



Brf Grindstugan

Att bo i bostadsrättsföreningen Grindstugan

Kort historik

HSB:s bostadsrättsförening Grindstugan består av tre hus innehållande 61 lägenheter, Tranebergsvägen 91-97, 101-107, 118-120, samt två garagelängor med 18 garageplatser. Husen byggdes 1945, garagen 1963. Fasadrenovering genomfördes senast 2006. Stammarna i källarplanet nr. 91-97 byttes 1989. Tak, balkonger och fönster renoverades 1994. Under 2001 byttes (badrum) eller renoverades (kök) resterande avloppsstammar samt elstammarna. Tappvattenledningarna byttes ut. Badrummen totalrenoverades. Ny relining av köksstammar genomfördes 2011 efter vattenläckor.

Boendeansvar

Att äga en bostadsrättslägenhet innebär att du själv ansvarar för det inre underhållet av din lägenhet. Du har också indirekt, tillsammans med alla dina grannar, ett gemensamt ansvar för husens praktiska och ekonomiska förvaltning. För detaljer i ansvarsfördelningen, se broschyren "*Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?*" som finns på föreningens webbsida www.brfgrindstugan.se samt i styrelserummet. Kontakta någon i styrelsen.

Vem gör vad

Styrelsen har varje månad ett styrelsemöte där aktuella frågor behandlas. Styrelseledamöternas namn och telefonnummer finns anslagna i trapphusen. Ledamöter till styrelsen väljs av medlemmarna vid årsstämman. HSB utser sin representant i styrelsen.

Bokföring och ekonomi

ISS Facility Services AB (tel: 020-155 155) sköter föreningens bokföring och ekonomi. Sedan våren 2002 ansvarar de även för panter och överlåtelser. Har du frågor om avier för månadsavgift eller garageavgift kontaktar du ISS. Handlingar från mäklare och banker ska skickas till ISS på adress:

ISS Fastighetsekonomi
Attn: Gordana Stjepanovic
Box 47635
117 94 Stockholm

Observera att avgifter tas ut vid överlåtelse- och pantförskrivning samt andrahandsuthyrningar

Löpande underhåll

Uppgift om fastighetsskötare och kontaktinfo finns på anslagstavlan i porten. Rapportera hit om du upptäcker fel i allmänna utrymmen, eller om du har problem med värme, vatten/avlopp i din bostad. Du kan naturligtvis också få hjälp med andra



Brf Grindstugan

åtgärder i din lägenhet, men kontrollera om betalningsansvaret faller på dig själv eller föreningen. Begär eventuellt prisuppgift.

OBS: Om något allvarligt, t.ex. vattenläckage, skulle inträffa på icke kontorstid finns det ett journummer i varje trapphus att ringa så man kan få assistans även kvällar och helger. Denna service är mycket dyr för föreningen och ska endast nyttjas då ett problem omöjligt kan vänta till följande vardag.

Rådgivning

Brf Grindstugan är medlem i HSB Stockholm (tel: 010-44 21 000) och de enskilda medlemmarna skall ha individuellt medlemskap. HSB har en representant i styrelsen och bistår föreningen med t.ex. administrativ och juridisk hjälp samt rådgivning i ärenden som rör fastighetsskötsel. OBS! Om du inte är medlem (ev miss vid köpeavtal) gå in på <http://www.hsb.se/medlemskap/medlemsansokan> och anmäl dig eller ring HSB.

Boendeflytande

Varje lägenhetsinnehavare kan påverka föreningens inriktning genom att:

- Delta i val av föreningens styrelseledamöter
- Framföra synpunkter, frågor, förslag eller ärenden till styrelsen eller styrelseledamot
- Framföra synpunkter, frågor och/eller ärenden till årsstämma
- Delta aktivt i styrelsearbetet

Förpliktelser

Lägenheten

I föreningens stadgar står det att: *"§31 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. (...)*

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt §37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt. (...)

§32 Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt §31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- 1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)*
- 2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg*



Brf Grindstugan

3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med (...)"

Vad detta innebär och hur gränser dras förtydligas i broschyren "*Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?*" Vidtar du själv t ex åtgärder på stamledningar i kök och badrum kommer du framöver att själv vara ansvarig för dessa.

Hemförsäkring, BRF-tillägg

Du ansvarar själv för hemförsäkring. Genom föreningen har du ett bostadsrättstillägg som täcker t.ex. vattenskador.

Renovering

Du ansvarar även för att renovering som genomförs på din beställning eller av dig själv, sker på ett fackmannamässigt sätt. Styrelsen har besiktningsrätt vid all köks- och våtrumsrenovering. Upptäcker du fel på de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet som föreningen försett lägenheten med, ska du naturligtvis anmäla detta omgående till styrelsen.

Styrelsen kräver att man anmäler önskemål om ändringar i stamledningar i kök och badrum. Styrelsen äger rätten att besluta om ändringar på stamledningar är godtagbara.

Brandskydd

Pulversläckare (6kg) är uppsatta i samtliga källargångar, tvättstugor, hobbyrum, styrelserum och uthyrningsrum. Brandvarnare är monterade på motsvarande ställen. Varje garagesektion har försetts med 1 st pulversläckare. Utrymningsvägar är markerade med skyltar samt handtagsmarkeringar. Utrymningsvägarna skall hållas fria, det får inte förvaras löst materiel eller dylikt i källargångar eller trapphus. Det åligger samtliga boende att orientera sig om materiel och utrymningsvägar och garageinnehavare att undersöka var brandsläckare är placerad i garagen.

Varje lägenhet har erhållit en brandvarnare, skötsel och underhåll åligger lägenhetsinnehavaren.

Uppställning i trapphus = brandrisk

All uppställning inne i trapphus medför ökade risker vid brand/utrymning. Därför får inga brännbara föremål förvaras i trapphusen. Tidningsbuntar eller andra saker får absolut inte förvaras/ställas upp utanför källardörrarna. Vi måste följa reglerna för att våra brandförsäkringsvillkor ska uppfyllas.

Sopor

Föreningen har fem sopskåp för källsortering.

- Ett fack för hushållssopor
- Ett fack för tidningar OBS! ej kuvert och wellpapp
- Ett fack för matavfall

Till matavfall finns påsar att hämta i tvättstugan i 91:an och i mangelrummet 105:an. Läs även anslag om sopor i portarna. Det är viktigt att du inte slänger i fel kärl och respekterar vad du får slänga. Komprimera dina sopor för att undvika luft i sopkärnen. Övrigt avfall får du transportera själv till kommunens återvinningsstation.

Trappstädning

Varje lägenhetsinnehavare har städplikt på sitt eget våningsplan och en trappa ner. Boende på nedre plan städar ända ner till källardörren. Arbetet fördelas mellan lägenhetsinnehavarna på varje plan genom inbördes överenskommelse. Prata med dina grannar. Minimikravet är att hela trapphuset städas ordentligt (sopas och skuras) minst en gång per månad. Under höst- och vintermånaderna kan det behöva städas oftare. Varje trappuppgång har försetts med en lista där ni kan anteckna



Brf Grindstugan

utförd städning av respektive plan. Nya lappar finns att hämta i tvättstugan i 91:an och mangelrummet i 105:an

Vår- och höststädning

Varje år anordnas vår- respektive höststädning. Deltagande är frivilligt, men vi utgår från att alla vill bidra till trivseln i allmänna utrymmen och ute runt husen, efter förmåga. Vi räfsar löv, beskär buskar, rensar och planterar i rabatter m.m. Efter arbetet bjuder föreningen på förtäring. Styrelsen meddelar i god tid före städdagarna. En container finns uppställd över städhelgerna där man kan kasta skräp, dock ej elskrot eller miljöfarligt avfall som t.ex. målarfärg.

Vinter och snö – sommar och grönt

Utanför fastigheterna, mot Tranebergsvägen, tillhör mark, trappor och gångar kommunen. Gräsmattor (inklusive önskade/oönskade buskage) mot Tranebergsvägen, samt ytan mellan husen på uddasidan förvaltas av Bromma Stadsdelsnämnd (tel: 08-50806000). De ansvarar även för snöröjning av trottoarerna.

Gångar och trappor snöröjer och sandar de boende i varje port själva. Vid mycket snöfall (mer än 5 cm) köper vi tjänsten snöröjning och sandning från och med denna säsong, men att boende ska hjälpa till själva vid behov.

Redskap finns utanför varje källardörr eller i porten. Sandlåda finns bakom sopskåpet 93:an. Det är viktigt att snöröjning sköts framför sopskåpen.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötaren besöker fastigheten en gång per vecka för tillsyn av allmänna utrymmen och kontroll av undercentral.

Gräsmattorna klipps regelbundet och ogräsbekämpning sker vid behov av inhyrd arbetskraft.

Byte av namn på dörrar och i entré ingår i grundavtalet. Vid ägarbyte ska det ske automatiskt efter överlåtelsen, men dröjer det längre kontakta styrelsen.

Allt arbete inne i lägenheter är extra arbete och timdebiteras enligt prislista. Om arbetet definieras som den boendes ansvar (enligt HSB:s stadgar) kommer den boende att få räkningen. Är du osäker på vad som gäller, titta i broschyren "*Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?*".

Arbeten som faller inom föreningens ansvar bekostas av föreningen. Det innebär att kostnaden fördelas på alla boende i föreningen. För att undvika höjda avgifter ser vi gärna att man är försiktig eller rent av återhållsam med saker som belastar föreningens ekonomi.

Om du vet att din cykel inte ska användas på ett tag är det bra om du hänger upp den i cykelkrokarna så att städning underlättas.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor

Föreningen har två tvättstugor belägna i källaren i 91:an respektive 105:an. I 105:an finns två maskiner och torktumlare samt närliggande mangelrum och torkrum. I 91:ans källare finns två maskiner, torktumlare, torkskåp och mangel.

Tider bokas på nyckeltavla utanför respektive tvättstuga. Alla ska städa maskiner och golv efter sig. Efter tvättpass skall tvättmaskinens luckor 3 st ställas upp. "Proppen" på nyckeltavlan flyttas till ny tid eller parkering.

Tvättmaskinerna har vid flera tillfällen fått repareras på grund av att någonting från tvätten hamnat i trumman. Ett tunt föremål på bara ett par centimeter (t ex en skruv eller en hårnål) kan slita loss viktiga komponenter i maskinen. Var därför noga med att:

- Tömma fickor före tvättningen
- BH som är försedd med bygel ska absolut tvättas i tvättpåse, alternativt för hand
- Ingen mattvävt i maskinerna, respektera maxvikten
- Endast ludd i sopkärl, kartonger och flaskor slänger man själv i sopkärlet som står på gatan, eller tar med sig till närmaste återvinningscentral.

Hobbyrum

I hobbyrummet i källaren på Tranebergsvägen 105 finns en hyvelbänk och avlastningsytor. Redskap får du hålla med själv. Nyckel lånas ut av kontaktperson. Rummet skall städas efter lån.

Plocka undan samtliga verktyg m.m. som är dina innan nästa användare ska nyttja hobbyrummet. Ingen långtidsförvaring är tillåten i hobbyrummet.

Uthyrningsrum

I port 97 finns ett uthyrningsrum utrustat med sängar och täcken. Rummet kan hyras till en kostnad om 150:-/natt. Avgiften betalas i samband med att du hämtar nyckeln (se bokningslista och info på dörren till rummet). Rummet kan bokas för några dagar i taget, alltså inte för en hel sommar eller för flera veckor i följd.

Om du ångrar din bokning, se till att avboka i god tid så att någon annan kan hyra rummet. Om man inte avbokat får man betala för den tid man bokat.

Garage

Föreningen har 18 garageplatser belägna på Ulvsunda Slottsväg 1, bredvid COOP. Garageplatserna kan hyras av medlemmarna och fördelas enligt kölista. Uthyrning och köanmälan administreras av ISS. Garagen är endast till för medlemmarna och får inte lånas eller hyras ut i andra hand. Vid avflyttning går garageplatsen till den som står först i kön och kan alltså inte övertas av den nya lägenhetsinnehavaren (så länge det finns kö). Kontaktperson i föreningen, se anslag i porten.

Övrigt - bra att veta

Nyckelsystem

1996 installerades ett spärrat nyckelsystem till portar och källare. Trapphus och källargångar är skilda åt, men tillgängliga för alla boende genom port- respektive källarnyckel. Portnyckeln går även till sopskåpen. Cykelrummen är kodade så att bara boende i respektive huskropp ska komma, in med sin källarnyckel.

Varje lägenhet har tilldelats tre nycklar av vardera sorten. Se till att du får/lämnar samtliga vid överlåtelse. Det är möjligt att köpa fler nycklar för den som så önskar. Du kan även kombinera lägenhetsdörrportnyckel, beställ då din nyckel av fastighetsskötaren. Alla extranycklar betalas av lägenhetsinnehavaren.

2013 byttes alla portar och det installerades kodlås. Portarna är nu alltid låsta och kan öppnas med både nyckel och kod. Sprid inte koden till obehöriga.

Ventilation

Varje lägenhet har sin egen ventilationspipa i skorstenen. Husens och lägenheternas ventilation bygger på självdrag. Kontrollera att luft kan passera genom tilluftventiler under fönster i sovrum och vardagsrum och eventuellt i skafferi, samt att frånluftkanal i kök och badrum är fri.

Flaggning

Det sitter en vimpel uppe. Vill du själv flagga vid något tillfälle kan du låna föreningens flagga. Kontakta någon i styrelsen.

Stadgar

Föreningens stadgar finns på www.brfgrindstugan.se. Nya stadgar gäller from årsstämman 2015.

Grannsämja

Värna om grannsämjan i föreningen. Förvarna om du ska ha fest eller renovera. Det är enkelt och trevligt att tala med sina grannar.



Avloppsrensning

Vi tillämpar HSB:s regler som säger att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för ledningar till den del de befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. Rensning av avlopp är följaktligen något som de boende själva får bekosta eller utföra.

Förhindra fuktskador

Var försiktig vid duschning så att inte badrumsfönstret fuktskadas.

Ställ inte lådor eller dylikt direkt på golvet i ditt förråd då de kan suga upp fukt genom grunden.

Hoppas att ni känner er hemma i Brf Grindstugan!

Bromma, april 2016

Styrelsen