



Välkommen till
Bostadsrättsföreningen
Adelsö 2
2020

RUBRIK	Sida
1. INLEDNING	3
2. FÖRENINGEN	3
2.1. Allmänt	3
2.2. Förvaltning	3
2.3. Trädgårdsskötsel	4
2.4. Nycklar	4
3. ATT ÄGA OCH BO I BOSTADSRÄTT	4
3.1. Avgift	5
3.2. Pantförskrivningar och överlåtelseavgifter	5
4. VAR HITTA VAD?	6
4.1. Tvättstugor	6
4.2. Bastu	6
4.3. Förenings / övernattningslokal	6
4.4. Grill	6
4.5. Förråd	6
4.6. Nyckelinkast	7
4.7. Cykelförvaring	7
5. VEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLL OCH SERVICE?	7
5.1. Vatten- och avloppsledningar	7
5.2. Kranar	8
5.3. Kök	8
5.4. El och brandvarnare	8
5.5. Tele	8
5.6. Kabel-TV	8
5.7. Badrum	8
5.8. Balkonger	9
5.8.1. Inglasning av balkonger	9
6. LITE HISTORIK OCH KURIOSA	10
7. ANSVARSFÖRDELNING FÖR UNDERHÅLL I BRF ADELSÖ 2	11

1. INLEDNING

Med denna skrift vill vi i styrelsen informera om sådant som du som medlem i bostadsrättsföreningen Adelsö 2 både har nytta av och behöver följa. Vi hoppas att den ska vara till både stöd och hjälp och kommer därför att uppdatera den kontinuerligt. Stäm gärna av med styrelsen så att du har den senaste versionen. Av datumet på framsidan framgår tidpunkten för den senaste uppdateringen.

Vi vill också med denna skrift hälsa nya medlemmar varmt välkomna.

2. FÖRENINGEN

2.1 Allmänt

Hemsida: <https://adelso2.bostadsrattarna.se>
E-post till styrelsen: brfadelso2@gmail.com.
Telefonnummer till styrelsen: 073 332 96 98.

Bostadsrättsföreningen Adelsö 2 bildades 1957 då husen på Filipstadsbacken byggdes. Den omfattar två hus, Filipstadsbacken 56-60 och Filipstadsbacken 62-70. Sammanlagt är det 165 lägenheter som ingår i föreningen. Dessutom finns fyra lokaler som hyrs ut.

På föreningsstämman som hålls en gång per år väljer medlemmarna styrelse.

Vilka som är valda till styrelsen kan du se på anslagen som sitter i varje trappuppgång.

Styrelsen har till uppgift att se till att föreningens hus sköts på ett bra sätt. Hur detta ska göras regleras i stadgarna och diverse lagar, däribland bostadsrättslagen. Stadgarna reglerar också vilket ansvar du har som medlem. Därför är det mycket viktigt att du läser igenom dem. Lite längre ner i denna skrift finns en beskrivning över vilket ansvar du har som medlem vad gäller skötsel och reparationer i din lägenhet och vilket ansvar föreningen har. Om du som medlem inte gör det du har ansvar för enligt stadgarna kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Det innebär att du inte längre har rätt att bo kvar.

Styrelsen har också ett ansvar för att det är ordning och reda både i föreningens hus och utanför husen. Därför har vi fastställt ordningsregler. Dessa gäller inte bara medlemmen och alla i medlemmens hushåll utan också gäster, inneboende, hantverkare som utför ett arbete åt medlemmen samt andrahandshyresgäster.

2.2 Förvaltning

De allra flesta frågor och synpunkter som kommer från medlemmar ska gå till våra förvaltare. Allt löpande arbete som rör fastigheterna som fastighetsunderhåll, sköts av Aphos förvaltnings AB (Aphos i fortsättning), ekonomi och medlemsfrågor vid köp och försäljning av bostadsrätt av Rådstornet AB Förvaltarnas åtagande och ansvar bestäms genom avtal med föreningen. Aphos nås på telefon 08-604 02 59 eller via

de kontaktuppgifter som finns på deras hemsida www.aphos.se. Rådstornet kan nås på telefon 08-545 660 90 eller via kontaktuppgifter på deras hemsida www.radstornet.se.

2.3 Trädgårdsskötsel

Föreningens trädgårdar sköts av en trädgårdsfirma.

2.4 Nycklar

När du fått tillträde till din lägenhet ska förra ägaren lämna till dig alla de nycklar som tillhör lägenheten. Nycklar till gemensamma utrymmen är spärrade vilket innebär att det inte går att kopiera utan föreningens tillstånd. Det finns två nycklar som leder till de gemensamma utrymmena: hushållsnyckel och portnyckel. För portarna finns även elektronisk nyckel. Om någon nyckel kommer bort skall du kontakta Aphos samt anmäla förlusten av nyckeln till polisen.

Hushållsnyckeln är märkt HU-1 för F62-70 och HU-2 för F56-60. Den går till vinden i det egna huset och tvättstugan. Dessutom går HU-2 till porten i nr 68 och HU-1 till porten och källaren i nr 60 för att alla medlemmar ska kunna komma in i tvättstugorna i båda husen. Endast en hushållsnyckel per lägenhet har delats ut. Förvara gärna den i lägenheten. Ny nyckel beställs hos Aphos för 503 kr (sept 2020).

Port- och källarnyckeln är märkt PK-1 för F62-70 och PK-2 för F56-60. Den går till portar, källardörrar och bakdörrar i det egna huset. Tre exemplar per lägenhet har delats ut. Ny nyckel beställs hos Aphos för 503 kr (sept 2020).

Elektronisk nyckel är svart och droppformad. Den går till samtliga portar och fungerar så här: håll den elektroniska nyckeln mot läsaren bredvid porten (den med kodsiffror på) så öppnas porten. Tre elektroniska nycklar per lägenhet har delats ut. Ny nyckel beställs hos Aphos för 600 kr (sept. 2020)

Cylindernyckel används på bokningstavlorna för tvättstugorna. Ett cylinderlås per lägenhet har delats ut, inklusive två nycklar. Nytt cylinderlås beställs hos Aphos för 375 kr (sept. 2020).

Nycklarna till den egna lägenheten ingår ej i låssystemen. Det går att själv bekosta byte av låscylinder så att samma nycklar kan användas till lägenhet. Detta bekostas helt av respektive medlem och beställs direkt från leverantören. Aphos ger kontaktuppgifterna till leverantören.

3. ATT ÄGA OCH BO I BOSTADSRÄTT

Det är ett vanligt missförstånd att man äger sin lägenhet när man köpt en bostadsrätt. Bostadsrätt betyder att man är medlem i en förening som äger en fastighet och att man har en nyttjanderätt till en bostad i fastigheten. Samtidigt äger man en ekonomisk andel i föreningen.

Som medlem behöver du ett bostadsrättstillägg i din hemförsäkring för din bostadsrätt.

Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär förutom att följa föreningens regler och betala avgift för nyttjanderätten också en skyldighet att underhålla lägenheten. Du bestämmer själv när du vill renovera din lägenhet och hur detta ska göras, men du måste stämma av med föreningen innan du börjar. Använd blanketten "Föransökan om renovering" som du hittar på <https://adelso2.bostadsratterna.se> Blanketten kan även hämtas hos Aphos. Du lämnar in blanketten till Aphos genom att stoppa den i deras brevlåda som är uppsatt på väggen i tvättstugan i port 68. För mer information se nedan avsnittet "Vem ansvarar för vad?" och stadgarna. Om du är osäker på vad som gäller, kontakta alltid Aphos före påbörjat renoveringsarbete. Försäkra dig om att de hantverkare du har kontrakterat har en ansvarsförsäkring och eventuellt ett certifikat eller liknande för det arbete som ska utföras.

Genom att bo i, och äga en nyttjanderätt till en bostad har du större möjligheter att påverka såväl kostnader som standard än om du bodde i till exempel en hyresrätt. Den gemensamma skötseln kan du påverka genom att delta i gemensamma aktiviteter och genom att gå på föreningsstämman och därmed delta i de beslut som fattas, bland annat val av styrelse. Om du är intresserad av att förändra din boendemiljö genom att delta i styrelsearbetet är du välkommen att höra av dig till valberedningen.

Du bestämmer också när du vill sälja din bostadsrätt och till vem du vill göra det. Här finns bara en begränsning: köparen ska godkännas som medlem i föreningen. Stadgarna talar om vilka krav som gäller för medlemskap.

Andrahandsuthyrning är tillåten endast om styrelsen givit sitt godkännande. Ansökan lämnas till styrelsen och ansökningsblanketten finns på föreningens hemsida.

3.1 Avgift

Varje månad betalas medlemsavgift till föreningen. Avgiften täcker bland annat kostnader för gemensamma lån, förvaltning, föreningens underhåll av fastigheterna, skatter, värme, vatten och avlopp, gemensam el, sophämtning, städning av trapphus, trädgårdsskötsel och snöröjning. Här finns stora möjligheter att påverka kostnaderna och därmed avgiften. Genom att använda till exempel varmvatten med omsorg kan kostnaderna minskas. Du som vill betala medlemsavgiften via autogiro är välkommen att kontakta Rådstornet angående detta. Autogiroblanketten finns på föreningens hemsida.

3.2 Pantförskrivningar och överlåtelseavgifter

Överlåtelseavgift betalas av köparen av bostadsrätten och får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren och får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. För information om gällande prislista kontakta Rådstornet.

4. VAR HITTA VAD?

4.1 Tvättstugor

I båda husen finns tvättstugor, i källaren vid F60 och i entréplan i F68. Tvättid bokas på tavlor vid respektive tvättstuga. Varje lägenhet har ett eget cylinderlås som låses i den tvättid som reserverats. För allas trevnad är det viktigt att tvättstugorna sköts ordentligt. Genom att noga följa skötselinstruktionerna och ordningsreglerna som finns i tvättstugorna kan vi tillsammans se till att service- och underhållskostnaderna hålls nere.

När du använt en tvättstuga måste du städa den så att nästa medlem kan ta över en ren och trevlig tvättstuga. Lämna den i samma skick som du önskar finna den i när du ska börja tvätta.

4.2 Bastu

Finns inte längre (nov-2020)

På Filipstadsbacken 50 hos Brf Tosterö finns en bastu som kan användas även av medlemmarna i vår förening. Fråga styrelsen ifall du vill veta mer.

4.3 Förenings/övernattningslokal

I källaren vid F60 har vi en gemensam föreningslokal. Det inre rummet används till styrelsemöten samt som övernattningslokal till medlemmar som vill hyra den till sina gäster eller till egna fester. Under perioden 2020 -2023 kommer lokalen inte att hyras ut eftersom den disponeras av de entreprenörer som byter kall- och varmvattenstammarna.

4.4 Grill

Det finns kolgrill (stationär) inköpt av föreningen, som varje medlem kan utnyttja för grillning vid föreningens uteplats på baksidan av F56-60. Extra stolar till uteplatsen finns för utlåning i kallargången utanför föreningslokalen.

4.5 Förråd

Till lägenheterna hör i de flesta fall ett källarförråd och ett vindförråd. Källarförrådet är ursprungligen avsett att vara matkällare. Båda utrymmena är märkta med lägenhetsnumret. Det är varje medlems skyldighet att sätta hänglås på förråden även om förråden är tomma. Se till att inte förvara brännbart gods i utrymmena eftersom det kan förvärra skadorna vid en brand.

4.6 Nyckelinkast

Ett nyckelinkast finns på väggen till vänster om port nr 66 (en vit lucka i väggen intill träbänken vid busshållplatsen). I denna kan nycklar läggas vid de tillfällen Aphos eller andra entreprenörer behöver komma in i din lägenhet eller förråd i samband med besiktningar och reparationer. Nyckeln ska märkas med det lägenhetsnummer som står vid ditt namn i porten och läggs i nyckelinkastet efter överenskommelse med Aphos eller entreprenör. Efter underhållsåtgärden läggs nyckeln i din brevlåda.

4.7 Cykelförvaring

En speciell cykelkällare finns vid port nr 70. Styrelsen lämnar ut nyckel mot en depositionsavgift på 300 kr (sept 2020) som återfås när nyckeln återlämnas. Kostnadsfria cykelförråd finns i källaren mellan portarna nr 64 och 68 samt i källaren mellan portarna nr 56 och 60.

5. VEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLL OCH SERVICE?

Vi vill med denna skrift också klargöra hur ansvaret för underhåll och reparationer fördelas mellan dig och föreningen. Grundregeln är att du själv ansvarar för allt underhåll i lägenheten inklusive ytterdörr och fönster (detta beskrivs närmare i föreningens stadgar § 35-38). Det övriga är föreningens ansvar.

Detta innebär att du ansvarar för all inredning i lägenheten, t ex målning av innertak och väggar, köksinredning såsom skåp, spis, kyl och frys, uppsättning av tapeter och byte av golv.

I badrummet ansvarar du även för underliggande fuktisolerande skikt i väggar och golv. Du bestämmer själv när du vill renovera detta. Du måste sköta din lägenhet så att det inte uppstår några olägenheter för övriga medlemmar. Använd alltid blanketten "Föranmälan om renovering" från <https://adelso2.bostadsratterna.se> innan du renoverar.

5.1 Vatten- och avloppsledningar

Föreningen ansvarar för stamledningar för vatten och avlopp. Du ansvarar för övriga vatten- och avloppsledningar, som befinner sig inne i lägenheten. Detta innebär att du ansvarar för de vatten- och avloppsledningar som är avsedda för din lägenhet. Håll inte i köks-, och badrumsavloppen och toaletterna fett, olja, målarfärg, **gips**, puts, spackel, betong och tapetklister

5.2 Kranar

Du ansvarar för kranarna i kök och badrum.

5.3 Kök

Du ansvarar för alla vitvaror såsom spis, kyl och frys samt eventuell kolfilterfläkt ovanför spisen. **Observera att det är absolut förbjudet att installera fläktar som blåser ut luften i ventilationskanalen.** Det enda tillåtna är kolfilterfläktar. Inspektion och sotning av ventilation sker med jämna mellanrum. Om det vid en inspektion upptäcks att fläkt installerats felaktigt kommer du att få återställa på egen bekostnad. Ventilationsdon ska alltid sitta kvar på sin plats, med undantag för när du rengör dem. Ventilationsdon ska vara möjliga att komma åt för inspektion.

5.4 El och brandvarnare

Du ansvarar för elabonnemanget och kostnaderna för den ström du förbrukar. Du ansvarar också för elledningar och strömbrytare samt uttag.

Elarbeten på lägenhetens ledningsnät får endast utföras av behörig installatör.

Brandvarnare finns i samtliga lägenheter. Testa den regelbundet. Vid problem kontakta Aphos.

5.5 Tele

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningen till det första teleuttaget i din lägenhet. Du ansvarar för övriga ledningar och teleuttag. Du ansvarar också för teleabonnemanget och de kostnader som tillhör det. TV-box och Router ingår i varje lägenhet och ska överlämnas till den nya ägaren vid flytt. Vid problem med tv box eller router ska medlem i första hand ringa Telia support på telefonnummer: 90 200. Om medlemmen har frågor gällande föreningens abonnemang ska medlemmen kontakta styrelsen. Den som önskar fler tv kanaler än dem som föreningen står för ska själv kontakta Telia.

5.6.1 Fiberlan (Digitalt)

I våra fastigheter är det indraget fiber-lan. Detta innebär att medlemmar har tillträde till bredband, bredbandstelefonti samt digital-TV. Avgiften betalas av föreningen för ett basutbud av tjänsterna. Om du önskar större utbud (till exempel fler TV-kanaler eller snabbare bredband) beställer du det själv hos Telia.

5.7 Badrum

Du bekostar själv reservdelar och eventuellt byte av toalettstol, handfat och badkar/duschkabin när så behövs. Observera att i vissa lägenheter går inte alla storlekar på toalettstolar in.

När du planerar att renovera ditt badrum ska du beskriva vad du vill göra på blanketten "Föranmälan om renovering" och lämna den till Aphos i deras brevlåda som sitter på väggen i tvättstugan i port 68.

Arbeten från och med tätskiktet till färdigt badrum bekostas av medlem. Kom ihåg att anlita en entreprenör som ska ha våtrumsbehörighet.

Det är viktigt att alla arbeten i badrummet utförs av auktoriserad fackman. Slarv kan orsaka fukt-, och mögelskador inte bara i ditt eget badrum utan även hos dina grannar. Är reparationen felaktigt utförd ansvarar du för kostnaderna.

5.8 Balkonger

Balkongen är levererad av TBO AB och består av en varmförzinkad stålstomme och golv av en 25 mm tjock fiberbetongskiva. Underlaget är gjort av trapetsprofilerad och belagd stålplåt. Räcke och skärmar är gjorda av aluminium. Skärmtak är gjorda av profilerad stålplåt.

Vid rengöring av balkongplattan och balkongräcket ska ljummet vatten med mildt rengöringsmedel användas. För att undvika halka om det blir is på balkongen kan den sandas. Använd ej salt då detta kan fräta på balkongen. Trätall kan läggas på balkonggolvet. Trägolvet får inte vara tungt, klickgolv rekommenderas.

Putsen på fasaden håller inte för att fästa saker i. Skulle putsen spricka på grund av att försök att sätta upp saker görs kommer bostadsrättsinnehavaren att på egen bekostnad åläggas att återställa den trasiga putsen. Tänk alltså på att vara aktsam om väggarna.

Det är tillåtet att fästa saker på balkongernas mellanvägg. Balkonghängare typ 760 kan monteras med popnit på skärmväggen. Utomhustermometrar popnitas eller skruvas på fönstrens beklädnadsprofil.

De inmurade plåtfacken är avsedda för eluttag typ Eijo Aqua-Stark, E-Nr 1835183 för envägsuttag och 183 S193 för tvåvägsuttag. Belysningsarmaturer kan popnitas i undertak eller fästas på skärmväggen. Om endast skärmtak finns ska infästning ske i den varmförzinkade stålkonstruktionen.

5.8.1 Inglasning av balkonger

Om du vill glasa in balkongen står du som medlem för alla kostnader för såväl investering som underhåll. Beställning av inglasning görs av respektive medlem hos entreprenören. För att inte riskera att bryta mot byggnadslovet måste nedanstående anvisningar följas:

- 1 Kontakta Aphos.
- 2 Inglasningen ska utföras enligt bygglovshandlingar.
- 3 Inglasningen ska se likadan ut som befintliga inglasningar, alltså vara utan ramverk.
- 4 Inga infästningar får göras i putsväggarna.
- 5 Dropplåt i överkant på inglasningsfönster ska vara så bred att den når utanför övervarande balkongfront.
- 6 Utvändigt synliga plåtar ska utföras i samma material som i tidigare inglasningar

6. LITE HISTORIK OCH KURIOSA

6.1 Utdrag ur områdes- och lägenhetsbeskrivning

När Filipstadsbacken skulle byggas utgavs en katalog som beskrev området och lägenheterna. Nedanstående text är hämtad från denna katalog (maj 1957).

"Bostadsrättsföreningen Mannheim 813 har av byggnads AB Hansson & Hööglund förvärvat ett antal hus, uppförda i kvarteret Adelsö inom Stockholms nyaste förort, Farsta. Kvarteret ligger på en bergsplatå strax intill Ågestavägen och 100 m från järnvägsstationen Södertörns Villastad. I kvarteret kommer att uppföras 2 hus med tillsammans 165 lägenheter med postadress Filipstadsbacken 56-70. Farsta

Kommunikationer: Tunnelbana linje 18, med anslutningsbuss från Hökarängen till hållplats vid korsningen Larsbodavägen-Ågestavägen. Trafiken beräknas komma igång under juni månad. Enkelresa med övergång 0:75 Månadskort 35:- Veckokort (klippkort med övergång) 7:25

Nynäsbanan, tåg från Stockholms Central till Södertörns Villastad Enkelresa 2:- Tur och retur 3:- Månadskort 29:-

Busstrafiken Stockholm-Södertörn, linje 4, från Ringvägen/Götgatan till hållplats Kristinehamnsgatan. Enkelresa 1:10 Rabatthäften om tio biljetter 9:50 Månadskort Vid köp av 6 månadskort under ett kalenderår erhålls en frimånad. Övriga möjliga linjer är 2, 3 och 7 med hållplatser vid Ekeberga och Karlsvik

Ca 700 m väster om kvarteret Adelsö planeras Farsta storcentrum, som utformas med erfarenheter från Vällingby.

Ett mindre butikscentrum är under uppförande i angränsande kvarter. Till en början kommer dock livsmedelsförsörjningen att ordnas genom en rullande butik".

Som framgår av den citerade texten var det inte lika enkelt att ta sig till och från Filipstadsbacken på den tiden. Efter resa med T-banan till Hökarängen fick man byta till busslinje 185 som första tiden stannade i korsningen Ågestavägen-Larsbodavägen. Därifrån promenerade man till Filipstadsbacken på leriga stigar. Nynäsvägen var fortfarande en landsväg till vilken Ågestavägen (nuv. Ågesta Broväg) anknöt i en trevägskorsning bortom nuvarande bron över Nynäsvägen. Järnvägen var inte elektrifierad ännu. Trafiken sköttes med dieseldrivna lok och motorvagnar. Södertörns Villastad var en riktig järnvägsstation med stins och ett stationshus med en fin trädgård runt.

Det lilla centrum som omtalas i katalogen utgjordes av affärshuset, som kom att innehålla en Metrobutik, och huset där vi har haft ett dagis. I det senare huset fanns blomsteraffär, tobaksaffär och konditori. På Filipstadsbacken fanns också ett par damfriseringar. Senare tillkom även en kiosk vid parkeringen utanför våra hus.

7. ANSVARFÖRDELNING FÖR UNDERHÅLL

*Kontakta Aφος

Se även stadgar från 2018.

Objekt/område	Medlem	Adelsö 2*
Ytterdörrarnas utsida	X	
Ytterdörrarnas insida	X	
Ytterdörrarnas beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar	X	
Byte till säkerhetsdörr	X	
Innerdörrar	X	
Dörrkarmar och foder till innerdörrar	X	
Ventilation, rengöring		X
Ventilation, ventiler		X
Väggar, ytskikt	X	
Tak, ytskikt	X	
Golv, ytskikt	X	
Eluttag/brytare	X	
Elcentral	X	
Elledningar mellan elcentral och brytare/uttag	X	
Element, målning	X	
Element, kranar och luftningsventiler, justering		X
Element, kranar och luftningsventiler, byte		X
Balkong		
Inglasning, inköp, installation och underhåll	X	
Eluttag, installation och underhåll	X	
Balkongdörrarnas beslag, gångjärn och handtag	X	
Fönster		
Målning av fönsterbågar, insida och mellansidor	X	
Fönsterglas		
Beslag/gångjärn ska smörjas årligen med vattenfri olja	X	
Tätninglistor/plastlistor ska smörjas årligen med silikonolja	X	
Underhåll av fönsterbågarnas utsida		X
Kök		
Diskbänk	X	
Rensning av avlopp inkl. vattenlås med hjälp av handpump	X	
Rensning av avlopp inkl. vattenlås med hjälp av maskin	X	
Kranar, byte hela samt byte kranbröst	X	
Spis	X	
Köksfläkt, kolfilterfläkt. Annan typ ej tillåten	X	
Kyl, frys, diskmaskin	X	
Köksskåp	X	

Objekt/område	Medlem	Adelsö 2*
Badrum		
Toalettstol, porslin	X	
Toalettstol, mindre justering av spolanordning	X	
Toalettstol, byte av spolanordning	X	
Vattenledningar, målning	X	
Vattenledningar, byte/reparation		X
Kranar, byte hela samt kranbröst	X	
Handfat	X	
Avloppsledning från badkar och handfat inkl. vattenlås	X	
Golvbrunn, rengöring	X	
Golvbrunn, rensning med handpump	X	
Golvbrunn, rensning med maskin	X	
Golvbrunn, byte	X	