
Brf Skålen

Information till alla medlemmar i föreningen

Styrelsen hälsar Dig hjärtligt välkommen till Bostadsrättsföreningen Skålen. Här är lite information om och runt föreningen med aktuella trivsel- och ordningsregler.

Information (**rubrik i rött**) är obligatorisk för dig som medlem att omgående ta del av, annan information (**rubrik i gult**) gäller i specifika situationer, ex vid renoveringar eller flytt, viss information (**rubrik i grönt**) kan du ta del av utifrån intresse, ex. föreningens historia.

Inför och vid inflyttning

Namnskyltar

Nycklar

Vind- och källarförråd

Styrelsen och föreningen

Styrelsen

Information till medlemmarna

Föreningsstämman

Stadgar

Historia

Förvaltare

Fastighetsskötare

Fastigheten och gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Cyklar

Källarutrymme

Parkering

Porten

Trygghetskameror

Gemensamma åtaganden

Sophantering

Trädgården

Din egen lägenhet

Balkong

Försäkring

Kabel-TV

Bredband och telefoni

Parabolantennor

Andrahandsuthyrning

Renoveringar och standard på badrum-våtrum och kök

Badrum-våtrum och kök

Köksfläktar

Övrigt Larm och jourtjänst

Sociala aktiviteter

INFÖR OCH VID INFLYTTNING

NAMNSKYLTAR

För att få ett enhetligt utseende i trapphus och på dörrar gäller följande angående namnskyltar. Vår tekniske förvaltare Teknikförvaltning AB (felanmalan@teknikforvaltning.se) 08-818164, ser till att Dina namnskyltar kommer på plats vid entrén och på Din lägenhetsdörr snarast efter inflyttning.

Det är inte tillåtet att sätta upp klisterlappar/tejp på målade ytor (färgen lossnar när man tar bort dem). Eventuella ”Reklam undanbedes”-lappar fästs på själva brevlådeinkastet.

NYCKLAR

Alla nycklar skall överlämnas från föregående ägare till den nye ägaren. Portnyckeln går även till tvättstugan, soprummet, gårdshusets källare och bakdörrarna till gårdarna. För boende i gathuset går portnyckeln även till gathusets källare, och för boende i gårdshuset till vinden.

VIND- OCH KÄLLARFÖRRÅD

Du skall märka ditt vind- eller källarförråd med ditt lägenhetsnummer på dörren/grinden.

STYRELSEN och FÖRENINGEN

STYRELSEN

Styrelsemedlemmar kontaktas genom mejl styrelsen.brfskalen@gmail.com .

Namn och övriga kontaktuppgifter till styrelsemedlemmarna finns på anslagstavlan i entrén. Mindre brådskande meddelanden till styrelsen kan lämnas i den gröna brevlådan i entrén.

INFORMATION TILL MEDLEMMARNA

Styrelsen informerar löpande om arbetet genom att sätta upp relevant information utdrag på anslagstavlan i entrén, lappar vid ingångarna eller i samtligas brevlådor samt mailutskick.

FÖRENINGSTÄMMAN

Ordinarie föreningsstämma hålls enligt föreningens stadgar en gång om året, normalt i maj/juni. Kallelse sänds ut senast två veckor före stämman. Det är angeläget att alla medlemmar deltar.

STADGAR

En kopia av föreningens stadgar finns på föreningens hemsida - www.brfskalen.com. Enligt stadgarna tas överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ut. Överlåtelseavgiften är f.n. ca 1.000 kr att betalas av köparen av bostadsrätten. Pantsättningsavgiften är f.n. ca 500 kr per pantsättning.

HISTORIA

Lars Öhman, tidigare ordförande, har skrivit en ingående historik över vårt hus och området Birkastan som finns på föreningens hemsida.

FÖRVALTARE

Föreningens ekonomiska förvaltare är Votiv Förvaltning AB, Grev Turegatan 14, 11446 Stockholm (www.votiv.se).

FASTIGHETSSKÖTARE

Teknikförvaltning AB är föreningens fastighetsskötare. I kontraktet med dem ingår bl.a. rensning av avlopp, dock ej byte av kranpackningar. För att undvika onödiga kostnader måste Du själv hålla avlopp rena från fettrester, håravfall etc.

Hos Teknikförvaltning AB finns även möjlighet att beställa servicearbeten avseende Din egen lägenhet t.ex. byte av kranpackningar. Du står själv för sådana kostnader.

Styrelsen uppskattar Din hjälp med att påpeka fel i fastigheten som behöver åtgärdas. Obs! att den enskilde medlemmen inte kan beställa servicearbeten för föreningens räkning. Detta måste ske genom styrelsens försorg. Lägg gärna en lapp i föreningens gröna låda i entrén om det är något Du tycker behöver åtgärdas eller tala med någon i styrelsen.

FASTIGHETEN och GEMENSAMMA UTRYMMEN

TVÄTTSTUGA

Tvättstugan finns i gathusets källare. Tvättider fram till 16.00 bokas på schemat i tvättstugan. Tider efter 16.00 bokas på föreningens hemsida. Bredvid tvättschemat står särskilda ordningsregler för tvättstugan. Den som har använt tvättstugan ansvarar för att den är städad och att sopsäcken är tömd när det behövs. Städredskap finns.

CYKLAR

Cykelställ finns inne på gården. Pga utrymmesbrist är det önskvärt att endast cyklar som används kontinuerligt ställs i cykelställen. Cyklar får inte ställas i portarna, i gången i gathuset eller på stenläggningen från gatan till gathuset. Fordon med förbränningsmotor får ej ställas på gården, utan hänvisas till parkering på gatan.

KÄLLARUTRYMME

I gårdshusets källare finns två gästrum och ett antal andra medlemsutrymmen för uthyrning. För vidare information se föreningens hemsida.

PARKERING

Parkering av bilar för lastning på stenläggningen från gatan är **inte tillåten**. Stenläggningens underlag tål inte den påfrestning som parkering av bilar eller andra fordon utgör. Tips: För parkering av privatbil kan vi rekommendera parkeringshuset Skruven på Tomtebodavägen (Aimo Parking).

PORTEN

Yttre och inre portar till gathuset är handikappanpassade med motoriserade dörrstängare. Dessa tar skada av att bli uppställda med tvång, eftersom dörrstängaren fortsätter att försöka dra igen porten efter att den har blivit uppställd.

Om den yttre porten behöver ställas upp, ska spanjolethandtaget användas för att öppna den ena dörrhalvan. Den andra dörrhalvan, på vilken dörrstängaren sitter, ska inte ställas upp. Den ska istället vid passage öppnas med den stora strömbrytaren på väggen.

Om den inre porten i gatuhuset behöver ställas upp, finns en strömbrytare över porten för att först stänga av strömmen till dörrstängaren.

TRYGGHETSKAMEROR

Trygghetskameror finns uppsatta i entrén till gatuhuset och till gårdshuset. De är rörelsestyrda och materialet sparas i 7 dagar. Inspelat material kan endast användas av polismyndigheten i samband med eventuella brottsutredningar. Styrelsen har ej tillgång materialet.

GEMENSAMMA ÅTAGANDEN

SOPHANTERING

Sopkärnen på uppfarten är ENDAST för hushållsavfall. Pizzakartonger o dyl skall inte läggas i sopkärnen utan i återvinningsbehållarna (se nedan Källsortering). Observera att renhållningsarbetarna enbart hämtar brännbara sopor. Det är inte tillåtet att ställa soppåsar eller grovsopor i trapphusen eller på golvet i soprummet, p.g.a. risk för skadedjur, ohyra, läckande soppåsar och svårigheter att städa.

Av miljöskäl och av ekonomiska skäl för föreningen gäller i övrigt nedanstående regler.

Källsortering

- Förpackningsmaterial av metall, glas, plast, och kartong skall liksom tidningar och papper källsorteras och läggas i behållarna vid återvinningsstationen i slutet av Karlbergsvägen.
-

Grovsopor

- För grovsopor finns en storbehållare i soprummet. Dessa sopor skall paketeras i platsäckar innan de läggs i behållaren.
- För deponi av möbler samt metallföremål och andra större föremål hänvisas till stadens återvinningscentraler, länk <http://www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning>

Vid renovering och flytt

- Observera att vid lägenhetsrenovering eller flytt får inget material ställas i trappuppgångarna, ens tillfälligtvis, pga brandskyddsbestämmelser. Rivningsmassor får aldrig dumpas i soprummets storbehållare. Sådant material läggs lämpligen i s.k. Big Bags för periodisk borttransport. Att lägga avfall från renoveringar ute på trottoaren är olaglig nedskräpning.

Städdagar

- I samband med föreningens höst- och vårstädning (se nedan Trädgården) finns en container på plats ute på gatan för grovsopor.

Farligt avfall får under **inga** omständigheter läggas i containern på städdagarna. Farligt avfall är bland annat färg, lysrör, bilbatterier, bildäck och alla elektriska och elektroniska artiklar och skall lämnas vid återvinningscentraler. Via länken <http://www.stockholm.se/mobila> hittar du information och tidtabell för mobila återvinningsstationer på flera platser i Birkastan.

Kylskåp, frysar och spisar

- För kylskåp, frysar och spisar gäller särskilda bestämmelser som innebär att leverantören av ett nytt kylskåp/frys eller spis är skyldig att återta det gamla.

TRÄDGÅRDEN

Under sommarmånaderna är det önskvärt att trädgårdsarbetet delas upp så att varje lägenhet ansvarar för en veckas trädgårdsskötsel. Du anmäler själv vilken vecka Du vill ta ansvar för genom att skriva upp Dig på en lista som sätts upp på anslagstavlan i början på sommaren. Vanligen behöver gräsmattan klippas och vattnas, rabatterna vattnas etc. Trädgårdsredskap finns i soprummet.

På hösten och våren har vi en gemensam städdag i föreningen, oftast den tredje helgen i april respektive oktober. I samband med städdagen beställer vi en container för trädgårdsavfall och grovsopor.

Under sommaren finns det några grillar i soprummet för alla boendes räkning. Tändvätska får inte användas eftersom lukten besvärar boende ovanför. Du bör i stället använda tändpapper eller elektrisk tändare. Grillen ska placeras på stenplattorna invid gräsmattan och inte på gräsmattan, då träkol som ramlar ur grillen bränner hål på gräsmattan. Om Du vill boka trädgårdsmöbeln för en fest, finns det under säsongen en blankett på anslagstavlan.

Hundar och andra husdjur får inte göra sina behov på gårdar och gräsmattor, då framför allt urin ”fräter” och skapar gula fläckar på våra gräsmattor.

DIN EGEN LÄGENHET

BALKONGER

Detaljerade regler för bruk av balkonger framgår av separat dokument på föreningens hemsida.

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighetsförsäkring innefattar ej bostadsrättstillägg. Sedvanlig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg tecknas av Dig.

KABEL-TV

Uppkoppling för Kabel-TV finns till samtliga lägenheter genom ComHem. Anslutningskabel till Kabel-TV uttaget skall vara av rätt typ. Ansluts felaktig kabel förstörs bilden för grannarna även om Du själv har bra bild på Din TV. Anläggningen för Kabel-TV är seriekopplad, vilket innebär att om ingrepp görs i uttaget i lägenheten förstörs även bilden för grannarna.

BREDBAND och TELEFONI

Bredbandsuppkoppling finns till samtliga lägenheter genom Tele2. Föreningen står för kostnaden upp till 500 Mbit/sek. Du kan genom att teckna ett förmånligt tilläggsavtal med Tele2 få högre hastighet upp till 1200 Mbit/sek.

PARABOLANTENNER

Parabolantenner får inte sättas fast på husets fasad, tak eller på balkongerna.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Styrelsen godkänner att bostadsrättslägenheten av särskilda skäl tillfälligt uthyrs i andra hand. En formell ansökan om detta skall lämnas till styrelsen för beviljande före uthyrningens start. Dock är uthyrning via Airbnb eller liknande inte tillåten.

Som uthyrare är du skyldig att informera Din hyresgäst om gällande regler och bestämmelser i föreningen, som de framgår av detta dokument samt av anslag på anslagstavlan i entrén, i tvättstugan och i soprummet.

Hyresgäster förväntas delta i föreningens gemensamma aktiviteter.

HÄNSYN VID PRIVATA FESTER

På gott och ont så bor vi i ett gammalt hus. Det innebär att det är ganska lyhört. Tänk på det, framför allt när ni har fest. Ett bra sätt att säkra god grannsämja är att informera om fester så att grannarna är medvetna om det. Vid fester som pågår efter 22.00 på vardagar och efter 24.00 på fredag/lördag kväll är det klokt att dämpa ljudnivåer efter dessa tider och att undvika öppna fönster.

RENOVERINGAR och STANDARD på BADRUM-VÅTRUM och KÖK

BADRUM-VÅTRUM och KÖK

Samtliga badrum renoverades i samband med fastighetens ombyggnad 1975. De badrum som inte renoverats sedan dess har en standard som inte motsvarar de krav försäkringsbolagen idag ställer. Styrelsen poängterar bostadsrättsinnehavarens ansvar för det inre underhållet, inklusive badrummet, i respektive lägenhet.

Renovering av badrum/våtrum och kök får endast göras av behöriga hantverkare. Redan innan du börjar renovera Ditt badrum/våtrum eller kök skall du inhämta kopior på behörighetsbevis för entreprenören avseende våtrumsarbeten (s.k. Säker Vatten) samt F-skattsedel och företagsförsäkring. Dessa skall lämnas till styrelsen för styrelsens godkännande av renoveringen tillsammans med ev. ritningar för flyttning av brunnar och ledningar. Efter slutförd renovering skall ett kvalitetsdokument för egenkontroll upprättas av entreprenören, vilket skall överlämnas till styrelsen.

Vid renovering av kök måste vattenanslutningar alltid göras av auktoriserad rörmokare.

Detaljerad information om badrummet finns på hemsidan.

KÖKSFLÄKTAR

Observera att det inte är tillåtet att installera fläktar över köksspisen med direkt anslutning till ventilationstrumman. Endast ventilator eller kolfilterfläktar med separat uttag är tillåtna.

ÖVRIGT

LARM OCH JOURTJÄNST

Vid livsfara eller upptäckt brand gäller omedelbar SOS alarmering på telefonnummer 112 dygnet runt.

Om brandlarmet i trapphus eller vindskontor utlöser under dagtid, utan synlig brand eller rökutveckling, eller om andra akuta fel som vattenskador, fel på hissen eller låsen till portarna, upptäcks kontaktas Teknikförvaltning AB. Om motsvarande fel upptäcks under icke kontorstid kontaktas styrelseledamot som kontaktar jourtjänst.

I förekommande fall kan polisens störjour behöva kontaktas. Informera först styrelseledamot i sådana fall.

SOCIALA AKTIVITETER

Styrelsen arrangerar gemensam glögg och julgransinvigning runt Luciadagen. Något annat evenemang under året brukar det också bli, på övriga medlemmars initiativ.

Här gärna av Dig till oss i styrelsen om Du har några frågor eller förslag.

Återigen, välkommen hit. Vi hoppas att Du kommer att trivas.

Ansvarig för det här dokumentet är Hans Ollongren, Ordförande (hollongren@yahoo.se)
