

# KAPLANEN FRÅN A TILL Ö

september 2024



## INNEHÅLL:

Anhöriglista

Avgift

Bilplats

Brandsäkerhet

Bredband

Cykelrum

Felanmälan

Försäkring

Gästrum och sällskapsrum

Hobbyrum

Information

Parkering

Piskställning

Porttelefon och nycklar

Rengöring

Sophantering

Spolplatta/tvätthall

Stadgar och andra dokument

Säkringar och jordfelsbrytare

Underhåll och renovering

Utomhus

Tillsyn

Trivselgrupp och aktiviteter

Trivselregler

TV

Tvättstuga

Vatten

Ventilation

I entréerna finns kontaktuppgifter till föreningens styrelse, sammankallande i arbetsgruppen och trivselgruppen samt till husvärdarna.

Förslag till styrelsen lämnas via mejl till [kaplanen1tumba@gmail.com](mailto:kaplanen1tumba@gmail.com)

## Anhöriglista

Om något händer dig eller din lägenhet är det bra om någon i huset kan komma i kontakt med anhörig eller vän som förhoppningsvis har nyckel till din lägenhet. Att vara med på anhöriglistan är frivilligt och ditt medgivande erfordras. Anhöriglistan förvaras hos styrelsen och ingen annan har tillgång till den.

## Avgift

Avgiften för lägenhet och ev. parkeringsplats ska alltid vara betald i förväg, senast sista bankdagen i månaden innan. Om medlem kontinuerligt betalar för sent har styrelsen ansvar för att påpeka detta. Kostnad för hushållsel ingår inte i avgiften, alla måste ha eget elavtal.

Avier för inbetalning delas ut inför varje kvartal, föreningen har ingen möjlighet att ordna digital avisering. Ange alltid det unika avinumret vid betalning.

Vi försäljning betalar säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

## Bilplats och parkering

För boende finns bilplats/carport/garage att hyra. Styrelsen ansvarar för kölista, anmäl intresse för parkeringsplats i god tid.

Parkering är endast tillåten på markerade P-platser. Varje lägenhet har fyra parkeringstillstånd som lånas ut till besökare. Även hantverkare som arbetar hos medlemmen ska använda tillståndet.

Gäster till medlemmar får använda besökstillstånd i max tre dagar. Därefter betalas en avgift per dygn.

Saknat besökstillstånd skall det anmälas till styrelsen och ett nytt tillstånd erhålles mot betalning. Parkeringen övervakas av AIMO bevakning.

## Brandsäkerhet

Lägenheten ska vara utrustad med fungerande brandvarnare som bekostas av medlemmen. Batteribyte bör ske 1 gång/år.

Terrassvärmare för gasol får inte användas på inglasad balkong.  
Terrassvärmare för el är tillåten. Större gasolflaska än 5 liter (2 kg) får inte förvaras på balkongen.

Brandsläckare finns på entréplanet och på våning 4 och brandvarnare är uppsatta på flera våningar i trapphusen.

## Bredband

Båda fastigheterna har internet via Tele2 med 10/100Mbit/sekund = 10 Mbit för att skicka data, 100Mbit för att ta emot. Varje medlem kontaktar själv Tele 2 vid problem. Ange gruppavtal och föreningens namn.

## Cykelrum

För hus 13 finns detta till höger om entrén, för hus 15 bredvid spolplattan/tvätthallen. Cykeln skall vara tydligt märkt med lägenhetsnummer.

## Felanmälan

Om något är fel i föreningens gemensamma utrymmen, kontakta någon i styrelsen via mejl [kaplanen1tumba@gmail.com](mailto:kaplanen1tumba@gmail.com)

Vid personlig kontakt finns namnen på ledamöterna förtecknade på namntavlan i entrén. Vid akuta fel i egen lägenhet kontaktas hantverkare direkt.

## Försäkring

Föreningen har försäkring hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I den ingår försäkring hos Anticimex. Kollektiv bostadsrättsförsäkring är tecknad för alla medlemmar via Folksam. Alla medlemmar ska ha en egen hemförsäkring.

Vid skador på fastigheten (t.ex. brand- eller vattenskada)

Folksam: 08 722 68 70

E-post: [foretagbyggskada@folksam.se](mailto:foretagbyggskada@folksam.se)

**Vid akut skada efter 17.00 och under helger, ring Folksams Jour  
0771- 45 00 00**

Vid problem med skadedjur – Anticimex

Telefon: 0752-45 10 00

E-post: [kundservice@anticimex.se](mailto:kundservice@anticimex.se)

## Gästrum och sällskapsrum

Gästrummen är avsedda för våra egna gäster och medlemmen bokar rummen hos respektive husvärd.

### Gästrum hus 13 (entréplanet)

Det finns två sängar med kuddar och täcken, dusch och toalett. Den som bokar gästrummet ansvarar för sänglinne och handdukar.

### Gästrum hus 15 (entréplanet)

Det kombinerade gäst- och sällskapsrummet är till för vår gemensamma trevnad och är öppet för alla utom då det är uthyrt. Lägenhetsnyckeln går till rummet.

Det finns två bäddsoffor med vardera två bäddar med kuddar och täcken, dusch och toalett, kokplatta, kylskåp och enklare porslin. Den som bokar gästrummet ansvarar för sänglinne och handdukar.

## Regler för uthyrning av gästrummen

Rummen får endast hyras av medlem i BRF Kaplanen 1 för egna gäster. Aktuell avgift meddelas av husvärden.

- Barn får inte bo ensamma i gästrummen, det måste bo minst en myndig person där under hela uthyrningsperioden.
- Det är inte tillåtet med husdjur i uthyrningsrummen.
- Hyrestid är maximalt 7 nätter. Längre tid accepteras i undantagsfall, efter beslut i föreningens styrelse. Rummet disponeras från kl.12.00 till kl.12.00.
- Gäst disponerar gästrum, toalett och på Samaritvägen 15 även en trinet, innehållande diskmaskin och spis. Matlagning är inte tillåten, eftersom fläkt saknas.
- Sängarna får inte användas utan lakan och örngott.
- Hyresgäst måste följa de ordningsregler som gäller för föreningen och iaktta aktsamhet samt inte uppträda så att övriga medlemmar störs.
- Rökning är inte tillåten i lokalen
- Gäst ska tillse att rummet är låst när lokalen lämnas.
- Vid avflyttning ska gästrummen, inkl. toalett/duschrum dammsugas och våttorkas/rengöras, sopor skall tömmas.
- Medlem som hyr rummet är fullt ut ansvarig för att hyresgäst följer

gällande regler.

- Medlem som hyr rummet är fullt ut ekonomiskt ansvarig för kostnader som drabbar föreningen p.g.a. skadegörelse, förlust av nyckel eller bristfällig städning.

### **Sällskapsrum hus 13 och hus 15**

Sällskapsrummen på våning 7 hus 13 och entréplan hus 15 är öppna för alla utom då det är uthyrt. Lägenhetsnyckeln går till sällskapsrummen.

- Lokalen är avsedd för de boende inom brf Kaplanen 1 och får användas för privata tillställningar som inte ryms i den egna lägenheten.
- Lokalen får under inga omständigheter lånas ut till utomstående personer som släktingar och vänner.
- Bokning sker hos husvärden som också lämnar ut bokningsnyckel.
- Bokningsnyckel får endast kvitteras ut av medlemmen. Vid förlust av nyckel debiteras tillverkning av nya nycklar samt cylinder.
- Medlemmen är ansvarig för aktiviteterna i lokalen och är ersättningsskyldig för de saker som eventuellt skadas eller förstörs. Skador på lokal och lösöre skall rapporteras till husvärden när nyckeln lämnas tillbaka.
- Lokalen på våning 7 hus 13 är godkänd av brandmyndighet för högst 35 personer.
- Hyran betalas i samband med bokningen. Den som bokar sällskapsrummen ansvarar för städning och återställande av möbler.
- Med hänsyn till allergiker får sällskapsdjur inte vistas här.
- Rökförbud råder.
- Lämna sällskapsrummen i det skick du vill finna det nästa gång du kommer dit!

Lokalen får användas mellan kl. 07.00 - 22.00. Lokalen skall återlämnas i städlat skick senast 12.00 dagen efter användning, om inget annat är avtalat med husvärden. Om städningen är bristfällig, debiteras medlemmen för städningskostnaden.

### **Hobbyrum**

På entréplanet i hus 13, i korridoren vid förråden finns ett hobbyrum. Lägenhetsnyckeln fungerar dit. Viss grundutrustning samt verktyg finns. Den som använder rummet städar självklart efter sig.

## Information från styrelsen och hemsida

Skriftlig information delas ut till alla medlemmar efter styrelsens sammanträden. Informationen finns tillgänglig på föreningens hemsida.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaplanens hemsida     | <a href="https://kaplanen-1.bostadsratterna.se/">https://kaplanen-1.bostadsratterna.se/</a> |
| Inloggning som boende | Användarnamn: brf kaplanen 1  |
|                       | Lösenord: 4469  |

## Kabel-TV

Tele2 levererar ett grundutbud med ett 10-tal TV-kanaler. Detta ingår i månadsavgiften. Den som önskar köpa till programpaket med ytterligare kanaler kontaktar själv Tele2.

## Underhåll och renovering

Du ansvarar själv för det inre underhållet i din lägenhet. Föreningen svarar för det yttre underhållet av fastigheten och för de utrymmen som används gemensamt av flera medlemmar. Värme, vatten och ventilation i lägenheten är föreningens ansvar.

Av föreningens stadgar framgår i detaljt hur ansvarsfördelningen är fördelad mellan medlemmen och föreningen. Kontakta styrelsen om något är oklart.

Medlemmen ansvarar själv för det arbete som utförs i lägenheten av hantverkare eller på annat sätt. Om skada uppstår i egen eller annans lägenhet är medlemmen ansvarig.

Innan ombyggnad eller renovering startar ska styrelsens kontaktas. Även om det är en mindre förändring i lägenheten är det bra att kontakta styrelsen i förväg. Vissa förändringar kräver godkännande av styrelsen.

Detaljerad information om vad som gäller vid större renovering och ombyggnad finns hos styrelsen. Medlem måste ta del av den informationen innan arbetet inleds.

## Vattenburen handdukstork

Sedan flera år är det förbjudet att installera vattenburen handdukstork kopplad till tappvattnet, både vid nybyggnad och vid renovering.

Eftersom lägenheterna i föreningen är utrustade med den typen av handduktstorkar får de **aldrig stängas av**. Vattnet måste cirkulera och

hålla jämn värme, allt för att undvika att legionellabakterier sprids i vattensystemet. Inte ens under sommaren får handdukstorkarna vara avstängda.

## **Piskställning**

Bakom garagen på övre garageplanen finns en piskställning för mattor och grova textilier.

## **Porttelefon och nycklar**

Brf Kaplanen 1 Tumba har ett elektroniskt passersystem med porttelefon. Besökare söker efter medlemmens namn och porttelefonen ringer upp det nummer som du angett till föreningen. Du öppnar genom att trycka 5.

Entréerna har följande nummer:

Samaritvägen 13 08 530 324 38

Samaritvägen 15 08 530 378 41

För att öppna portarna gäller endast tagg. Till varje lägenhet finns tre taggar som går till båda entréerna och båda soprummen.

Vid behov av fler brickor ska du kontakta någon i styrelsen som då beställer dessa hos Botkyrka Lås. Du får ett meddelande då brickorna finns att hämta. Förlust av tagg skall anmälas till någon i styrelsen.

Till varje lägenhet ska det finnas tre uppsättningar med nycklar, patentnyckel och lås till överlåset. Om extra patentnyckel måste beställas görs det genom föreningen och bekostas av medlemmen.

Lås **aldrig** överlåset inifrån lägenheten.

## **Rengöring och skötsel av lägenheten**

Medlem ansvarar själv för rengöring av avloppen i lägenheten.

Avloppet i dusch/bad bör rengöras regelbundet. Lyft upp gallret och observera hur det var monterat. Dra i bygel så att koppen/vattenlåset lossnar. Observera hur den var monterad.

Efter rengöring monteras kopp och galler tillbaka på samma sätt som de tidigare var monterade, fyll på med vatten.

Spiskåpens filter bör göras rent regelbundet. Nya filter går att köpa på byggvaruhuset.

Bakom de flesta värmeelementen finns en låda innehållande filter för rening av tilluft. På ovansidan finns spjäll för justering av luftmängd. För rengöring av filtret lossas skruvarna med t.ex. ett mynt varefter filtret lyftes upp för dammsugning. Filtren går också lätt att byta vid behov.

## Sophantering

Soprummet finns på entréplanet i båda husen. Där finns kärl placerade för olika sopor enligt skyltanvisningar.

- Matavfall, OBS använd endast de bruna papperspåsarna från SRV
- Tidningar, returpapper
- Plastförpackningar
- Pappersförpackningar, ej wellpapp
- Metallförpackningar
- Brännbart, d.v.s. allt övrigt (också frigolit etc.)
- Grovavfall, lädervaror, keramik, ej i plastpåsar eller plastlådor

Glas lämnas i behållare vid Prästgårdsvägen. Större mängder grovsopor, el-apparater, batterier och annat avfall skall du själv lämna till Skyttbrinks återvinningscentral. Läs mer på <https://www.srvatervinning.se/>

## Spolplatta/tvätthall

Spolplattan är utrustad med ett skåp för slang, munstycke etc. Dessutom är en oljeavskiljare installerad.

Lägenhetsnyckeln går till skåpet. Nyckel till vattenkranen hänger i cykelrummet till höger om spolplattan. Lämna platsen i det skick du önskar finna den nästa gång!

## Stadgar m.m.

Alla lägenhetsinnehavare bör ha tillgång till följande:

- Aktuell telefonlista, delas ut två gånger/år.
- Stadgar
- Kaplanen från A till Ö
- Förvaltningsberättelsen (den senaste)

Kontakta ordförande eller sekreterare om du saknar något.



## Säkringar och jordfelsbrytare

Lägenhetens huvudsäkring finns vid elmätaren i elrummet längst ned i husen. Den kan lösa ut vid svår kortslutning. Kontakta någon i styrelsen vid problem.

Om en säkring i lägenheten skulle lösa ut måste du först trycka vippan nedåt till bottenläge och därefter uppåt till låsläge för att säkringen skall återställas.

Kyl/frys går på samma säkring. Det har hänt att en trasig kylskåpslampa löst ut säkringen. Jordfelsbrytaren gäller för samtliga säkringar utom kyl och frys.

## Tillsyn

Styrelsen ansvarar för att tillsyn av samtliga lägenheter sker en gång varje år och medlemmen är skyldig att ge styrelsen tillträde.

Tillsynen omfattar de delarna som är föreningens ansvar, vatten, värme och ventilation.

Kåpan vid utsuget i köket (fläkten), vattenburen handdukstork och radiatorerna tillhör föreningen och ska hållas i gott skick av medlemmarna.

## Trivselgrupp och aktiviteter

Föreningens trivselgrupp ordnar regelbundet aktiviteter utom- och inomhus samt större samlingar i samkvämsrummet. På anslagstavlor i entréerna anslås alla samlingar.

I föreningen finns också ett aktivt boulesällskap.

## Trivselregler

\* Mellan 22.00 – 07.00 ska det vara tyst i lägenheterna så att ingen granne blir störd.

\* Inga störande arbeten (tex golvslipning, bilning) får ske vardagar före 08.00 och efter 17.00. Lördag, söndag och övriga helgdagar får inget störande arbete förekomma.

\* I trapphusen får inget förvaras eller placeras som hindrar städning och utrymning.

\* Rökning är inte tillåten i de allmänna lokalerna, trapphus, hiss etc. Det finns inga askkoppar utomhus. Medlem som röker på egen balkong måste vara medveten om att grannar kan bli störda.

## **Tvättstuga**

På entréplanet finns husets tvättstuga där tvättning är tillåten alla dagar kl. 07.00 - 22.00. Tvättiderna är uppdelade i fem perioder:

07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00, 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00, 19.00 - 22.00 och bokas med bokningscylindern.

Två tvättmaskiner om vardera 5,5 kg (ej för grovtvätt), torktumlare, torkskåp, mangel och strykbräda finns.

Följ instruktioner för maskinerna och se till att tvättstugan är städad enligt de rutiner som finns uppsatta i tvättstugan.

Varje medlem är ansvarig för att tvättstugan sköts på ett bra sätt, även de medlemmar som får hjälp att tvätta av hemtjänst eller andra.

Om du upptäcker fel eller konstigheter, var vänlig meddela respektive husvärd.

## **Utomhus**

Trädgården och parken utanför husen sköts av föreningen själv.

Arbetsgruppen utses av styrelsen och ansvarar för skötseln och inbjuder till arbetsdagar några gånger varje år. Trädgårdsfirman "*Det gröna*" ansvarar för större arbeten med häckar mm.

## **Vatten**

### **Avstängning av vatten**

Det finns avstängningskranar/ballofix i badrum och i diskbänksskåpet i köket. Använd dem så snart fel uppstår med vattnet.

### **Vattenskada**

Det första du som boende ska göra är att anmäla skadan! Du ska kontakta någon i styrelsen – men du ska också kontakta ditt eget försäkringsbolag. Detta ska du göra så fort som möjligt när du upptäcker skadan.

Föreningen anmäler skadan till sitt försäkringsbolag och har sedan ett omfattande ansvar att agera med anledning av skadan.

Den ledamot i styrelsen som är ansvarig för försäkringsfrågor, kommer att ha en tät kontakt med den som drabbas i den fortsatta hanteringen.

## Ventilation

För att undvika spridning av matos bör du öppna spjället på spiskåpan och ett fönster **längst bort** från köket. Om du öppnar köksfönstret uppstår obalans i ventilationen och matoset riskerar att sprida sig i lägenheten och i trapphuset

*Kaplanen från A – Ö är antagen av styrelsen i september 2024 och utdelat till samtliga medlemmar.*