

Rb Brf Stockholmshus nr 3

Information till bostadsrättsföreningens medlemmar

Med detta informationshäfte vill vi i styrelsen ge dig information om Stockholmshus nr 3. Informationen finns även på föreningens hemsida enligt nedan.

Här finner du praktisk information om föreningen samt föreningens regler.

Om du har frågor och synpunkter, om information saknas eller bör läggas till: hör gärna av dig till styrelsen som nås lättast via hemsidan: www.hemsidan.com/stockholmshus3 eller meila direkt till: info@stockholmshus3.com . Frågor och synpunkter kan även lämnas i styrelselokalens brevkast på Spannvägen 25.

Senast uppdaterad november 2012

Området och föreningen BRF Stockholmshus nr 3	3
Våra fastigheter och trädgård – ett kulturminne med grön K-märkning!.....	3
Medlem i bostadsrättsförening	3
Du är nu medlem i en bostadsrättsförening	3
Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.....	3
Styrelsens ansvar	3
Bostadsrättsinnehavarens ansvar	3
Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.....	3
Ändring av lägenhet	4
Förråd	4
Vi visar hänsyn i våra hus	4
Liten tuva stjälp ofta stort lass... ..	4
Människans bästa vän.....	4
Mina barn och andras ungar... ..	4
Mitt hem är min borg... ..	4
Morgonstund har guld i mun... ..	4
Andrahandsuthyrningar	4
Gemensamma utrymmen.....	5
Lås dörrar!	5
Hobbylokal	5
Cykel- och barnvagnsrum	5
Tvättstugor	5
Uteplatser	5
Sopor och annat avfall.....	5
Kabel-TV och bredband	6
Nycklar och lås.....	6
Lägenhetens skötsel.....	6
Vatten och avlopp.....	6
Till boende som har tvättmaskin	6
Vattenlås och golvbrunnar	6
Elementen.....	6
Kolfilterfläkt.....	6
Utsidan av husen	7
Balkongerna	7
Markiser	7
Andra föremål på fasaderna:	7
Parabolantenner	7
Uteplatser	7
Fastighetsförvaltning	7
Fel på TV-bilden eller Kabel-TV:s bredbandsuppkoppling.....	8

Området och föreningen BRF Stockholmshus nr 3

Stockholmshus nr 3 bildades 1942 och tillhör Riksbyggen. Riksbyggen ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning. Föreningens hus inrymmer 156 lägenheter med en sammanlagd area av 6 988 kvm som fördelar sig på följande sätt:

78 st	1,5 rum och kök (ca 38,5 kvm)
71 st	2,5 rum och kök (48,5 kvm)
6 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	hyreslokal

Våra fastigheter och trädgård – ett kulturminne med grön K-märkning!

Åkeslund är, tillsammans med Abrahamsberg, de bäst bevarade smalhusområdena i Stockholm. Byggnaderna uppfördes för Riksbyggen i början av 1940-talet med Ture Linnquist som arkitekt. Stadsplanen föreskrev att bostadshusen skulle uppföras i rött tegel i tre våningar placerade i naturmark. Bebyggelse inom kvarteret Spannet och Säckan har bedömts äga stort kulturhistoriskt värde samt ligger inom område där särskilda hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden enligt översiktsplanen för Stockholm. (Se Riksantikvarieämbetets hemsida www.raa.se.)

Medlem i bostadsrättsförening

Du är nu medlem i en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Att bo i bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten och att man köpt rätten att nyttja en bostad.

Bostadsrätten kan under vissa förutsättningar förverkas, t.ex. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller om bostadsrättsinnehavaren inte betalar månadsavgiften i tid.

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar

Bostadsrättslagen och stadgarna är grunden för de rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavaren har. Om detta kan du läsa i föreningens stadgar. Att bo i bostadsrätt inbjuder till ett personligt engagemang och ansvarstagande samtidigt som den innehåller alla de fördelar som ett gemensamt ägande av fastigheter och dess närmiljö innebär. Detta bidrar både till stabilitet, trivsel och till långsiktigt stark ekonomi med låga boendekostnader som följd.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har ansvar för förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Styrelsen väljs på föreningens årsstämma av föreningens medlemmar. Styrelsen träffas regelbundet under året. Samtliga beslut som fattas på styrelsemötena dokumenteras i de protokoll som förs på mötena. Dessa protokoll är inte offentliga. Löpande information om vad som händer i föreningen skickas regelbundet ut till föreningens medlemmar.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att sköta och underhålla sin lägenhet, gemensamma utrymmen samt området. Om detta kan du läsa i våra stadgar.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen

Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg till hemförsäkringen via Länsförsäkringar, Stockholm. Ta kontakt med styrelsen om du vill ha mer information om denna.

Ändring av lägenhet

Bostadsrättsinnehavare har rätt att göra förändringar i bostaden, men väsentliga sådana kräver styrelsens tillstånd. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller är till men för annan medlem. På föreningens hemsida finns vanliga frågor besvarade.

Observera att förändringar i badrum och våtutrymmen måste utföras av våtrumscertifierade hantverkare. Före ex kakling ska tätskiktet besiktigas av vicevärd eller förvaltare. Kontakta styrelsen i god tid.

Förråd

Till din lägenhet hör två stycken källarförråd, ett större och ett mindre. Oavsett om du förvarar något eller inte i dessa är du skyldig att se till att förråden hålls låsta. Tänk på att inte förvara värdefulla saker i förråden och se till att då och då tömma förrådet på saker som ligger och skräpar i onödan då det utgör en extra brandrisk. Respektera att källargångarna av brandsäkerhets- och framkomlighetsskäl alltid ska hållas tomma. Förvaring är endast tillåten inuti förråden.

Vi visar hänsyn i våra hus

Det är naturligt att människor i ett bostadsrättsområde tar hänsyn till varandra och är rädda om sin omgivning – goda grannar emellan.

Liten tuva stjälp ofta stort lass...

Tänk på att trapphuset är din enda utrymningsväg. Det kan vara livsviktigt att det är fritt från barnvagnar, cyklar, skor, mattor, leksaker m.m. Vid brand måste utrymning ske, ibland i ett rökfyllt och mörkt trapphus och varje hinder utgör en risk. Dessutom orsakar plaster i t.ex. pulkor och barnvagnsmadrasser farlig rökutveckling. Än viktigare är det att räddningspersonal kan ta sig fram obehindrat i trapphuset.

Människans bästa vän...

Med ett husdjur följer också ett ansvar för att det inte stör och förorenar både inomhus och utomhus.

Mina barn och andras ungar...

Barns lek är ett naturligt inslag i ett bostadsområde. Trots detta är vissa platser mindre lämpade för lek. Trapphus, källare och tvättstugor är direkt olämpliga lekplatser för barn.

Mitt hem är min borg...

Kontrollera att ytterporten stängs efter dig när du går in eller lämnar fastigheten. Tänk också på att hålla dörrarna till allmänna utrymmen låsta. Det blir svårare för obehöriga att ta sig in och du förhindrar att barn använder utrymmena som lekplatser.

Morgonstund har guld i mun...

Ljuva toner av musik uppfattas inte alltid lika av alla. Ett flerfamiljshus är ett litet samhälle, där man måste respektera sina grannars möjlighet att vistas, koppla av och sova i sin lägenhet utan att störas av hög musik, buller eller annat oväsen. Ska du ha fest så informera dina grannar i god tid. Tänk på att ditt golv är dina grannars tak!

Var inte högljudd mellan kl 22.00 och 07.00.

Störande arbeten (t.ex. dammsugning, borring eller byggnationer) får ej påbörjas före 08.00 (09.00 på helger) och ska avslutas före 20.00. Tänk som sagt på att ditt golv är grannens tak.

Slå inte igen ytterdörren efter dig. Använd nyckel när du öppnar/stänger dörren.

Andrahandsuthyrningar

Du behöver styrelsens godkännande för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. I ansökan ska du ange dina skäl för uthyrningen, till vem du avser hyra ut lägenheten samt under vilken tidsperiod andrahandsuthyrningen ska gälla. Upprätta alltid kontrakt med din hyresgäst. Normalt godkänns andrahandsuthyrning under högst ett år. *Ansökningslankett finns på hemsidan.*

Gemensamma utrymmen

Lås dörrar!

Dörrar till gemensamma utrymmen måste hållas låsta så att inte obehöriga kan komma in i t.ex. källare, förrådsutrymmen och tvättstugor.

Hobbylokal

Finns i källaren på Stopvägen 62. Här kan du snickra och måla eller göra vad du vill, men var noga med att städa och föra bort sopor och annat efter dig.

Cykel- och barnvagnsrum

Finns i källarplanet i varje hus. Tänk på att i vissa utrymmen blir det trångt så placera din cykel eller vagn med hänsyn till att andra ska ha tillgång till sina saker. Det är inte tillåtet att ha mopeder i cykelrummen.

Tvättstugor

Föreningens medlemmar har tillgång till fyra tvättstugor som finns i portarna Stopvägen 60 (2 st), Stopvägen 68 (1 st) samt Spannvägen 19 (1 st). Tvättid bokas med låscylindrar. Varje lägenhet har 2 låscylindrar. Alla tvättstugor kan nyttjas av alla, d.v.s. det går bra att boka en tid i vilken av tvättstugorna som helst. Tvättiderna är 07.00 – 21.00 alla dagar, övrig tid är elen avstängd och det går inte att nyttja tvättstugorna. Portnyckeln används för att komma in i tvättstugorna. Ordningsregler för tvättstugorna finns anslagna i anslutning till bokningstavlorna. Respektera dessa.

Stopvägen 60:

Tvättstuga 1: Tvättrum (två maskiner), torktumlare, torkrum och mangel.

Tvättstuga 2: Tvättrum (tre maskiner), torktumlare, torkskåp och mangel.

Stopvägen 68: Tvättrum (två maskiner), torkrum, torktumlare och mangel.

Spannvägen 19: Tvättrum (två maskiner), torkskåp, torktumlare och mangel.

Uteplatser

På föreningens område finns en gemensam grill-/uteplats där du och dina gäster gärna får samlas och grilla. Enklare grill finns att låna av föreningen. Under sommarhalvåret står den ofta framme. Grillkol och tändvätska ordnar du själv.

Sopor och annat avfall

Hushållssopor: Endast hushållsavfall får kastas i soptunnorna. Se till att stänga soptunnelocket efter dig så att inte fåglar sprider ut soporna. *Plast, småbatterier, kartong, viss metall* (ex värmeljushållare, konserverburkar, icke pantbara dryckesburkar) kan lämnas till miljöstation, se nedan.

Grovsopor: I samband med höst- och vårstädning hyr föreningen container för grovsopor. **OBS! Miljöfarligt avfall får inte slängas här!** Containern står kvar under två veckor per tillfälle. Övrig tid hänvisas till återvinningscentral. Kläder kan även lämnas till miljöstation.

Returpapper och glas: Returpapper (ej kartong) och glas (ej glödlampor) kan lämnas i föreningens uppsamlingscontainers som står uppställda vid Spannvägen 12. Glas och papper går även bra att lämna vid miljöstation.

El- och elektronikavfall: Elektronikavfall såsom tvätt- och diskmaskiner, spisar, mikrovågsugnar, dammsugare, radio, TV, lysrör, glödlampor m.m. måste fraktas till återvinningsstation.

Miljöfarligt avfall: Lämnas vid kommunens återvinningsstation. Farligt avfall inkluderar större batterier, kemikalier, färgrester m.m. och ska lämnas till miljöstation eller återvinningscentral.

Närmaste återvinningscentral ligger på Linta Gårdsväg 16.
Miljöstation finns ex vid Abrahamsbergsvägen 59 (vid fotbollsplanen).

Kabel-TV och bredband

Fastigheten är ansluten till ComHem, kontakta dem för anslutning av bredband och kabel-tv.

Nycklar och lås

Av föregående ägare ska du ha erhållit minst tre omgångar av nycklar till över- och underlås. Dörrnyckeln passar även till din entréport, källarutrymmen och tvättstugor (i vissa fall används en separat nyckel som dörrnyckel). Behöver du av någon anledning kopiera nycklarna kontakta Råsunda Lås på Råsundavägen i Solna. Dessutom ska du ha övertagit två bokningscyllindrar till tvättstugornas bokningstavlor.

Parkeringsplatser

Föreningen innehar inga parkeringsplatser eller garage. All parkering på föreningens ytor (gårdsplaner, grusgångar, gräsytor eller liknande) är inte tillåten. Detta gäller även mopeder och motorcyklar. Mc-parkering finns på Spannvägen. Parkering på gatorna Spannvägen och Stopvägen är kostnadsfri. Observera att det på gatorna är parkeringsförbud under vissa dagar eller vissa timmar på dygnet, speciellt under vinterhalvåret.

Lägenhetens skötsel

Var noga med att du fått manualer och skötselråd för den maskinella utrustning som ingår i köpet. Om garantitiden inte har utgått bör du få bevis för detta så att du kan åberopa den om så behövs.

Vatten och avlopp

För att undvika vattenskador måste du alltid snarast efter upptäckt anmäla fel på VVS-installationen.

Till boende som har tvättmaskin

Där tvättmaskinens avlopp ansluter till golvet finns ett vattenlås. Detta lås måste regelbundet kontrolleras så att inte smuts orsakar stopp i röret med översvämning som följd.

Vattenlås och golvbrunnar

Golvbrunnar och vattenlås behöver rensas då och då för att det inte ska bli stopp. För att rensa vattenlåset gör så här: nederdelen skruvas av, varvid vattenlåset lyftes ur, rengöres och återmonteras. Låset kan ha kärvat fast, varför en tång kan behöva användas. Om ett avlopp används sällan kan det hända att vattnet i vattenlåset dunstar bort så att det blir dålig lukt. Fyll på nytt vatten.

Elementen

Det är inte tillåtet att montera bort element i lägenheten.

Kolfilterfläkt

Vi har självdrag i fastigheterna och detta gör att det enbart är tillåtet att använda kolfilterfläkt i köket.

Utsidan av husen

Brf Sthlmshus3 ligger i ett av sthlm bäst bevarade smalhusområden och våra hus är K-märkta. Detta göra att vi skall vårda våra hus och trädgård i enlighet med K-märkningens bestämmelser.

Balkongerna

Det är inte tillåtet att på balkongen:

- Grilla
- Hänga blomlådor på utsidorna
- Måla tak
- Borra hål i fasaden
- Skaka mattor/sänglinne etc.

Tänk på att det kan vara störande för dina grannar om du använder balkongen som förvaringsplats. Balkongskydd bör användas med omdöme, så att de inte verkar störande på grannarna.

Markiser

För att sätta upp markis ska man inhämta styrelsens godkännande samt tillse att uppsättandet görs fackmannamässigt. Markisen skall gå i stil med de markiser som redan finns uppsatta. *Ansökningsmall för markisuppsättning finns på hemsidan.*

Andra föremål på fasaderna:

Föreningen avråder från att sätta upp nya blomkrukor, vädringspinnar o dyl. på väggarna då vi dels riskerar fuktskador samt att Q-märkningen förordar att fasaderna skall bevaras i ursprungligt skick. Utanför vissa lägenheter finns idag monterade föremål (blomlådor, hyllor o dyl.). Om dessa skall tas ner skall den boende säkerställa att hålen tätas på ett riktigt sätt eftersom det annars föreligger risk för fuktskador.

Om det redan finns monterade föremål på fasaden skall den boende säkerställa att dessa föremål inte riskerar att falla ner.

Om föreningens styrelse anser att något föremål på fasaden inte uppfyller tillräckliga krav på säkerhet, att det finns risk för skada eller inte är estetiskt tilltalande, kan den boende bli anvisad att ta bort alternativt iordningställa föremålet.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn på fasad eller balkongräcke.

Uteplatser

Det är trevligt att vi kan umgås ute på vår gård, men tänk på att städa efter dig så trivs alla som vill använda uteplatsen. Matrester kan dessutom locka till sig fåglar och oönskade skadedjur.

Fastighetsförvaltning

Se anslag i trappuppgången.

Föreningens fastighetsansvarig/vicevärd:
Börje Sehlmark, tel. 0738-988 479

FELANMÄLAN

Fel i fastigheten, tvättstugor och övriga allmänna utrymmen

sker i första hand till
vicevärd tel.nr: 0738-988 479

Felanmälan kan även göras via hemsidan, inloggad under fliken Anslagstavlan.

JOUR för BETYDANDE fel och som OMEDELBART kräver åtgärd
ringer du Riksbyggens felanmälan direkt.

Öppet dygnet runt, sju dagar i veckan och tar emot alla typer av akuta
ärenden. **Riksbyggen Dag & Natt, tel.nr: 0771-860 860.**

Om tveksamhet råder om hur akut felet är: kontakta alltid vicevärden

*Att ringa jourtelefon Riksbyggen medför extra kostnad för föreningen.
Självklart ska vi ringa när vi behöver detta, men helst undvika icke-akuta ärenden.*

Uppge alltid:

- hur felet yttrar sig, vari problemet består,
- precisera noga var felet finns, t.ex. höger tvättmaskin i tvättstuga nr.
- uppge ditt namn, lägenhetsnummer, telefonnummer och datum.

Sätt även en lapp vid problemstället att felanmälan är gjord, med datum och namn. Detta underlättar för andra och gör att vi undviker dubbelanmälan. Tack för din hjälp med detta förfarande!

Fel på TV-bilden eller Kabel-TV:s bredbandsuppkoppling

Ring ComHem AB