



Information from the Board to current and new members of Brf Armborstet 1

Information below contains useful information for tenant owners of Brf Armborstet 1. We provide this information in Swedish only, but it is still the responsibility of every tenant owner to be aware of the information in here. Please contact the Board if you need more information.

Ditt val att köpa och bo i en bostadsrättslägenhet innebär att du köpt en andel och blivit medlem i en ekonomisk förening. Tillsammans äger medlemmarna och förvaltar husen med lägenheter, tvättstugor, återvinningsrum, garage mm. Som medlem och delägare har du godkänt föreningens stadgar där det framgår hur ditt boende och föreningen ska skötas och fungera.

Du som bostadsrättshavare ansvarar för att lägenheten hålls i bra skick. **Godkännande från styrelsen krävs** före förändringar som exempelvis balkonginglasning, arbeten med tätskikt, ventilation, nya eller flytt av väggar samt ändringar av el- eller rördragningar. Grundregeln är att du, när du planerar att på något sätt förändra bostaden, tar kontakt med styrelsen för ett inledande samråd samt att alltid använda behöriga hantverkare vid förändringar och renoveringar. **Det är absolut förbjudet att på något sätt påverka fasaden.** Du får exempelvis inte sätta upp lyktor, klädhängare eller krokar i fasaden på balkongen/uteplatsen. Detta då fasaden är en "enskiktsfasad", tyvärr mycket känslig för fukt/mögel.

På föreningens hemsida, armborstet.se, finner du årsredovisningar och stadgar men också viktig information om ansvarsfördelning mellan medlem och föreningen, ordningsregler, medlemsinformation, samt detta dokument "A-Ö" som besvarar vanliga praktiska frågor.

A-Ö - Information för boende

Brf Armborstet 1 (org. nr. 769614-3499) använder SBC som ekonomisk och teknisk förvaltare. SBC nämns inom flertalet områden nedan. Kontaktuppgifter till **SBC** finns under **S**. Uppgifter om hur du **felanmäler** finns under **F**.

A Andrahandsuthyrning

All form av andrahandsuthyrning kräver styrelsens skriftliga tillstånd. Exempel på anledningar som normalt godkänns är tillfälliga studier eller arbete på annan ort, provsamboende, sjukdom. Skriftlig ansökan inges till styrelsen med uppgift om anledning till uthyrningen, vilken tid som avses samt namn och personnummer på den tänkta andrahandshyresgästen. Ansökan kan göras via sbc.se.

Anslagstavlor

I varje port och vid entréerna till Götalandsvägen respektive "gården" finns anslagstavlor. Där anslår styrelsen information till medlemmarna. Det är ditt ansvar att kontrollera om någon ny information har kommit upp och se hur den påverkar dig.

Ansvar

Vi har alla ett ansvar för att hålla föreningen, våra lägenheter och gården i bra skick. Om vi känner till att skada uppstått, eller en risk för skada, är det viktigt att vi gemensamt tar ansvar. Om skada uppstått, eller du vet risk för skada, kontakta alltid styrelsen.

Autogiro

Styrelsen uppmuntrar autogiro för betalning av månadsavgift. Kontakta SBC för detta.

<https://sbc.se/kontakt/autogiro-e-faktura-kivra/>

Observera att autogiro startar tidigast vid nästkommande kvartalsskifte efter ansökan är gjord. Det är ditt bostadsrättsinnehavarens ansvar att se till att autogiro fungerar. Använd gärna kundportalen SBC Hemma, sbc.se, för att bekräfta att betalningen blivit utförd.

B Balkong/uteplats

Balkonger och uteplatser är en del av bostadsrätten. Det innebär att du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för drift och skötsel av densamma. Där ingår bland annat snöskottning om det behövs. Inför eventuell ombyggnation (exempelvis markiser, inglasning, staket) ska styrelsens tillstånd inhämtas. Lägenheter med uteplatser ansvarar själv för skötsel/underhåll av den ytan. **Det är absolut förbjudet att på något sätt påverka fasaden.** Du får exempelvis **inte** sätta upp lyktor, klädhängare eller krokar i fasaden på balkongen/uteplatsen.

Blomlådor på balkongen

Om du väljer att ha blomlådor på balkongen ska dessa vara uppsatta på insidan av balkongen.

Barnvagnsrum

Rum för barnvagnar finns i entréplanet till varje trapphus. Barnvagnar får inte placeras i trapphus.

Besiktning av lägenheter

Styrelsen har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra besiktning i samband med inflyttning och ombyggnationer.

Bostadsrättslagen

Det är bostadsrättslagen som huvudsakligen sätter de rättsliga grunder som gäller för förening, styrelse och medlemmar i en bostadsrättsförening.

Brandsäkerhet

Det ligger i allas ansvar att undvika bränder. Föreningen/styrelsen gör kontinuerligt översyn av brandsäkerhet i byggnaden. Som lägenhetsinnehavare är du skyldig att ha brandvarnare i lägenheten, byta batterier och se till att de fungerar.

Observera att **trapphusen är utrymningsvägar**, vilket innebär att det är förbjudet att förvara föremål som kan brinna, orsaka brand eller förhindra utrymning. Föremål som står i vägen kan komma att flyttas utan föregående varning.

Dörrarna i garaget fungerar som avgränsare av brandceller och måste hållas stängda.

Bredband/TV/IP-telefoni

Internet 100/100 Mbit/s och TV (basutbud) ingår i avgiften, med Telia som leverantör. IP-telefoni, utökat TV-utbud och Internet upp till 1000/1000 Mbit/s kan beställas för den som så önskar.

I lägenheterna sitter ett el/it-skåp. Den som vill använda nätverksuttagen i lägenheten behöver själv, förslagsvis från Telia, skaffa router/switch för att koppla in dessa. Detsamma gäller WiFi. Normalt sett kontaktar man Telia och får en router som ger möjlighet till WiFi, fast nätverk, TV och IP-telefoni.

Vid problem, kontakta Telia på 020 240 250 eller "Mitt Telia" på telia.se. Byte av trasig utrustning bekostas av lägenhetsinnehavaren.

C Cyklar och cykelrum

Cyklar kan ställas i cykelställen på gården eller något av cykelrummen. Föreningen har två cykelrum, båda i garaget, vid Götalandsvägen 237 respektive 253. I dessa får cyklar förvaras, men ej motorcyklar/mopeder. Se till att din cykel har bra lås, stölder har förekommit på gården.

Brf Armborstet 1 - Information och regler A-Ö

2023-03-25

armborstet.se styrelse@armborstet.se



E Elleverantör

Lägenhetsinnehavaren är själv ansvarig för elavtal, exempelvis med Fortum/Ellevio. Föreningen har inget gemensamt elavtal för lägenheter.

F Fasaden

Det är absolut förbjudet att på något sätt påverka fasaden. Du får exempelvis inte sätta upp lyktor, klädhängare, krokar eller liknande i fasaden. Detta beror på att fasaden är en så kallad "enskiktsfasad", som tyvärr är mycket känslig för fukt/mögel.

FELANMÄLAN

- **Felanmälan egen lägenhet** görs normalt till SBC, och kan göras dygnets alla timmar på nätet, <https://hemma.sbc.se/kundportal/estates/create-errand>. Ange **Armborstet 1** som förening. SBC:s kundtjänst når du via telefon 0771-722 722 (vardagar 7-16)
- **Felanmälan när SBC har stängt och vid akuta problem** görs till "Dygnet runt service" 08-18 70 00. Gör detta endast vid akut behov, då detta kan vara dyrt, och du som bostadsrättshavare kan komma att debiteras. Hit ringer du exempelvis om du drabbas av vattenläcka eller elfel i din lägenhet.
- **Felanmälan av TV/bredband:** Felanmäl hos Telia - telia.se/privat/kontakt
- **Felanmälan av tvättstugorna:** Maila styrelsen
- **Felanmälan av laddstolpar:** Maila styrelsen
- **Felanmälan av gemensamma utrymmen:** Maila styrelsen
- **Felanmälan av garageport:** Se informationstavla innanför garageporten. Kvarstår problem - mejla styrelsen. Om styrelsen inte går att nå - felanmäl till UNA portar: 08-18 60 03
- **Felanmälan av hissar:** Mejla styrelsen. Vid akuta fel - felanmäl till Kone: 0771-50 00 00 samt mejla även styrelsen.

Filter

Vid elementen finns ventiler för friskluftsintag, där sitter filter för att rena luften. Filtren ska bytas årligen. Föreningen bekostar bytet via månadsavgifterna. Styrelsen sätter anslag i portarna när bytet ska ske, och medlemmar kan då hämta ut nya filter och byta dessa själv. Den som vill byta filter oftare kan beställa exempelvis "komfortfilter" från Acticon: <https://www.acticon.se/filterbutik/filter/komfortfilter/>

Fond - "inre fond"

Föreningen tillämpar inte inre fonder.

Fond - "yttre fond"

Enligt föreningens stadgar görs avsättning till föreningens yttre fond för fastighetsunderhåll via månadsavgifterna.

Förråd

Tyvärr finns inte förråd att hyra för medlemmar. De förråd som finns i garaget räcker inte till, och får av brandsäkerhetsskäl inte användas.

Försäkring

Föreningen har gemensamt bostadsrättstillägg. Som lägenhetsinnehavare bör du ha hemförsäkring, men du behöver inte teckna bostadsrättstillägg. Föreningens försäkring inklusive bostadsrättstillägg kommer från Folksam.

Försäljning/Överlåtelse/Pantsättning/Medlemsskap

Medlemskap i föreningen beviljas endast till fysisk person, och endast den eller de som avser att nyttja lägenheten som bostad. För betalning av årsavgiften kan i vissa fall krävas borgensförbindelse.

Vid försäljning/överlåtelse av lägenhet skickas medlemsansökan, överlåtelse samt pantsättning direkt till SBC. Glöm inte nödvändig underskrift. Informera mäklare/bank om adressen:

SBC
Box 226
851 04 Sundsvall

Vid pantförskrivning krävs skriftlig anmälan från bank, annan juridisk person eller privatperson. Pantsättningen medför att en administrativ avgift om 1,5 % av prisbasbelopp tas ut från pantsättaren.

Förvaltning

Se "SBC"

G Garageplatser

Föreningen har 66 bilplatser och 7 MC-platser. Några av bilplatserna har laddstolpar för elbilar. Kontakt SBC för att ställa dig i kö för att få plats eller byta plats. När du fått plats, får du kvittera ut en fjärrkontroll för in- och utpassering av styrelsen. Depositionsavgift för denna är 500 kr och läggs på avi för månadsavgift.

Vi ber dig som kör in och ut ur garaget att **stanna till och se till att inga oväntade besökare tar sig in i garaget**. Tyvärr har detta hänt vid flera tillfällen.

GDPR/Dataskyddsförordningen

Vissa personuppgifter lagras enligt rättigheter/skyldigheter kopplat till bostadsrättsföreningar. Utöver detta kan styrelsen lagra kontaktuppgifter (namn, e-post och telefon) om medlemmar. Endast styrelsen har tillgång till dessa, och rensning görs senast 6 månader efter att medlem flyttat ut. Vidare finns leverantörer som hanterar medlemsuppgifter (förvaltning, passersystem, tvättstugebokning).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i två gemensamhetsanläggningar.

GA1 är mellan oss, radhusen och Brf Älvsjö Centrum, och reglerar gatan, snöröjning, trottoarer, planteringsytan, träden, spill- och dagvattenanläggningar, gatuskylt, el för gatubelysning.

GA2 är mellan oss och radhusen och reglerar hämtning av sopor, kompost, glas och tidningar.

Därtill har radhusen ett servitut för avloppsledningar eftersom dessa finns på fastigheten Armborstet 1.

Gården

Föreningen har en trevlig gård, var rädd om den. Vi vänder oss till alla föräldrar att vänligen lära dina barn att blocka upp sitt skräp, inte trampa i buskarna, låta blommorna blomma, inte hänga i träden osv. Städa undan cyklar och leksaker från gångarna, vi vill inte att någon som inte ser bra ska snubbla och skada sig.

Flera gånger har vi haft problem med råttor på gården, var därför noggrann med att inte lämna matrester ute.

Hundar får ej rastas på gården.

H Hissar

För felanmälan, se "Felanmälan"

Brf Armborstet 1 - Information och regler A-Ö

2023-03-25

armborstet.se styrelse@armborstet.se



Hyreslokaler

Föreningen har två hyreslokaler mot Älvsjövägen.

I Internet

Internet 100/100 Mbit/s och TV ingår i avgiften, med Telia som leverantör. IP-telefoni, utökat TV-utbud och Internet upp till 1000/1000 Mbit/s kan beställas för den som önskar. Bostadsrättshavaren får själv ordna med extra routrar och WiFi i lägenheten. Vid problem, kontakta Telia på 020-240 250 eller "Mitt Telia" på [telia.se](https://www.telia.se). Byte av trasig utrustning bekostas av lägenhetsinnehavaren.

M Motioner

Som medlem kan du lämna in motioner inför årsstämman. Lämna din motion, med namnförtydligande, namnunderskrift och lägenhetsnummer till styrelsen i god tid innan stämman. Se stadgarna för motionstid och regler.

Månadsavgift (Årsavgift)

Utgår för att täcka föreningens löpande utgifter och fördelas enligt föreningens stadgar. Avgiftens storlek beslutas årligen av styrelsen. Avgiften betalas månadsvis i förskott. Avier skickas ut månadsvis.

Styrelsen rekommenderar autogiro för betalning av månadsavgiften, se "Autogiro"

N Nycklar

Nycklar till portar/lägenhet, garage, sopkasuner och postfack, ska du få av tidigare ägare, antal varierar beroende på lägenhet. **Beställning av nycklar och byte av låscylinder beställs genom styrelsen.** Vid byte av låscylinder måste den följa föreningens låssystem. Nycklar/lås sköts av AB Byggbeslag Lås & Säkerhet i Sättra (byggbeslag.se). Medlem som byter cylinder akut med annan jour, måste sedan byta igen till cylinder ur föreningens system via Byggbeslag.

Nyckelbrickor/inpasseringsbrickor

Från föregående ägare ska du få nyckelbrickor, 4 stycken per lägenhet. Dessa går till portar, garage och återvinningsrum. Borttappade nyckelbrickor ska rapporteras till styrelsen för att spärras och nya beställs via styrelsen. Nya nyckelbrickor bekostas av medlem.

O Objudna gäster

Var observant mot objudna gäster. Tyvärr har det förekommit lägenhetsinbrott, objudna gäster i garaget och cykelstölder från gården. Hälsa och fråga gärna, om någon obekant vill komma in bakom dig. Till garaget, vid både in- och utfart, stanna och se till att ingen obekant smiter in.

Ohyra

Vid ohyra i lägenheten kontaktar du själv omgående Anticimex. En vanlig sanering går oftast på ett par timmar och kostar inte medlemmar något eftersom fastighetsförsäkringen täcker utgiften.

Medlemmar ska omgående ta hand om problemet så att ohyras inte sprids. Lämna inga soppåsar eller matrester på uteplatserna p.g.a. problem med råttor.

Ordningsregler

Föreningens ordningsregler finns på hemsidan. I grund och botten råder sunt förnuft, visa hänsyn och respekt och respekt mot dina grannar.

P Parabol

Det är inte tillåtet att sätta upp parabol eller andra antenner på balkong/fasad eller liknande.

Parkering

Parkering är endast tillåtet i garaget för den som hyr parkeringsplatsen, på den förhyrda platsen. Det är förbjudet att parkera bil och motorcykel på gården. Föreningen har inga parkeringsplatser utöver garaget. Det finns kostnadsfri parkering på gatorna i villaområdet på andra sidan Älvsjövägen, samt några platser på Götalandsvägen och dess tvärgator.

Porttelefon/Portkod

Kontakta styrelsen för att registrera ett eller flera telefonnummer till porttelefonen. Skicka då de nummer du vill registrera, med tillhörande namn och lägenhetsnummer. Det går bra att registrera både mobila och fasta telefonnummer. Besökare kan söka efter ditt namn i porttelefonen och ringa dig. När det ringer i din telefon, tryck **5** för att öppna, alternativt lägg på luren om du inte vill öppna.

Portkod används inte, det behövs nyckelbricka för att komma in genom portarna.

R Rökning

Röklukt dras lätt in i dina grannars lägenheter via de luftintag som sitter vid fönstren. Visa hänsyn, rök inte så det besvärar dina grannar. Självklart tar vi reda på egna fimpar så dessa ej hamnar på gården, andras uteplatser eller balkonger.

S SBC – Teknisk och ekonomisk förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning, inklusive fastighetsskötsel svarar SBC för. Varje vecka kommer en fastighetsskötare från SBC och utför kontroller och enklare åtgärder. Inuti lägenheten är det mesta bostadsrättshavarens ansvar. SBC kan hjälpa dig med småreparationer. För större jobb kan du få förslag på hantverkare. Arbeten som ska betalas av medlemmen faktureras från SBC eller anlitad entreprenör.

Du hittar mer information via kundportalen SBC Hemma, sbc.se. Här kan du se dina avier, ändra aviseringsmetod och ta del av information om din lägenhet och parkeringsplatser. Du kan också ansöka om andrahandsuthyrning.

Felanmälningar som ska hanteras av SBC kan du göra i kundportalen eller så kan du ringa SBC:s kundtjänst på 0771-722 722 (måndag-fredag 07-16). Se också avsnittet om Felanmälan.

Sopor/avfall/återvinning

- **Sopor, kompost, tidningar, glas**

Det finns kasuner för att slänga hushållssopor på Fru Kristinas gränd, både vid nr 237 och 253. Vid nr 237 finns även kasuner för tidningar och färgat/ofärgat glas.

Vid nr 253 finns kasun för kompost/matavfall. Släng alltid kompost i papperspåsar. Vänligen se till att dessa inte är blöta, då det orsakar problem med flugor och lukt. Lägg inte sådant som är väldigt blött i kompostpåsar, och använd dubbla påsar vid behov. Matavfallspåsar finns att hämta på hyllan längst in utanför tvättstugorna i port 243.

Du ska ha fått nycklar av föregående ägare till kasunerna. Boende i radhusen får slänga sopor i våra kasuner, de faktureras för detta.

- **Återvinningsrum**

Återvinningsrum finns bredvid port 243 mot Götalandsvägen. Öppettider:

Måndag-Fredag 17-21

Lördag-Söndag 9-13

Brf Armborstet 1 - Information och regler A-Ö

2023-03-25

armborstet.se styrelse@armborstet.se



Där får du slänga: Kartonger, plastförpackningar, mindre elektronikavfall, glödlampor och plåtburkar.

Du får däremot inte slänga eller ställa in: Möbler, sängar, resväskor, färghinkar, cyklar, barnvagnar, kläder, tavlor, gardiner, byggmaterial.

Vänligen hjälp till att sköta återvinningsrummet. Det är vi tillsammans som bekostar tömningen av återvinningsrummet. Extra tömningar belastar månadsavgiften för samtliga medlemmar. Gör därför ditt bästa och platta till kartonger, och respektera vad som får och inte får lämnas.

- **Återvinningscentral**

Sådant du inte får slänga i kasunerna eller lämna i återvinningsrummet tas till någon av kommunens återvinningscentraler. Sådana finns i Sätra, Östberga och Vantör. Se [stockholmvattenochavfall.se](https://www.stockholmvattenochavfall.se)

Stadgar

Stadgarna för Brf Armborstet 1 säger vad vi som medlemmar beslutat ska gälla för vår förening. Det är medlemmarna som vid föreningsstämma beslutat om stadgarnas innehåll. Aktuella stadgar finns på föreningens hemsida.

Styrelsen

Information om vilka som är invalda i styrelsen inklusive suppleanter finns på anslagstavlor vid entréerna mot Götalandsvägen. Du når styrelsen via styrelse@armborstet.se eller att lägga en lapp i föreningens brevlåda i port 243.

T Telefoni

Se under "Bredband/TV/IP-telefoni"

TV

Se under "Bredband/TV/IP-telefoni"

Tvättstuga

I entreplanet i port 243 finns två tvättstugor. Där finns en elektronisk bokningstavla. Det går även att boka via en app eller på Internet. Se instruktioner på föreningens hemsida under "Medlemsinformation" för detta.

Tvätt får ske mellan kl 07.00-22.00. Om man inte påbörjat tvätta 30 minuter efter bokad tid, kan tiden tas över av annan medlem.

Torkning får ske 30 minuter efter tvätttiden, dock senast till kl 22.15.

Tvättstugan får endast användas för privat bruk. Kommersiell användning är inte tillåtet.

Vid problem, se "Felanmälan".

U Uteplatsen på gården får användas av föreningens medlemmar. Bokning är inte möjlig, utan först till kvarn gäller. Självklart städar man efter sig efteråt.

V Valberedning

Valberedningen föreslår kandidater till styrelsen. Kontakta någon i valberedningen om du är intresserad eller vill föreslå någon av dina grannar. Via styrelsen kan du få kontaktinformation till valberedningen.

Vatten/Värme

I månadsavgiften ingår varm- och kallvatten såväl som värme. Förbrukningen mäts kollektivt.

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, gör omedelbart en felanmälan till vår tekniska förvaltare och försäkringsbolaget, se "Försäkring" i detta dokument. Råkar du ut för en vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med grannen du tror eller vet haft vattenläckaget. Informera alltid styrelsen.

Å Årsredovisning och Årsstämma

Brf Armborstet 1s räkenskapsår är kalenderåret. Ordinarie årsstämma hålls under våren. Kallelse till stämmans sker tidigast en månad och senast fjorton dagar före stämman, enligt stadgarna. I stadgarna hittar du närmare information om datum och andra regler som gäller bland annat rösträtt, kallelse och stämma.

Stämman är ett viktigt tillfälle för att påverka sitt boende eftersom vi väljer styrelse, valberedning och revisor samt behandlar motioner. Dessutom är det ett tillfälle att träffa föreningens medlemmar.

Om du inte kan vara med själv på stämman kan du företrädas av ombud som röstar för dig, se stadgarna. Du har också möjlighet att ta med dig en bisittare. Observera att du inte har rösträtt på stämman om du har skulder till föreningen.

Ä Ändringsarbeten i lägenheter

Du som bostadsrättshavare ansvarar för att lägenheten hålls i bra skick. **Godkännande från styrelsen krävs** före större förändringar, exempelvis:

- Balkonginglasning
- Arbeten med tätskikt
- Arbeten med ventilation
- Väggflytt
- Ingrepp i bärande konstruktion eller fastighetens konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, el, tele
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Då vissa ändringsarbeten kan kräva styrelsens godkännande och/eller vara bygglovspliktiga, åligger det medlem att i god tid före påbörjandet, skriftligen lämna in förslag för önskad åtgärd till styrelsen.

Hantverkare ska informeras om föreningens ordningsregler. Fordon får inte köras in eller parkeras på gården.

Behöriga hantverkare skall alltid användas. Styrelsen förbehåller sig rätten att besikta utfört arbete.

Ö Övervakningskameror

Övervakningskameror finns i garaget för allas trygghet. Kamerorna sköts av en extern leverantör.