



HSB – där möjligheterna bor

Brf Sköndal



Brf Sköndal
Kubbegatan 59
128 67 SKÖNDAL

Tel 08-94 84 05
brf.skondal@bredband.net
www.hsb.se/stockholm/skondal

Innehåll

Allmän information.....	4	Markskötsel.....	10
Andrahandsupplåtelse.....	5	Matlagning.....	10
Anslagstavlor.....	5	Moped.....	10
Avlopp.....	5	Motion till föreningsstämman.....	10
Bad- och duschrum.....	5	Månadsavgift.....	10
Balkong.....	6	Nycklar.....	10
Barnvagnar.....	6	Ombyggnads- och renoveringsarbeten.....	10
Biltvätt.....	6	Ordningsföreskrifter.....	10
Brand.....	6	Organisation.....	10
Bredband.....	6	P-platser.....	11
Cykelrum.....	6	Parabolantennor.....	11
Cykelställ.....	6	Portar.....	11
El.....	6	Revision.....	11
Fastighetsskötsel.....	6	Rökning.....	11
Felanmälan.....	7	Skadedjur.....	11
Fyrverkerier.....	7	Snickerilokal.....	11
Fönster och fönsterdörrar.....	7	Snöröjning.....	11
Föreningslokal.....	7	Sopor.....	11
Föreningsstämma.....	7	Städning.....	12
Försäkring.....	7	Störningar.....	12
Förvaltningen.....	8	Trafik.....	12
Föreningens expedition.....	8	Trapphus.....	12
Garage- och parkeringsplatser.....	8	Trädgård och gårdsplan.....	12
Gas, gastuber.....	8	Tvättstuga.....	12
Grill.....	8	Underhåll av lägenheter.....	13
Grovsopor.....	8	Utelåst.....	13
Grovtvätt.....	8	Uthyrningsrum.....	13
Gästlägenhet.....	9	Valberedning.....	13
Hushållssopor.....	9	Vattenförbrukning.....	13
Information.....	9	Vattenskada.....	13
Internet.....	9	Ventilation.....	13
Jour, fastighet.....	9	Värme i lägenheterna.....	14
Kabel-TV.....	9	Årsredovisning.....	14
Lekplatsen.....	9	Ändringsarbeten.....	14
Lås.....	9	Överlåtelse av lägenhet.....	14
Lägenheten.....	9		
Lägenhetsförråd.....	9		
Lägenhetsöverlåtelse.....	10		

INFORMATION

FÖR BOENDE I BRF SKÖNDAL

På följande sidor finns trivselregler och anvisningar som, om vi alla följer dessa, underlättar vårt boende, ökar trivseln och gör så att vi slipper onödiga kostnader för vår bostadsrättsförening.

Det är vi, samtliga boende i Brf Sköndal, som tillsammans skapar en trevlig närmiljö och en väl fungerande förening. Det är alltså allas vårt ansvar att vi tar hand om vår gemensamma egendom i Brf Sköndal .

Det är tillsammans som vi skapar trivsel i vår förening och vi har också ett gemensamt ansvar för all vår gemensamma egendom.

Fastställd av styrelsen

Januari 2013 (senast uppdaterad 130816)

Allmän information

Kort historik

Fastigheterna stod inflyttningsklara 1955/56. Föreningen består av 237 lägenheter fördelade på fem huskroppar. Föreningen omfattar adresserna Kubbegatan 22-34, 27-35, 37-49, 51-59 samt Smörbrödsvägen 11-23. Fastigheterna är kulturminnesskyddade. Fasaderna renoverades 1999. Stambyte utfördes 2006-2007. 2011 gruppanslöts föreningen alla lägenheter till Bredbandsbolaget vars avgift ingår i månadsavgiften

Ekonomisk förening

HSB Brf Sköndal är en ekonomisk förening. Varje bostadsrättsinnehavare förvaltar och har ansvaret för den lägenhet medlemmen disponerar i förening.

All förvaltning, fastighetsskötsel, reparationer av fastigheterna betalas av medlemmarna via årsavgifterna.

Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt skiljer sig från att bo i hyresrätt. Man är delägare och äger en andel i bostadsrättsföreningen. Enkelt kan sägas att boende i bostadsrätt innebär att man har nyttjanderätt till sin bostad. Det innebär också medlemskap i den förening till vilken lägenheterna hör. Detta medlemskap medför skyldigheter och möjligheter för medlemmarna vilka framgår av föreningens stadgar.

Varje vår kallas medlemmarna till årsstämma, där styrelsen redovisar sitt arbete under det gångna året, går igenom budget mm.

Att bo i bostadsrätt medför även att samtliga lägenhetsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. Vi betalar således inte hyra för våra lägenheter utan en årsavgift vilken

delas upp i 12 månaders betalningar. Årsavgiften utgår som en kostnad på kvadratmeter lägenhetsyta och baseras på andelstalet för lägenheten.

I broschyren ”Vem skall underhålla bostadsrätten?” kan du läsa mer om vad som gäller.

Styrelse

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter samt minst två och högst fyra suppleanter. En av ledamöterna utses av HSB Stockholm. Hälften av ledamöterna väljs vartannat år.

Styrelsen är ansvarig för föreningens förvaltning. Om du har frågor, synpunkter eller förslag, lämna dem skriftligt till styrelsen i brevlådan på föreningens expedition. På föreningsexpeditionens anslagstavla samt webbsida kan du se vilka som är med i styrelsen. Har du förslag på någon du vill få invald i styrelsen ska du lämna förslaget till valberedningen.

Stadgar

Föreningens stadgar anger hur föreningen och boendet skall bedrivas. De är föreningens främsta regelverk förutom de lagar och förordningar som gäller för föreningen.

Stämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Varje medlem har rätt att delta på stämman. Varje år hålls ordinarie föreningsstämma. Denna skall enligt lag hållas en gång per år inom sex månader från föregående verksamhetsårs utgång, dvs senast den 30 juni. På ordinarie föreningsstämma skall ärenden enligt särskild dagordning behandlas. Dagordningen finns angiven i föreningens stadgar. På stämman behandlas bl a val av styrelse, revisor och valberedning.

Även extra föreningsstämma kan hållas om styrelsen anser att något viktigt beslut skall fattas mellan ordinarie föreningsstämma eller om minst 10% av medlemmarna så önskar.

Styrelsen kallar till stämma genom särskild kallelse. Vad som skall behandlas på stämman skall anges i kallelsen. Om du är förhindrad att gå på stämman, har du rätt att genom fullmakt



utse ombud. Som medlem har du också rätt att ha med dig ett biträde. Vem som får vara ombud eller biträde framgår av föreningens stadgar. På stämman har varje medlem en röst. Om två medlemmar tillsammans innehar en bostadsrätt, har de dock endast en röst tillsammans. Se även "Styrelse", "Revisor", "Valberedning", "Motion", "Organisation" och "Anslagstavla".

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahandsupplåtelse. Om du vill hyra ut din lägenhet i andrahand, måste du skriftligt begära tillstånd av styrelsen. Av din ansökan skall framgå vilken lägenhet som avses, skälet till uthyrningen och hur länge den skall pågå. Ange namn, personnummer, telefonnummer till arbete och hem både för dig som medlem och andrahandshyresgästen.

Viktigt! Om du hyr ut din lägenhet utan styrelsens tillstånd, riskerar du att förlora nyttjanderätten till lägenheten.

Anslagstavlor

I varje trapphus/port finns en anslagstavla. Här kan du ta del av styrelsens informationsblad och annan information som berör bostadsrättsföreningen. Kallelse till årsstämma anslås på anslagstavlan.

Avlopp

För undvikande av stopp i köksavlopp skall i möjligaste mån allt annat än vatten frånskiljas från diskvattnet och läggas i behållare för köksavfall. Undvik att spola ner matfett i avloppet, sådant påskyndar behovet av stamrensning och ökar därmed kostnaderna för föreningen. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du själv för rengöring av vattenlåset under diskbänken. I bad- och duschrum ansvarar bostadsrättsinnehavaren för rengöring av vattenlås och golvbrunnar. Genom regelbunden rengöring bidrar du till att vattnet rinner undan snabbare och motverkar stopp längre ner i avloppet. Renoverings- och ändringsarbeten av avloppssystemen i kök, bad- och duschrum får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Bad- och duschrum

Som bostadsrättsinnehavare är du ansvarig för badrummets alla ytskikt (väggkakel, golvklinker och målade ytor) samt tätskikten i bad- och duschrummens väggar och golv. Det är viktigt att undvika håltagning genom kakel och klinker för det riskerar att punktera underliggande tätskikt. Genom att inte göra håltagningar på tätskikten förlänger du livslängden på ditt badrum och undviker kostsamma vattenskadorna på väggar och golv. Bostadsrättsinnehavare ansvarar för rengöring av ventilationsdon, vattenlås och golvbrunnar. Några ändringsarbeten av el-installationerna, vatten- och avloppssystem, ventilations- eller värmesystem får inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Balkong

Blomlådor måste placeras innanför räcket.

Du får inte:

- Montera parabolantenn.
- Montera markiser eller balkonginsynsskärmar.
- Installera infravärmeanläggning, belysning eller eluttag utan styrelsens skriftliga tillstånd.
- Använda balkongen som förråd eller som förvaringsplats för brandfarliga vätskor. Bränder har startat genom att felriktade raketer landat på balkonger med stor mängder brännbart.
- Grillning på balkong får ej förekomma
- Förvara gastuber.
- Måla om i annan färgkulör eller göra ingrepp på väggar, betongskärmar eller räcken.

Bostadsrättsinnehavaren har ansvar för tillsyn och skötsel av respektive balkong inkl. balkongräcke och alla balkong- och fasadytor i anslutning till balkongen. Några ändringsarbeten får inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd. Som ändringsarbeten räknas bl a borttagande av räcken.

Barnvagnar

Barnvagnar får inte placeras i entréer, trappor eller på våningsplanen i trapphusen.

Av **brandsäkerhetsskäl** tillåter inte brandmyndigheten detta.

Trapphusen skall alltid ha fri utrymningsväg. Barnvagnar kan med fördel placeras i särskilda barnvagnsrum eller i det egna källarförrådet.

Biltvätt

Tvättning av bilar är inte tillåten inom föreningens fastigheter (byggnader och mark) undantaget de som hyr garageplats.

Brand

Larma brandkåren och tag hjälp av dina grannar

för att försöka släcka medan du väntar på brandkåren. Stanna inte kvar för länge, det är rökgaserna som är farligast! Möt brandkåren på gatan och tala om var i huset det brinner. När branden är släckt kontaktar du det försäkringsbolag där du har din hemförsäkring. Informera även föreningens styrelse.

From år 2003 är det obligatoriskt med brandvarnare i varje lägenhet.

Du har ansvaret för att den hålls intakt och att du själv testar dess funktion med regelbundenhet. Stockholms brandförsvaret kan ge dig mer information om förvaring av explosiva och brandfarliga ämnen.

Bredband

Se "Internet".

Cykelrum

Cykelrum finns att tillgå för alla boende i bostadsrättsföreningen.

Cykelställ

Cykelställ är endast avsedda för fungerande och hela cyklar.

El

El-installationer får inte ändras och nyinstallationer inte göras i lägenheten utan styrelsens skriftliga tillstånd. Om styrelsen ger tillstånd måste sådana arbeten göras av behörig elektriker. Utan tillstånd får man endast byta vägguttag, strömbrytare och belysningsarmaturer till likvärdiga. Den som utför bytet skall ha nödvändiga kunskaper. På balkonger får inga elinstallationer heller göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln inom föreningen omfattar

tillsyn, skötsel och avhjälpande av fel på föreningens byggnader inkl vissa installationer samt delar av vår utemiljö.

Felanmälan sker till föreningsexpeditionen. Se även "Felanmälan".

Felanmälan

Fel i lägenheten och fastigheter som föreningen ansvarar för skall anmälas till föreningens expedition. På anslagstavlor i entréerna finns uppgifter, telefonnummer och öppettider. Om du felanmäler sådana brister som



du själv har underhållsansvar för, kommer du att få betala arbetet och materielkostanden själv. Vid tveksamhet om vad som är ditt respektive föreningens ansvar av underhållet; se i skriften "Vem skall underhålla bostadsrätten?" Har delats ut till samtliga hushåll och till lägenheten vid ev. överlåtelse. Se även "Jour".

Fyrverkerier

Fyrverkerier och smällare får inte brukas inom föreningens fastigheter eller område. Smällare är dessutom förbjudna enligt lag.

Fönster och fönsterdörrar

Tillsyn, skötsel och underhåll av fönster och fönsterdörrar (balkongdörrar) delas mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen. Uppdelning av ansvaret finns angivet i skriften "Vem skall underhålla lägenheterna i HSB?". Det är inte tillåtet att montera fast något eller

göra några håltagningar genom karmar, bågar, foder eller dörrblad utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Föreningslokal

Föreningen har en lokal för fritids- och föreningsaktiviteter. (gaveln vid Kubbegatan 35). Denna kan hyras av medlemmar i föreningen för privata sammankomster som tex födelsedagsmiddagar och barnkalas. Lokalen omfattar ett stort rum med bord och stolar för ca 40 personer, ett kök fullt utrustat med spis, ugn, micro, kyl- och frys, diskmaskin samt porslin, glas och bestick. Till lokalen hör också kapprum och toalett. Var och en som utnyttjar lokalen ansvarar själv för städning och diskning. Dans och hög musik är inte tillåtet då det är lyhört och det bor medlemmar ovanför. I angränsande rum finns ett gästrum med sovplats för upp till 4 personer. Bokning görs på föreningens expedition, där man även kvitterar ut nycklar sedan man tagit del av gällande uthyrningsregler.

Föreningsstämma

Se "Allmänt".

Försäkring

Föreningen har tecknat en fastighetsförsäkring. Denna försäkring omfattar inte din lägenhet. Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster skall själva teckna hemförsäkring i valfritt bolag. Samtliga bostadsrättsinnehavare bör dessutom teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring Enbart hemförsäkring omfattar (normalt) inte ersättning för brand- och vattenskador på bostadsrättens ytskikt och inredning. Fastighetsförsäkringen täcker heller (normalt) inte dessa skador, även om det är en fastighetsskada, eftersom du som medlem har underhållsansvar för detta i en bostadsrätt (till skillnad mot en hyresrätt). Du behöver alltså inte själv vara vållande till skadan för att ändå vara ansvarig för att skadan åtgärdas.

Kom ihåg! Du som inte har någon hemförsäkring kan drabbas av stora ersättningskrav från bostadsrättsföreningen om du vid skada på fastigheten anses vållande.

Förvaltningen

Förvaltning av föreningen omfattar Administrativ och Teknisk förvaltning. Administrativ förvaltning omfattar bland annat handläggning av överlåtelse, pantförskrivningar, andrahandsupplåtelse,



uthyrning av lokaler, garage och p-platser, avisering av månadsavgifter och hyror, budgetplanering och uppföljning, ekonomirapporter, bokslut, årsredovisningar, fastighetslån och andra finansieringar samt underhållsplanering. Teknisk förvaltning genomförs av servicepersonal och entreprenörer. Denna omfattar tillsyn, skötsel, felavhjälpan och planerat underhåll av föreningens fastigheter, ordnings- och säkerhetsfrågor, avtal, lägenhets- och fastighetsbesiktningar mm.

Föreningens expedition

Föreningens expedition finns på Kubbegatan 59, telefonnummer 08 - 94 84 05. Aktuella öppettider finns anslaget på porttavlor och på vår webbplats, www.hsb.se/stockholm/skondal. På föreningsexpeditionen kan du bli hjälpt med att beställa nycklar, göra felanmälan eller lämna in förslag/synpunkter på förbättringar i vår förening.

Garage- och parkeringsplatser

Vill du hyra garage eller p-plats ska du kontakta föreningsexpeditionen. Endast fordon som är i kördugligt skick får parkeras i garage och på p-platser. Det är inte tillåtet att hyra ut garage eller p-plats i andrahand. Av miljöskäl är det förbjudet att tvätta eller reparera fordon som medför utsläpp av olja, glykol eller andra kemiska produkter samt utföra svets- eller lackningsarbeten på och i föreningens fastigheter.

Gas, gastuber

Syrgas för medicinskt ändamål samt tuber för andningsluft till dykare får förvaras i lägenheten. Dessa bör då förvaras nära ytterdörren samt att varningsskyltar skall vara uppsatta på dörrkarmen utanför dörren, så brandförsvaret kan se varningen om det skulle börja brinna i fastigheten.

Andra gastuber som tex för svetsning är inte tillåtna att förvaras i föreningens fastigheter (ej heller i garagen).

Grill

På gården finns en murad grill. Det går inte att boka grillen i förväg utan vi kommer överens på plats om "turordningen". Efter utnyttjandet skall grillen regöras.

Grovsopor

Den första onsdagen i varje månad ställs en container upp bakom Kubbegatan 27 och den står där ett dygn. Med grovsopor menas tex emballage, möbler mm. Det är inte tillåtet att kasta el-avfall, lampor, färg, spisar, badkar kylskåp eller liknande i containern. Detta måste du själv forsla bort till en återvinningsstation.

Grovtvätt

Se "Tvättstuga"

Gästlägenhet

Föreningen har en gästlägenhet i anknytning till föreningslokalen (gaveln Kubbegatan 35). Gästlägenheten har 4 bäddar och separat dusch och toalett. Den kan du som boende hyra för en ringa kostnad, till dina gäster under kortare tid (max 7 nätter, ex sön-sön) per tillfälle. Bokning görs på föreningsexpeditionen.

Hushållssopor

Hushållssopor skall paketeras väl i tättslutande förpackningar av plast (plastpåsar) och får endast kastas i de på gården placerade sopstationerna. Detta för att förhindra bl a uppkomst av skadedjur mm.

Information

Styrelsen strävar efter att ge samtliga medlemmar regelbunden information om vad som händer i vår förening. På anslagstavlor i trapphusen anslås informationsblad fortlöpande. Genom att läsa dessa håller du dig informerad om vad som pågår i föreningen, något som alltid är bra då vi alla vill ha medlemmar som är intresserade av vår förening. Se även www.hsb.se/stockholm/skondal

Internet

Samtliga lägenheter är utrustade med bredbandsuttag både från Bredbands- bolaget och ComHem. Föreningen har gruppanslutit varje lägenhet till bredbandsbolaget och denna avgift ingår i medlemsavgiften.

Jour, fastighet

För aktuell jourfirma se portens anslagstavla (namntavla). Då det är mycket kostsamt för föreningen med jourutryckningar är det **endast tillåtet** att kontakta juren då det gäller **fara för fastigheten** (ex vattenläcka) Om ärendet inte är akut kommer du att själv få bekosta

utryckningen. Fel som inte är av akut karaktär ska felanmälas till föreningsexpeditionen.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till ComHem. Basutbudet ingår i månadsavgiften.

Lekplatsen

På den gemensamma gården finns en lekplats för barnen. Kontakta föreningens expedition om du upptäcker att något på lekplatsen gått sönder eller har förslag till förbättringar.

Lås

Som bostadsrättsinnehavare är du ansvarig för tillsyn, skötsel, reparationer och underhåll av alla lås som tillhör lägenheten. Behöver du hjälp kan du givetvis vända dig till föreningsexpeditionen eller kontakta en låsfirma. Alla kostnader svarar du själv för.

Lägenheten

Din lägenhet får endast användas som bostad för dig och din familj. Den får inte användas till kontor, butik eller annan form av näringsverksamhet. Att hyra ut lägenheten i andrahand utan styrelsens tillstånd är inte heller tillåtet. Om lägenheten används till annat än som bostad kan innebära att uppsägning sker. Se även "Andrahandsupplåtelse".

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd och ett matkällarförråd. Även om du inte för tillfället använder förrådet bör du sätta lås på det, för att förhindra att någon ny medlem tar fel förråd eller att någon annan lägger beslag på ditt förråd.

Lägenhetsöverlåtelse

Vid försäljning skall avtal upprättas i tre (3) original exemplar, varav ett exemplar lämnas till styrelsen. Styrelsen fattar beslut om medlemskap för köparen/ köparna på kommande styrelsemöte. Köparen får flytta in i lägenheten först när denne/ dessa erhållit medlemskap i bostadsrättsföreningen. Tills dess är säljaren ansvarig för bostadsrätten. Enligt föreningens stadgar krävs att man är medlem i HSB Stockholm för att kunna erhålla medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Markskötsel

Markskötsel omfattar tillsyn, yttre städning och annan skötsel av föreningens mark samt viss reparation av utrustning. (markskötsel på entreprenad)

Matlagning

Matlagning får endast förekomma i lägenheternas kök. Att inrätta matlagingsplatser med spis eller spisplattor i andra utrymmen inom lägenheten är inte tillåtet av den anledningen att det inte finns någon ventilation i andra utrymmen än kök, bad- och duschrum.

Moped

Det är inte tillåtet att ställa moped i trapphus, barnvagnsrum, källarutrymmen, förråd eller i lägenheten p.g.a brandfaran.

Motion till föreningsstämman

Medlemmar i föreningen kan under hela året inkomma med motion (=förslag) till ordinarie föreningsstämma. Av föreningens stadgar framgår när den senast skall vara styrelsen tillhanda för att tas upp på kommande stämma. En motion bör vara allmängiltig och beskriva problemet och även ha ett förslag till beslut. Motionen skall vara undertecknad.

Månadsavgift

Styrelsen beslutar om vilken årsavgift som respektive bostadsrättshavare skall betala föreningen utifrån föreningens behov av intäkter. Av praktiska skäl delas årsavgiften upp och betalning sker i form av månadsavgift. HSB Stockholm sköter på uppdrag av styrelsen avisering av månadsavgifterna. Månadsavgiften skall vara föreningen tillhanda senast sista bankdagen i månaden.

Nycklar

Se även "Lås".

Ombyggnads- och renoveringsarbeten

För att göra ombyggnader och genomgripande renoveringar i lägenheten gäller speciella regler. Har du frågor hur du skall agera, bör du kontakta föreningens styrelse. **Obs!** Du får inte utan skriftligt tillstånd från styrelsen göra några som helst förändringar där föreningen har underhållsansvaret.

Ordningsföreskrifter

Ordningsföreskrifter fastställs av HSB Brf Sköndal enligt stadgarnas §37.

Dessutom har styrelsen fastställt speciella ordningsregler som komplement för bla tvättstuga, sophantering, garage, föreningslokal mm. Detta häfte innehåller föreningens ordningsföreskrifter.

Organisation

HSB Brf Sköndal är en egen juridisk person, vars firma enligt stadgarna är registrerad med namnet HSB Brf Sköndal i Stockholm. Stämman är det högsta beslutande organet i föreningen. Alla medlemmar har lika rösträtt, men antalet röster är maximerat till en röst per lägenhet. Stämman väljer styrelse, revisor och valberedning. Den som vill ändra på något i

föreningen kan lämna en skriftlig motion till årsstämman. En motion kan behandla vad som helst. Motionerna skall senast lämnas till styrelsen enligt datum som framgår av föreningens stadgar. Styrelsen svarar för att medlemmarna hålls informerade om väsentliga händelser inom föreningen. Styrelsen är ansvarig för föreningens förvaltning. Genom att teckna särskilda avtal säkerställer styrelsen bl.a att månadsavgifter, bokföring, budgetförslag,



lånehandläggningar, bokslut mm sköta på ett korrekt sätt. Styrelsens ansvar omfattar även tillsyn, skötsel, felavhjälpande och planerat underhåll av föreningens fastigheter (byggnader) och mark. Läs mer under "Förvaltningen".

P-platser

Kölistor för p-platser och garage finns på föreningens expedition.

Parabolantennor

Det är inte tillåtet att montera parabolantennor på föreningens fastigheter av säkerhetsskäl men också med hänsyn till byggnadernas skick och risk för skada på den, sist men inte minst även av estetiska skäl.

Portar

Portarna låses automatiskt klockan 20.00 och öppnas klockan 06.00. Om detta inte fungerar eller tiduren är felinställda gör du en felanmälan till föreningens expedition. Hjälptill att kontrollera att portarna verkligen är stängda och

låsta. Tag bort t.ex dörmattor och stenar som ibland läggs dit för att möjliggöra för personer utan nycklar att komma in i huset.

Revision

Revisorerna granskar styrelsens arbete och föreningens räkenskaper. En revisor och en revisorsuppleant väljs på ordinarie föreningsstämma, dessa brukar vara medlemmar i föreningen. Enligt våra stadgar utses även en auktoriserad revisor genom HSB Stockholm.

Rökning

Rökning är inte tillåten i föreningens gemensamma utrymmen såsom entréer, trapphus, tvättstuga mm. Om du röker på balkongen, tänk på att dina grannar kan få in din rök i sin lägenhet.

Skadedjur

Den som medvetet får in ohyra (skadedjur) i fastigheten kan förlora nyttjanderätten till sin lägenhet och därmed riskera att bli uppsagd. Hittar du skadedjur är du skyldig att omedelbart anmäla detta till föreningens expedition och ditt hemförsäkringsbolag.

Snickerilokal

Det finns, på Kubbegatan 24, en lokal du kan låna om du behöver snickra/måla m.m. Verktygen får du ta med själv. Nyckel hämtas på expeditionen.

Snöröjning

Föreningen ansvarar för snöröjning och halkbekämpning på föreningens tomtmark.

Sopor

Se även grovsopor och hushållssopor.

Städning

Lokalvård av föreningens allmänna utrymmen tex entréer, trapphus, tvättstuga sköts av anlitad städfirma. Vår tomtmark och våra rabatter sköts av anlitad entreprenör.

Störningar

För att vi alla som bor i föreningen skall trivas måste vi ta hänsyn till varandra. Det är lyhört och tex musik på hög volym kan uppfattas som störande av dina grannar. Tänk även på att du riskerar att störa flera då du öppnar balkongdörr eller fönster. Ska du utföra arbeten i lägenheten såsom borring, bilning, bankande mm så får du inte börja före 8.00 och arbetet ska avslutas senast 19.00. Lördagar och söndagar begränsas dessa tider till 11-16. Stora helger liknande jul, påsk och midsommar får inga störande arbeten utföras. Prata med dina grannar när du planerar störande helgarbete. Det är bättre att informera om detta i förväg så ni kan komma överens om bra tider, som passar alla, för bullrigt arbete.

Störningsjour

När ska du använda störningsjouren?
Vid upprepade störningar mellan 19:00-06:00 finns det möjlighet att ringa vår anlitade störningsjour som kan rycka ut och göra en bedömning på plats. Viktigast och bäst är att själv försöka prata med sina grannar innan man vidtar åtgärd. Jouren får inte missbrukas!

För kontakt med störningsjour ring 08- 551 169 49. Jourtiden 19:00-06:00. Uppföljning och bedömning sker efter varje uttryckning av störningsjourens personal.

Enligt styrelseprotokoll från 2011-06 finns 5 steg som kan vidtas och som kan leda till man som bostadsrättsinnehavare har förverkat sin rätt till sin lägenhet.

- Steg 1 Drabbat boende loggar/noterar onormal störning och gör en skriftlig anmälan till expeditionen. brf.skondal@bredband.net
- Steg 2 Expeditionen skriver ett brev till den störande med uppmaning till att upphöra med störningarna.
- Steg 3 Varningsbrev där den boende återigen uppmanas att upphöra med störningen. Det bör också informeras om konsekvenser vid fortsatt störning.
- Steg 4 Den störande blir kallad till ett möte med styrelsen.
- Steg 5 Om störningarna fortgår har den boende förverkat sin lägenhet.

Trafik

Inom föreningens område är det tillåtet att köra in om du har tung last eller ska skjutsa någon som är rörelsehindrad. Det är inte tillåtet att parkera inom föreningens område, såvida du inte har en förhyrd p-plats.

Trapphus

Trapphusen är endast avsedda för att ta sig till och från lägenheterna. Av säkerhetsskäl får trapphusen inte användas för förvaring av cyklar, barnvagnar, leksaker etc. Detta gäller även källargångar. I händelse av brand ska trapphusen kunna fungera som utrymningsväg. Det är inte tillåtet att ha dörmattor utanför sin ytterdörr då dessa försvårar trappstädningen.

Trädgård och gårdsplan

Skötseln av våra yttre områden, planteringar, buskar, träd och städning sköts av ett externt företag.

Tvättstuga

Inom föreningen finns en tvättstuga utrustad med standardmaskiner. Ingång till tvättstugan hittar du mellan Kg 57 och 59. Du bokar tid

genom att anteckna på listor för respektive maskin, dock endast tre maskiner per tillfälle. Gällande regler för tvättstugan finns anslagna i lokalerna. Det är viktigt att du lämnar tvättstugan i det skick du själv önskar finna den.

Underhåll av lägenheter

Huvudregeln är att varje medlem är ansvarig för tillsyn, skötsel, reparation och underhåll av sin egen lägenhet. Gränsdragning mellan föreningens och medlemmens ansvar framgår av skriften "Vem skall underhålla bostadsrätten" som delats ut till varje hushåll och som skall överlämnas vid ev. överlåtelse.

Utelåst



Blir du utelåst är du själv ansvarig för låsöppning. Var beredd att låsmeden vill ha hela kostnaden kontant direkt vid låsöppningen samt att du skall kunna styrka att du är rättmätig lägenhetsinnehavare.

Uthyrningsrum

Skall du hyra uthyrningsrummet måste du berätta för din hyresgäst om vilka regler som gäller. Rummet bokas på föreningens expedition. Se även "Föreningslokal"

Valberedning

Valberedning väljs av ordinarie föreningsstämma för ett år i taget. Valbar är medlem eller sambo till medlem. Valberedningens

uppgift är att till nästkommande ordinarie föreningsstämma föreslå lämpliga kandidater som styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisor, revisorsuppleant och personer till övriga förtroendeuppdrag som skall väljas av stämman. En av valberedningens medlemmar utses som sammankallande. Vill du föreslå någon person skall du lämna ditt förslag i god tid före ordinarie föreningsstämma till någon i valberedningen.

Vattenförbrukning

Kostnaden för vatten är en av föreningens större driftskostnader. Varje boende kan bidra med att hålla nere denna kostnad genom att vara sparsam med vattenförbrukningen, t.ex att inte diska och skölja under rinnande vatten. Använd inte mer vatten än nödvändigt vid bad och duscha korta stunder. Tvätta inte enstaka plagg i tvättmaskinerna.

Vattenskada

Se även "Försäkring".

Ventilation

Luften i lägenheterna förnyas genom att den sugs ut genom badrum, duschrum och kök. Frisk luft släpps in genom tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum. Även när du öppnar fönster och balkongdörr för vädring släpps frisk luft in i lägenheten. Det är viktigt med god ventilation bla för att få bort fukt i badrum och duschrum. Se till att ventilerna är öppna och ej igensatta.

Vid misstanke om fukt och mögel skall du omgående kontakta föreningens expedition. Viktigt är också att kökskåpan eller kolfilterfläkten hålls ren och att frånluftsventilen i köket inte är igensatt. Vanlig köksfläkt är inte tillåten att installera. Den förstör ventilationen för övriga boende i trapphuset. Endast ventilationskåpa eller kolfilterfläkt är tillåten och får inte kopplas in på befintlig ventilation. OBS! Vid matlagning skall du se

till att fönster och dörrar till köket är stängda. Öppnar du balkongdörren eller fönster vid matlagning höjer du lufttrycket i lägenheten och ventilationsanläggningen fungerar inte som den ska. Matoset i köket tar då fel väg och sprider sig i hela lägenheten och riskerar att tränga in till dina grannar. Under inga omständigheter får tilluftsventiler i vardagsrum och sovrum eller frånluftsventiler i kök och badrum sättas igen.



Görs detta påverkas inomhusklimatet till det sämre både för dig själv och dina grannar.

Värme i lägenheterna

Om värmen inte fungerar i din lägenhet skall du kontakta föreningsexpeditionen.

Var noga med att mäta temperaturen innan du ringer, rekommenderad temperatur på 21 grader. Känn inte bara på värmeradiatorerna, dessa blir nämligen svala om utomhustemperaturen för tillfället är gynnsam. Även genom tilluftsventilerna tillförs förvärmad luft vilket också bidrar till lägenhetens värmeförsörjning. Se till att dessa ventiler är öppna. Vill du ha svalare i din lägenhet kan du själv reglera värmen med ventilerna på elementen.

Årsredovisning

Årsredovisningen skall vara klar och tillgänglig för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma. Normalt delas denna ut till alla lägenheter. I årsredovisningen redovisas föregående års ekonomi och vad som hänt i föreningen. Den innehåller även upplysningar om styrelsens planer, aktuella underhåll

(ombyggnader och renoveringar), budget mm. Årsredovisningen skall sparas av de boende och kan komma att behövas vid en eventuell framtida överlåtelse.

Ändringsarbeten

Se även “Ombyggnads- och renoveringsarbeten”.

Överlåtelse av lägenhet

Se även “lägenhetsöverlåtelse”.

Bilagor

- Stadgar
- Vem skall underhålla bostadsrätten? (pdf)
- Underhåll och reparation av din bostad (pdf)

Länkar

- Informationsblad från juristerna, [Läs mer](#)



HSB – där möjligheterna bor

Brf Sköndal

Brf Sköndal
Kubbegatan 59
128 67 SKÖNDAL

Tel 08-94 84 05
brf.skondal@bredband.net
www.hsb.se/stockholm/skondal