

## Välkommen till Brf Stengodset 20!

Vi i styrelsen hälsar dig välkommen till Bostadsrättsföreningen Stengodset 20 och hoppas att du kommer att trivas i vår förening!

Brf Stengodset 20 registrerades 2003-09-12 och vår vackra, unika fastighet byggdes 1928. Den rymmer 37 lägenheter och en källarlokal på ca 170 m<sup>2</sup>.

För att underlätta för dig att komma tillrätta i föreningen har vi sammanställt denna information.

### Du är en del av föreningen

En bostadsrättsförening bygger på gemenskap och delaktighet. Föreningen och fastigheten har vi tillsammans och vårt gemensamma boende blir vad vi själva gör det till. Att äga en bostadsrätt innebär att vi alla har ett ansvar för våra gemensamma utrymmen och skötsel av dessa. Exempel kan vara att inte bara gå förbi om du ser något skräp utan att plocka upp det, vattna om du ser att blommorna utanför portarna behöver det, skotta och sanda vintertid osv. Alla kan hjälpa till på sitt sätt.

Om du har tankar, idéer eller förslag på förbättringar kontakta gärna styrelsen via e-post [info@stengodset20.se](mailto:info@stengodset20.se) eller kontakta någon av styrelsens medlemmar. Information finns på anslagstavlor i entrén och på hemsidan ([www.stengodset20.se](http://www.stengodset20.se)).

### Bostadsrättsföreningens styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman en gång om året och namnen på nuvarande styrelsemedlemmar 2020/2021 finns på försättsbladet i detta utskick.

### Ekonomisk förvaltning

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning sköts av SBC ([www.sbc.se](http://www.sbc.se)) som t ex hanterar överlåtelser, pantförskrivningar och hyres-/månadsavgiftsbetalningar.

Kontakt sker genom tel 0771-722 722 eller mejl [kundtjanst@sbcsbc.se](mailto:kundtjanst@sbcsbc.se)

Ditt personliga medlemslogin finns på följesedeln till månadsavierna, du kan också få den via telefon från SBC.

### Teknisk förvaltning

Adfingo Fastighetsservice AB sköter den tekniska förvaltningen vilket bland annat innefattar veckovis underhållsrond i fastigheten (tisdagar) inkl lampbyte, mindre reparationer etc.

Felanmälan görs på tel 08-55630400 mån-fre kl 08.00-16.00. På jourtid slussas du vidare till Securitas.

Vid akut fara för väsentlig skada på fastigheten skall alltid den tekniska förvaltaren kontaktas, även på jourtid. Dock är kostnaden för en jourutryckning belagd med hög avgift, varför vi vill undvika onödiga utryckningar. Översvämning är alltid ett akutärende.

## **Avgift till föreningen**

Månadsavgiften fastställs av styrelsen årligen och skall täcka föreningens utgifter. Förutom den direkta månadsavgiften tas dessutom en separat avgift ut för tillkommande balkong, andrahandsuthyrning och tillgång till parkeringsplats.

Avgiften skall vara bostadsrättsföreningen tillhanda senast dagen före månaden den avser. Kontakta SBC om du inte fått avier utskickade. Du kan även betala din avgift via autogiro - anmälan sker genom din bank direkt eller via kontakt med SBC.

## **Andrahandsuthyrning av bostadsrätt**

Andrahandsuthyrning ansöks skriftligen hos styrelsen. Styrelsens rutin är att man använder sig av ett förtryckt avtal för andrahandsuthyrning. Detta finns att hämta gratis på SBC:s hemsida för medlemmar.

Varje ansökan prövas och för att få tillstånd att hyra ut i andra hand krävs att du har beaktansvärda skäl. Dessa kan vara tillfälligt arbete eller studier på annan ort, utlandstjänstgöring, provboende i ett samboförhållande etc.

Uthyrningen sker med högst sex månader i taget (max 12 mån).

Om du får tillstånd av styrelsen att hyra ut i andra hand, tänk på följande:

Du är ansvarig för att månadsavgiften/hyran betalas

Du är ansvarig för att hyresgästen inte stör andra

Upprätta ett skriftligt kontrakt och avtala bort besittningsskyddet

Delge din hyresgäst detta informationsblad.

## **Övrig information i bokstavsordning**

### **Avlopp**

Häll inte ut stekfett från t ex stekpannan eller kaffe- och tesump i köksavloppet! Detta skapar på sikt sämre avrinning för alla. Torka istället av stekpannan ordentligt före diskning och släng sump i hushållssoporna.

Samtliga stammar byttes 2005 och vi önskar att det dröjer till nästa gång.

### **Blomlådor**

Det är på egen risk du hänger din blomlåda på utsidan av balkongen. Skulle olyckan vara framme och den ramlar ner och träffar någon/något är det du som bostadsrättsinnehavare/hyresgäst som är ansvarig.

### **Botrivsel**

Tänk på att ditt golv är grannens tak och att dina väggar också är någon annans väggar. Visa alltid respekt genom att tänka på ljudnivån och då framför allt kl 22:00–07:00. Undvik att diska i diskmaskinen eller tvätta i tvättmaskinen under dessa tider. Om du planerar fest brukar det upplevas som en fin gest om det meddelas i förväg, t ex genom ett anslag i porten. Observera dock att detta inte ger dig rätt att störa, du måste fortfarande visa dina grannar hänsyn och om någon ber dig sänka ljudvolymen också göra detta.

Att bo i en bostadsrättsförening förutsätter:

Att engagera sig i föreningen och bidra till att vi har det fint både inne och ute på våra gemensamma utrymmen.

Solidaritet mot föreningen och tolerans och hänsynstagande grannar emellan.

Förståelse för och efterlevnad av utfärdade bestämmelser, så som trivselreglerna.

### **Brandsäkerhet**

Föreningen är skyldig att vidta åtgärder för att förebygga och bekämpa brand. Det är absolut förbjudet att ställa tillhörigheter i trapphuset. Tänk på att om det börjar brinna och det samtidigt blir strömlöst i trapphuset ska man kunna ta sig ut i ett totalmörker. Saker som står i vägen kan utgöra en direkt livsfara vid nödutrymning. Detta kan också hindra ambulanspersonal att ta sig fram i trapphuset om någon behöver hjälp.

Observera att barnvagnar och cyklar inte får stå i trapphuset eller blockera entréerna p g a brandrisken.

För några år sedan köpte föreningen in brandvarnare till samtliga lägenheter och därefter inspekterades varje lägenhet för att tillse att de var korrekt uppsatta och fungerande. Se till att dina brandvarnare är i fortsatt funktion.

### **Cyklar**

Cyklar kan ställas i ställen utanför entréerna men ej mot husfasaderna på baksidan eller mot staketet på framsidan. Detta av såväl framkomlighetsskäl som estetiska skäl.

## **Förråd**

Till alla lägenheter hör ett källarförråd. Ställ inga saker utanför ditt förråd, detta av brandsäkerhetsskäl.

## **Grillning**

Grillning på balkonger med elgrill eller gasolgrill är tillåtet om man inte stör sina grannar. Kolgrill är förbjudet.

## **Hemförsäkring**

Om skada på fastigheten uppstår genom olyckshändelse i någon lägenhet har föreningen en fastighetsförsäkring som täcker föreningens kostnader. Därutöver skall varje medlem ha en egen hemförsäkring.

## **Köksfläkt**

Endast köksfläkt med kolfilter får användas! Det är alltså förbjudet att koppla din fläkt till ventilationskanalen. Det utgör dels en brandrisk, dels sprider det matos till grannarna. Inspektion av varje fläkt sker i samband med regelbundet återkommande OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

## **Namnskylt**

Vid inflyttning skall namnskylt ordnas på Hallmans skor på Birkagatan 14. Detta för att vi ska kunna ha enhetliga skyltar med samma typsnitt på samtliga dörrar. Uppge adress och förening vid beställning för rätt mått och typsnitt.

## **Nycklar**

Det har delats ut två portnycklar, två postboxnycklar och två nycklar för tvättstugans låskolv till varje lägenhet. Det är väldigt viktigt att du som nyinflyttad förutom lägenhetsnycklarna även får samtliga dessa nycklar av den tidigare ägaren.

## **Ombyggnation**

Innan du påbörjar en ombyggnation, oavsett omfattning, måste du kontakta styrelsen för ett godkännande. Vi vill veta vad som skall göras, hur el och vatten ska dras om, om en vägg ska rivas etc. I mer avancerade fall krävs en extern byggkonsult som följer projektet. Byggkonsult, liksom Bigbag-säckar och ev städning och reparation av gemensamma utrymmen i samband med ombyggnation bekostas av den medlem som bygger om.

## **Parkeringsplats**

Föreningen förfogar över sju p-platser varav en är konverterad till cykelförråd. Kölista gäller och denna kan ses på SBC:s hemsida. Vid intresse, mejla styrelsen.

## **Portkod**

Vi vill påminna om ansvaret att inte lämna ut koden till obehöriga och att se till att portarna alltid går i lås. Lämna dem inte öppna mer än nödvändigt vid t ex flytt. Glädjande nog var det flera år sedan det var inbrott, vilket skedde i källaren, men obehöriga i trapphuset har avhysts vid flera tillfällen. På grund av ökad frekvens av hemkörning, e-handel och ombyggnation med externa firmor är koden betydligt mer i omlopp än tidigare.

Vid byte av portkod kommer information i brevlådan.

## **Sopor och återvinning**

Observera att sopkärlen på gatan endast får användas till hushållssopor och att all återvinning lämnas på för detta avsedda stationer i närheten. Soptömning sker måndag, onsdag och fredag. Om återvinning slängs bland hushållssopor kommer sopkärlen snabbare bli fulla och vi tvingas öka antalet hämtningar med ökad kostnad för föreningens medlemmar som följd. Ställ aldrig ut soppåsar utanför din dörr, det både luktar illa och är brandfarligt. Om du inte trivs med soporna inne i din lgh är det ingen annan som gör det ute i trapphuset.

## **Stadgar**

Föreningens stadgar hittar du på föreningens hemsida.

## **Säkerhetsdörr**

En majoritet av medlemmarna bytte till säkerhetsdörr för några år sedan. Om du är intresserad av att ersätta din gamla dörr med säkerhetsdörr får du själv kontakta leverantören Torterolo & Re ([www.torterolo.se](http://www.torterolo.se)). Kostnaden står lägenhetsinnehavaren för.

## **Trapphus**

Trapphuset renoverades grundligt 2008 och ytskikten bättrades på under oktober i år. Se till att du skyddar trapphuset vid t ex flytt då möbler och annat kan skada väggar, lister, glastrutor och hiss. Klä alltid in hissen med skyddande kartong el dylikt och informera hantverkare när maskiner och material ska förflyttas i huset. Det är av stor vikt att trapphuset bevaras i det skick vi själva vill finna det i. All renovering belastar föreningens kassa.

Städning av trapphuset inkl hiss och tvättstuga utförs av en extern firma varje tisdag.

## **Trädgård**

Robert Almströmsgatan är en av relativt få gator i Stockholm med unika trädgårdar framför fasaderna. Vi har tidigare haft en trädgårdsgrupp bestående av medlemmar i föreningen men för närvarande är en extern trädgårdsfirma anlitad under sommarhalvåret. Detta innebär förstås utgifter för föreningen och är du intresserad av att bilda en ny trädgårdsgrupp eller ensam ta ansvar för trädgården, kontakta gärna styrelsen.

## **Tvättstuga**

Finns i källaren. För att kunna tvätta måste tid bokas med tvättlås via bokningstavlan utanför tvättstugan. Du får överta nyckel och tvättlås från föregående lägenhetsinnehavare. Vid förlust av nyckel eller kolv står lägenhetsinnehavaren för nyanskaffning och kostnad för detta.

Observera att en tid som inte utnyttjas får övertas 30 minuter efter utsatt tid. Tumlare och torkskåp får utnyttjas 60 minuter efter din tids slut.

Det är viktigt att filter i torktummlaren rengörs efter varje torkning. Gör rent efter dig, då behöver inte nästa person börja med att städa efter dig.

Fel på maskiner skall omgående anmälas till Adfingo (se ovan). Sätt upp en lapp när du gjort det, så att andra blir informerade.

## **Ventilation**

Husets ventilation baseras på självdrag, d v s på temperaturväxlingar mellan inom- och utomhustemperatur, och ej på någon mekanisk fläkt. Det är därför av yttersta vikt att samtliga spaltventiler (högst upp på fönstren) och tilluftsdon i kök (skafferi när huset byggdes) är öppna året runt för maximal tilluft. Öppna är spaltventilerna när de två vita reglagen är riktade från varandra. Om tilluftsventilerna stängs uppstår ett undertryck i lägenheten och det kan bli baksug i systemet. Det kan då komma in luft från taket i de vertikala frånluftsventilerna som sitter i sovrum, kök och badrum. Eftersom luft från restaurangkök och rökgaser från eldstäder mynnar ut på taken kan det dras ner oönskade dofter i lägenheterna. En del människor kan även må dåligt och t ex få huvudvärk av att vistas i undertryck. Självdrag fungerar bäst på vintern då det är större temperaturskillnad ute-inne.

Till sist vill vi än en gång önska dig varmt välkommen till vår förening och hoppas att du kommer att trivas tillsammans med oss.

Vänliga hälsningar,

Styrelsen i Brf Stengodset 20