsplatsen kan du hyra ut den till en annan medlem till självkostnadspris, men vid försäljning återgår nyttjanderätten till den medlem som äger lägenheten. Styrelsen sköter utdelning av parkeringstillstånden, som förnyas en gång per år. Parkeringstillstånd måste alltid vara synligt i bilen när den är parkerad, för att inte riskera böter. Om du lånar ut/hyr ut din parkeringsplats till en annan medlem är det ditt ansvar att även ge medlemmen parkeringstillståndet för platsen.

Från och med oktober 2026 får man inte hyra ut sin parkeringsplats till företag, då blir parkeringen momspliktig vilket bidrar till ökade kostnader för föreningen.

Infart på gårdarna med motorfordon

Det är inte tillåtet att köra in med motorfordon på gårdarna, då underlaget inte är anpassat för det och det kan uppstå sättningar i marken. Notera att det är väldigt viktigt att det alltid finns en väg in till gårdarna som inte blockeras av bilar, snö etc för livräddande fordon.

Övrigt

Kör långsamt på vägen ner till vår förening och runt våra parkeringsplatser. Det rör sig många barn och djur i vårt område som vi är rädda om.

Rasta inte hunden precis utanför andra medlemmars altaner och innergårdar. Utnyttja istället den stora ängen och skogen vi har precis intill oss, samt de otaliga promenadstråk på både asfalt, grus och skogsväg som vi har att tillgå.

Föreningens årsstämma

Föreningens årsstämma hålls varje vår och du kommer i god tid att få en kallelse till den. Stämman är en möjlighet för dig att få inblick i styrelsens arbete och vara delaktig i de beslut stämman fattar. Alla medlemmar har möjlighet att påverka föreningens verksamhet genom att lämna in motioner till stämman. Alla medlemmar är röstberättigade, men varje lägenhet har bara en röst.

Styrelsearbete

Föreningens skötsel är beroende av att det finns en aktiv styrelse med ledamöter och suppleanter. Det utgår ett av stämman fastställt arvode till styrelsemedlemmarna som utför detta utöver sina ordinarie arbeten. Styrelseledamöterna väljs på två år i taget, med möjlig förlängning om ett år. Valberedningen tar inför föreningsstämman fram förslag till ny styrelse. Det finns behov av olika kompetenser i styrelsen, liksom medlemmar av olika åldrar och bakgrund. Kanske skulle du vilja bidra till det arbete som behövs för att föreningen ska fungera? Du är välkommen att anmäla ditt intresse för att delta i styrelsearbetet till valberedningen.

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Informationsbrevet uppdaterades 2026-08-09