

Information till bostadsrättsinnehavare på Stenkullen 1-3

Gustavsberg 2021-12-14

I detta informationsbrev finner du information gällande föreningen BRF Stenkullen 1-3 som du som bostadsrättsinnehavare bör känna till. Spara gärna denna i din Bostadsrättspärm. Här finns svar på många frågor gällande praktiska detaljer i föreningen och vad du som bostadsrättsinnehavare ska tänka på.

Bostadsrättsföreningens styrelse består av:

Annie Hesselstad	ordförande
Eva-Lena Lettesjö	ekonomiansvarig
Weronica Kjell	sekreterare och ansvarig för reparation och felanmälan
Sofie Schönberg Olsén	ansvarig för planerat underhåll

(András Robel valde i oktober att lämna styrelsen med omedelbar verkan, styrelsen anser sig klara av styrelsearbetet med nuvarande medlemmar tills nästa stämma)

Avgifter

Avgiftsavier administreras av SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB. Alla föreningens medlemmar kan logga in på SBC för mer information www.sbc.se
Du loggar enkelt in med mobilt bank-ID och ditt personnummer, här finner du även gamla informationsbrev, årsredovisningar, stadgar och övrig information.

Vid försäljning av bostadsrätt

För uppgifter ur lägenhetsregistret skall mäklare kontakta [kundtjänst@sbcs.se](mailto:kundtjanst@sbcs.se)

Ni som har eldstad ska anmäla ny bostadsrättsinnehavare till Värmdö Sotningsdistrikt AB, info@varmdosot.se

Debiteringen för Telia-fiber på avgiftsavierna från SBC är obligatoriskt och bindande för alla bostadsrättsinnehavare.

Du måste dock säga upp och avaktivera tjänsten (som står i ditt namn) hos Telia för att nästa bostadsrättsinnehavare ska kunna aktivera tjänsten och få ny aktiveringskod från Telia.

Den nya bostadsrättsinnehavaren måste kontakta Telia för att få ny kod i sitt namn för att aktivera fiberuppkopplingen.

Ring Telia: 90200

Enligt Telia så avaktiveras tjänsten via fjärrkontrollen:

- MENY-knappen / - välj inställningar / - välj systeminställningar / - välj Ta bort användarkod

Lägenhetsnummer

Vår förening har inga nationella lägenhetsnummer eftersom varje lägenhet har en specifik adress. Ingen annan bor på din postadress och alla har egen ingång (inga gemensamma trapphus). Detta har dock myndigheter eller t.ex hantverkare (vid ROT-avdrag) svårt att förstå så en viss påstridighet brukar behövas. Däremot har vi lägenhets/objektsnummer som är föreningens egna unika beteckning för respektive lägenhet och som är en del av lägenhetsförteckningen som varje bostadsrättsförening enligt lag är skyldig att föra.

Hemförsäkring

Hemförsäkring skall tecknas av respektive bostadsrättsinnehavare om sådan inte redan finns. Däremot så behöver inte speciellt bostadsrättstillägg tecknas av den enskilde då föreningen tecknat ett sådant som gäller för alla i kombination med den egna hemförsäkringen.

Föreningens försäkring samt bostadsrättstilläget är tecknat hos försäkringsbolag Trygg Hansa och föreningens organisationsnummer (som behövs vid skadeanmälan) hittar ni överst i senaste årsredovisning.

Felanmälan av fel som ej ansvaras för av lägenhetsinnehavaren

Felanmälan görs till styrelsens brevlåda eller till Weronica 0762-362074

Akuta fel anmäls omgående till styrelsen.

Huvudvattenkranen för inkommande färskvatten, varmt och kallt, finns i källaren. Det är bra om du orienterar dig och känner till vart de sitter om olyckan skulle vara framme. OBS dock inte att förväxla med värmesystemet till radiatorerna.

Pekka 2C är till stor hjälp med att hålla koll på och sköta om föreningens värmesystem samt gör en årlig rengöring av ventilationsaggregaten (på vindarna) i varje hus.

Brandsäkerhet

Boende är skyldig att ha fungerande brandvarnare monterad i lägenhetens innertak på högsta punkten. En brandsläckare ska finnas monterad nära entrén i varje lägenhet. Om brandsläckare saknas eller om den visar rött på mätaren så meddela styrelsen. Styrelsen utför årligen kontroller av varje lägenhets brandskydd genom en enkät som du som bostadsrättsinnehavare svarar på och återlämnar till styrelsen.

Elinstallationer i lägenheten måste utföras av behörig elektriker.

Om du har öppen spis eller kamin så är du skyldig att tillse att sotning utförs regelbundet. När sotning skett lämnar du kopia på sotningsprotokoll till styrelsen.

Fiber & Bredband

Fr.o.m. september 2016 har vi Fiberuppkoppling med Telia kollektiv helhetslösning "Lagom" Bredband, TV och Bredbandstelefon. Detta är ett bindande avtal som gäller alla bostadsrätter och debiteras ihop med bostadsrättsavgiften. (Utöver detta kan var och en beställa tilläggstjänster som Telia då debiterar den boende).

Parkering

Varje lägenhet har en märkt parkeringsplats. Dessa är belägna på gården mellan hus 1 och 2 samt bakom tvättstugan. Lägenhet 3A samt 2C parkerar utanför respektive entré. Föreningen har inte längre någon gästparkering.

Förråd och källarförvaring

Till varje lägenhet hör 1 st källarförråd samt 1 st kallförråd.

Det gemensamma källarutrymmet i husen får nyttjas av boende i huset, t.ex för vinterförvaring av cyklar. Det är inte avsett att användas som förvaring av möbler och liknande skrymmande föremål. **Önskar boende från annat hus förvara något i annat hus gemensamma utrymme för en tid, måste detta godkännas av samtliga medlemmar i detta hus.**

Soppantering

Idag har föreningen ett 660 liters sopkärl till hushållssopor och ett 140 liters kärl för matavfall. Dessa är placerade vid föreningens infart närmast Mariagatan 3.

Varje enskilde bostadsrättsinnehavaren behöver därför sopsortera så att vårt sopkärl inte ska bli överfullt. Plast, papp, metall och glas bör sorteras ut och slängas på närmaste återvinningsstation. Närmaste station finns i början av Kvarntorpsvägen/Villagatan nedanför Anns stig och det finns även vid Gamla Svartens väg.

Matavfallspåsar finns att hämta i Värmdös mataffärer, mer info finns på kommunens hemsida.

Grovsopor och miljöfarliga sopor ber vi att alla tar hand om själva och lämna det på den kommunala ÅVCn Ekobacken (Leveransvägen 29, bakom Coop Värmdö Marknad). Öppettider finns på Värmdö kommuns hemsida. Det finns Miljöstation för farligt avfall (t.ex. färg och lampor) vid OKQ8 på Blekängsvägen i Gustavsbergs centrum. Det är inte tillåtet att dumpa prylar och skrot vid skjulet för skottkärror, har du däremot bra användbart material som du vill skänka till föreningen så tala med styrelsen först.

Husdjur

Hundar och katter är ett uppskattat inslag i föreningen men respektera att både vuxna och barn kan vara rädda, allergiska eller bara inte tycker att de är lika självklara som du som djurägare tycker.

Ni som har hund ska i alla situationer ha uppsikt och kontroll på er hund när den vistas utomhus. Framrusande hundar mot människor som promenerar, vistas i sina trädgårdar, andra hundägare, andra djur, grannar eller besökare till fastigheten får ej förekomma. Besökande gäster med hund bör uppmanas att iaktta samma hänsyn.

Tvättstuga

Tvättstugan delas med BRF Gröneborg, Bergsgatan, tvättid bokas med tvätt-cylinder som tillhör lägenheten. Vid borttappad bokningsnyckel måste ny cylinder beställas genom styrelsen. Viktigt är att hålla tvättstugan ren och snygg för allas trevnad.

När din bokade tvättid är slut ska tvättstugans maskiner vara tömda och rengjorda, golvet torkat, filter tömda och tomma tvättmedelsförpackningar eller dylikt medtagna. Se checklista för städning i tvättstugan.

Gemensamma grönområden

Gräsklippning sköts av medlemmarna. Under sommarhalvåret hjälper alla medlemmar till med gräsklippning. Varje hus har ett gemensamt större område.

I trädgårdsförrådet finns nu två nya gräsklippare och trädgårdsredskap. Använd gräsklippare ska rengöras, fyllas med drivmedel och batteriet ska laddas i det vänstra källarförrådet hus 2. Skottkärror finns att låna i Rolands skjul intill förråden.

I föreningen finns två st utmarkerade komposter, en vid förrådslängans gavel och en vid "lunden" längst ner vid Anns stig. Skyltar för vad som ska läggas på vilken kompost finns uppsatta och ändras allteftersom komposterna fylls på.

Man får inte utan tillåtelse från föreningen fälla träd. För allas trivsel bör därför medlemmar inhämta godkännande från styrelsen innan ni tar bort träd. Föreningen måste också följa kommunens detaljplan som är restriktiv med trädfällning och krav finns att fastighetsägaren måste söka marklov från kommunen för att fälla träd.

Föreningens gemensamma utrymmen består av stora grönområden, önskar någon bostadsrättsinnehavare nyttja delar för t.ex plantering så måste en skriftlig ansökan lämnas in till styrelsen. Vi ser gärna att omgivningarna tas hand om och behåller sin härliga grönska och att vi underhåller våra områden och dess kulturhistoriska intresse.

Städdagar

Två gånger om året har föreningen städdag då vi hjälps åt att se över det som behövs på hus och tomt. Då finns det också utrymme för att gemensamt komma överens om kommande säsongs gräsklippning eller snöröjning.

Snöröjning

Föreningen har avtal med snöröjare fr.o.m. 15 november t.o.m. 31 mars. De plogar och sandar föreningens infartsvägar, gårdsplan mellan hus 1 och 2, vägen ner mot Mariagatan 1 samt och infarten framför tvättstugans entré och väg framför hus 3.

Som boende ansvarar du för skottning av din egen ingång, trappa och din parkeringsplats. **Undvik att använda snöskyffel med metallblad som kan skada ytbeläggningen på trappan. Bäst är om du använder sopkvast istället för skyffel.** (Våra gamla betongtrappor renoverades år 2013 och kapslades då in med ett vattentätt glasfiberskikt som det inte får gå håll på.)

Vid behov av extra sandning finns sand i sandlådan på gården. Föreningen håller med en snöskyffel till tvättstugan och några extra i trädgårdsförrådet. Föreningen har även snösläde och en snöslunga som finns i trädgårdsförrådet.

Vi boende behöver hjälpas åt att skotta vid brevlådorna, vid entrén till tvättstugan och runt soptunnorna så att det är lätt att slänga och tömma sopor och hålla efter så att sopkärnen inte fryser fast i marken. Vill därför be er alla vara lite observanta och hjälpsamma om och när det behövs skottning på dessa platser.

Skadedjur och ohyra

Tidigare år har grannfastigheter haft problem med råttor. Vi vill därför be er vara extra vaksamma på om ni ser spår eller tecken på att vår fastighet kan bli drabbad.

Vid problem med skadedjur meddela omgående styrelsen. Föreningen har i fastighetsförsäkringen skade- djursbekämpning via Nomor AB tel. 0771-122301 (man skall dock uppge organisationsnummer vid kontakt med dem för att slippa självriskdebitering)

Renovering av lägenhet

Ska du göra en renovering som påverkar el, vattenradiatorerna eller radiatorrören så ska du i god tid innan (minst två månader innan arbetet påbörjas) informera styrelsen om vad som planeras.

För ändringar av väggar eller ledningar för avlopp, vatten, värme, radiatorer, ventilationsrör, skorstensstock eller ingrepp bakom ytskikt (alltså i och bakom vägg eller i tak eller golvbjälklag) ska du *ansöka om medgivande till ombyggnad* hos styrelsen i god tid innan. (Se bifogad blankett "Ansöka om medgivande till ombyggnad") Ansökan ska även göras om du vill installera en kamin.

Glöm inte att meddela grannar i god tid innan arbetet påbörjas och att ni begränsa störande arbeten till dagtid. Ni bör också meddela under lång tid renoveringsarbete kommer att pågå. Betänk att det är påfres- tande att bo vägg i vägg/granne med en byggarbetsplats.

Uteplats och entré

Som bostadsrättsinnehavare är du underhållsansvarig för din uteplats och att hålla ordning vid uteplats och entré, samt att underhålla altandäck om det finns.

Eftersom fastigheten ligger i ett område av kulturhistoriskt intresse så är kommunens detaljplan restriktiv om vad vi får och inte får göra på fastighetens tomtmark.

Om du/ni vill bygga altan där din/er uteplats är så ska det ske i enlighet med föreningens riktlinjer för uteplats och i samråd med föreningens styrelse. Kontakta styrelsen i god tid innan.

Alla uteplatser ligger på föreningens mark och ingår ej i lägenhetens upplåtelse. Enligt föreningens riktlinjer och gammal tradition har dock varje lägenhet en tilldelad plats att ha sin uteplats på.

Befintliga gångar och grusvägar ska bevaras som gemensamma vägar/gångar intill hus, och bibehålls tillgängliga och tillräckligt breda för bil och snöplog. Grusgångar får inte blockeras med föremål, blomlådor, staket eller liknande.

Utfört underhåll år 2021:

1. Lagad frånlufts kanal i lägenhet 225/2E. Upptäcktes vid rengöring av don att kanalen saknade tät skarv och hade ca 5 cm glipa rakt ut i takbjälklag. **Januari**
2. OVK + Injustering av ventilation. **Januari**
3. Omdragning av VVC-ledning (varmvattencirkulation) i källare hus 2 samt montering av ny ventil vid vattenmätare hus 1. Tilläggsarbete för avstängning av vatten i kök 2A, efter att huvudvattenkranen ej gått att stänga av i samband med renovering. **Februari**
4. Fuktbesiktning 224/2A efter upptäckt vattenskada från badrum med spridning i golv, hall, klädkammare och bjälklag. **Mars samt se punkt**
5. Gräsklippare på årlig service. **Mars**
6. Grus till föreningen "kross 0-8 mm ca 5 kbm = 8 ton. **April**
7. Trasigtnockband hus 2 åtgärdat med tillägg av plåtkant där glipan mellan taktegel ochnocktegel var lite väl stor. **April**
8. Reparation av torkskåp i tvättstugan, ny fläktmotor, termostat och vred. **April**
9. Reparation vänster tvättmaskin, luckan sluter ej tätt. Samt service på båda maskinerna. **April**
10. Radiatorer 326/3B och 328/3C som ej blivit varma, båda fick bytta termostater och ny insats i radiator 3B. **April**
11. Karm källardörr hus 1 reparerad pga röta, samt fått nya gångjärn. Källardörren behöver skrapas och målas om men detta gör vi själva under städdagen. **Maj**
12. Byte av två trasiga radiatorer 3A. **Maj**
13. Byte av takpapp vedbod samt reparation av rötskadat innertak. Dörr till trädgårdsförråd skrapad och målad under sommaren av medlemmar Karolina och Simon. **Juni**
14. Fuktproblem i källarförråd hus 2. Förmodligen på grund av skyfall och kondensvatten till följd av skiftande temperaturer. **Juli**
15. Vattenskada badrum 224/2A, försäkringsarbete för både BRF och bostadsrättsinnehavare. Hänger ihop med punkt 4. **Juni-Oktober**
16. Nedmontering av trasig radiator 3B, plockades bort efter läcka och hålet proppades igen då det inte påverkade värmesystemet. **September**
17. Leverans av nya källarfönster till kontoret hus 3, ska monteras. **September**

Pågående och planerat underhåll år 2021/2022:

- Mura om vittrad och frostsprängd skorsten, västra skorstenen på hus 2.
- Fortsatt arbete med källarkontoret för styrelsens arbete, installation av fönster i urknackade fönstergluggarna.
- Rengöring av vindskivor på samtliga hus
- Omdragning av utomhuskranar hus 2 och hus 1
- Eventuellt byte av samtliga maskiner i tvättstugan, detta blir en gemensam kostnad med BRF Gröneborg.

**Med vänliga hälsningar,
Styrelsen BRF Stenkullen 1-3**