

2019 september

## Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

### Checklista för boende. Sökord A-Ö

#### Armborstet 1

Bostadsrättsföreningen Armborstet 1 (org. nr. 769614-3499)

c/o SBC Sveriges Bostadsrättscentrum

Box 1353

111 83 STOCKHOLM

Tel: 0771-722 722

Telefonnummer och telefontider se även under *Förvaltning*

e-post: [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) (ekonomi, avin)

hemsida: [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

#### A

##### Andrahandsuthyrning

Styrelsens tillstånd ska inhämtas vid all form av andrahandsuthyrning. Skriftlig ansökan inges till styrelsen med uppgift om orsaken till uthyrningen, vilken tid som avses samt namn och personnummer på den tänkta andrahandshyresgästen.

##### Ansvar för föreningens fastighet och byggnad

Det åligger föreningen och dess medlemmar att försöka begränsa skada, eller avvärja sådan skada som kan befaras inträffa. Om skäligen åtgärder inte vidtagits, och detta medför att skada förvärrats, påverkar detta föreningen – och därmed medlemmarnas egen – ekonomi. Det är därför av stor vikt att medlem har sin lägenhet under sådan uppsikt att skador och dylikt i möjligaste mån kan undvikas/begränsas.

##### Autogiro

Kontakta SBC:s kundtjänst.

##### Avsättning till fond för föreningens fastighetsunderhåll (yttre fond)

Avsättning till fonden sker enligt föreningens stadgar. Avsättningen ingår i årsavgiften.

##### Avsättning till fond för bostadsrättshavarens lägenhetsunderhåll (inre fond)

Någon avsättning till bostadsrättshavarens lägenhetsunderhåll ingår inte i årsavgiften.

#### B

##### Balkong/uteplats

Balkong/uteplats ingår i bostadsrätten. Det innebär att respektive bostadsrättshavare ska ansvara för drift och skötsel av densamma. Snön ska skottas av bostadsrättshavare själv. Ev. ombyggnation av uteplats och balkong (markiser, staket m.m.) och inglasning av balkong ska anmälas till styrelsen. Bygglov och styrelsens godkännande ska inhämtas vid inglasning innan arbetet beställs. Inga anordningar får fästas vid fasaden. Se ordningsregler under punkten F. Se hemsida för mer information.

### **Balkonglådor**

Balkonglådor ska hängas på insidan av balkongen.

### **Barnvagnsrum**

Rum för barnvagnar finns i entréplanet till varje trapphus. Barnvagn får inte placeras i trapphus. (Se separata anvisningar från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) på [www.dinsakerhet.se](http://www.dinsakerhet.se))

### **Besiktningar**

För att utföra besiktningar eller justeringsarbeten har representanter för föreningen rätt att, efter inflyttning, få tillträde till lägenheten.

### **Bostadsrättslagen mm**

Utdrag av lagtexten samt PM *Att köpa bostadsrätt*, har lämnats i pärm med skötselansvisningar (flik 2).

### **Brandsäkerhet**

Till varje lägenhet ingår en fast monterad brandvarnare.

För funktionskontroll och batteribyte ansvarar bostadsrättshavaren.

- Trapphuset är en nödutrymningsväg!  
Detta ställer krav på att utrymningsväg ej får blockeras med t.ex. barnvagnar.
- Se även *Ordningsregler* samt separat överlämnad information från (Se separata anvisningar från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) på [www.dinsakerhet.se](http://www.dinsakerhet.se)) Skydda ditt hem mot bränder.
- *Garage*  
Dörrarna i garaget är brandcells begränsande och får inte lämnas öppnade/spärrade i öppet läge.

### **Bredband - TV-Telefoni-Bredband**

I lägenheten finns en switch placerad i hall eller klädkammare, till vilken ett antal media uttag i lägenheten är kopplade. Till varje lägenhet tilldelades en eller två TV-boxar med varsin fjärrkontroll och tillhörande switchar. Ansvar för dessa är numer medlems.

**Trasig box, switchar och fjärrkontroll kan inte bytas i Teliabutik, kontakta Telia kundtjänst vid problem. Du kan själv behöva köpa nya om de är trasiga.**

Föreningen har avtal med Telia för ett basutbud av TV-kanaler. Avgiften för detta samt bredband och fast telefoni ingår i årsavgiften.

**C**            **Cykelrum**  
Det finns två cykelrum inom fastigheten. Dessa ligger i garaget vid Götalandsvägen 237 respektive Götalandsvägen 253. Motorcykel, moped eller liknande får ej placeras i cykelrum.

**E**            **Ekonomisk plan**  
Ekonomisk plan har lämnats över till samtliga medlemmar i anslutning till att *upplåtelseavtalet* tecknats.

**Elleverantör**

Avtal om el (nätleverantör) har tecknats med Fortum Distribution AB. Elhandelsavtal, t.ex. Fortum Markets AB.

**F**            **Fasaden**

På grund av fasadens konstruktion är inte tillåtet att sätta upp saker i fasaden som lampor, tvättstänger m.m. Detta för att hindra att vatten kommer in och skadar fastigheten.

**Fastighetsförsäkring**

Föreningen tecknar försäkring för sin fastighet (Trygg Hansa). Hemförsäkring tecknas av respektive bostadsrättshavare. Föreningen har gemensamt Bostadsrättstillägg.

**Föreningslokal**

Lokalen ligger intill tvättstugorna. Lokalen används för arkiv samt möteslokal för styrelsen.

**Förvaltning**

*Ekonomisk förvaltning*

För ekonomisk förvaltning svaras av SBC. Frågor om ekonomi, lägenhetsöverlåtelser m.m. besvaras av dem.

- Logga in på Vår Brf/SBC.se/Portalen [www.sbc.se](http://www.sbc.se)
- SBC Kundtjänst via telefon: 0771-722 722  
Telefontid måndag-fredag: 07.00-21.00

Vid överlåtelse, pantförskrivning av lägenhet samt dröjsmålsränta på försent inbetalda årsavgifter eller garageavgifter tillkommer avgifter enligt föreningens stadgar.

*Teknisk förvaltning*

För teknisk förvaltning svaras av SBC. Se även anslagstavlan i din trappuppgång. Fastighetsskötsel innehåller bl.a. underhåll och både in- och utvändigt skötsel av föreningens gemensamma utrustning och utrymmen.

- Felanmälan: [kundtjanst@sbcsbc.se](mailto:kundtjanst@sbcsbc.se) (dygnet runt)
- Felanmälan via telefon: 0771-722 722 (helfria vardagar, kl. 07.00-21.00)

**Fastighetsjouren tar enbart hand om AKUTSITUATIONER. Medlem är eventuell ersättningsskyldig.**

- Felanmälan via telefon; 08-18 70 00 (efter kl. 21.00 samt helger)

## G

### **Garageplats**

Föreningen tillhandahåller 66 garageplatser för biluppställning mot särskilt bilplatsavtal. Intresseanmälan för plats/intressekö görs hos den ekonomiska förvaltaren. Det finns även 7 MC-platser att hyra.

### **Garagetagg/Fjärrkontroll**

Kvitteras ut från styrelsen mot en deposition av 500 kronor per garagetagg. Lämnas endast till de medlemmar som hyr bil-, MC- eller mopedplats.

### **Garantier**

Föreningen har för entreprenaden följande garantier och säkerheter.

- Byggeförsäkring för väsentliga fel inom 10 år från tidpunkt enligt medelinflyttningen (2008).

**Gemensamhetsanläggning** Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning för Fru Kristinas gränd, som består av Brf. Älvsjö Centrum 1 samt radhusen Armborstet 3-7.

### **Glasåtervinning**

Återvinning av glasflaskor/burkar, färgat respektive ofärgat, görs i kassun utmed gatan. OBS! Glasskivor eller burkar större än hålet lämnas **inte** här! Lämna inga flaskor på gatan om kassunen är full. Se **Återvinningscentral**.

### **Gården**

Föreningen har en trevlig gård, var rädd om den. Vi vänder oss till alla föräldrar att vänligen lära dina barn att blocka upp ditt skräp, trampa inte buskarna, låta blommorna blomma, inte hänga i träden osv. De odlingar som finns på gården är till alla i föreningen. Lämna inga matrester vid uteplatser, grillplatsen, gården och kring fastigheten pga. ohyra.

## H

### **Hemförsäkring**

Hemförsäkring tecknas av medlem. Föreningen har gemensamt Bostadsrättstillägg, se hemsidan för mer information.

### **Hissar**

I nödsituation, hissarna är utrustade med tvåvägskommunikation till hissjour. **Vid fel på hiss anmäl till KONE hissar på telefon 020-722 020. Ange vilket fel och ditt namn. Skicka även epost till styrelsen angående felanmälan.**

### **Hushållsopor**

Hushållsopor, väl förpackade i plastpåse, lämnas i kassun vid gårdsvägens anslutning mot Fru Kristinas gränd.

Det finns 3 (tre) kassuner. För att få jämn fördelning av soporna så vädjas att;

- Kassun märkt 1-3, används av boende på Götalandsvägen 237-241.
- Kassun märkt 4-6, används av boende på Götalandsvägen 243-247.

- Kassun märkt 7-9, används av boende på Götalandsvägen 249-253.

Radhusen (1-5) har rätt att använda kassunerna samt de som hyr butikslokaler hos föreningen.

Är kassunerna fulla, **ställ inte ut soppsåarna på gatan**. Därifrån plockar inte renhållningsentreprenören upp något. Ställ inte heller soppsåar i trapphuset.

### **Hyseslokaler**

Föreningen har 2 butikslokaler.

## **I**

### **Insats/årsavgift**

En initial insats/årsavgift fastställdes i ekonomisk plan beräknad på grundval av en i oktober månad 2007 uppskattad slutlig anskaffningskostnad och belåning för föreningen. Den ekonomiska planen har sedan försetts med ett Granskningsintyg som erhållits från AB Bostadsgaranti. Av granskningsintyget framgår att den ekonomiska planen vilar på tillförlitlig grund. Se vidare **Årsavgifter**, nedan.

## **M**

### **Markanläggning**

Föreningens fastighet förvaltas av föreningen. Den markyta som respektive marklägenhets bofaktablad är markerad som uteplats ingår i denna lägenhet och kostnaden för underhåll av markytan ingår inte i årsavgiften. Kostnaden för drift och underhåll av övrig markyta ingår i årsavgiften. Tomtgräns mot radhusen ligger i linje med den räta gräskanten parallellt med radhusfasaden. Se även **Gemensamhetsanläggning**, ovan.

### **Motioner**

Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman. Lämna din motion, med namn och lägenhetsnummer, till styrelsen i god tid före stämman (se Årsstämma). Regler för motionstid och annat finns i stadgarna.

## **N**

### **Medlemsansökan vid försäljning**

Skicka direkt till Styrelsen på Brf. Armorstet, Götalandsvägen 243, 125 45 Älvsjö. Informera din mäklare om detta.

### **Nyckelkopior/Nyckelbrickor**

Lägenhetsnyckel och Hushållsnyckel ingår i ett spärrat låssystem. Kopior kan endast beställas genom BBGRUPPEN. Närmaste butik är på Elektravägen 22 i Västberga. För beställning gäller att du har med dig legitimation, originalnyckeln som ska kopieras samt original av senaste månadsavin. Nyckelbrickor kvitteras ut från styrelsen. Fyra nyckelbrickor tillhör varje lägenhet. Dessa kvitteras utan avgift. Vill man beställa ytterligare nyckelbrickor kostar dessa 100 kr/styck.

## **O**

### **Ohyra**

Vid ohyra i lägenheten kontaktar du själv omgående Anticimex kundtjänst, som kommer på hembesök. 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, matrester på uteplatserna eller närheten till fastigheten  
pga. problem med råttor.

### **Ordningsregler**

Styrelsen har fastställt ordningsregler (Rev. 2016 april). Har överlämnats i anslutning till tillträdet i Bopärmen som tillhör lägenheten. Se också hemsidan.

### **Odlingar på gården**

De växter, bär som odlas i pallkragar är för alla medlemmar. Vänligen lär barnen att inte äta bären förrän de är mogna samt att dela med sig med andra barnen.

## **P**

### **Pantförskrivning**

Vid pantförskrivning krävs skriftlig anmälan från bank, annan juridisk person eller privatperson. Ansökan inges till

Linnea Ahlberg  
SBC  
Box 226  
851 04 Sundsvall

Pantsättningen medför att en administrativ avgift om 1 % av prisbasbelopp tas ut från pantsättaren.

### **Parabol**

Paraboler får inte sättas upp på föreningens hus, fasad eller viss egendom så som balkong m.m. utan styrelsen godkännande.

### **Parkeringsytor**

Parkering är endast tillåtet i garaget för den som hyr parkeringsplatsen. Det är förbjudet att parkera bil och motorcykel på gården. Föreningen har inga parkeringsplatser på Götalandsvägen eller på Fru Kristinas Gränd. Se även **Garage** respektive .

### **Porttelefon och portkoder**

Porttelefonen kommunicerar med antingen ditt fasta telefonabonnemang eller mobiltelefon (val som gjorts vid tillträdet). Kontakta styrelsen vid programmering av ett telefonnummer. **För att öppna dörr – tryck 5 på din telefon.** Styrelsen kommer att ta bort befintliga portkoder eftersom tillträde till fastigheten sker via ”tagg”.

## **R**

### **Rökning**

Det finns tilluftsdon till lägenheterna i närheten av balkonger/fönster som om man står på gatan eller vid porten och röker drar in röken i dina grannars lägenheter. **Självklart tar vi reda på egna fimpar så dessa ej hamnar på gården, andras uteplatser eller balkonger.**

## **S**

### **Skötsel PM**

Drift- och skötselinstruktioner för lägenheten och dess utrustning och inredning har sammanställts i pärm och överlämnats genom Peab i anslutning till

tillträdet/inflyttningen. **Detta material tillhör lägenheten och ska överlämnas vid eventuell överlåtelse.**

### **Stadgar**

Föreningens stadgar har överlämnats i anslutning till att upplåtelseavtalet tecknats.

## **T**

### **Telefon**

Se *Bredband* ovan.

### **Tidningsavfall**

Tidningar ska lämnas i kassun utmed gatan.

(OBS! Endast tidningar, ej förpackningar/kartonger eller dylikt, ej heller bärkassar samt kuvert).

### **Tilluftsfilter**

Tilluftsfilter sitter i tilluftsensheten som är monterad bakom radiatoren, se information i bopärmen eller [www.acticon.se/se/filter-till-easy-vent](http://www.acticon.se/se/filter-till-easy-vent). Dessa ska bytas regelbundet.

### **TV**

Kostnaden för Telias basutbud ingår i årsavgiften. Se även *Internetanläggning*.

### **Tvättstuga**

Tvättstugorna (2st) finns i entréplanet på Götalandsvägen 243.

Elektronisk bokningstavla finns i direkt anslutning till tvättstugan. Tvätt får ske mellan kl. 07.00 - 22.00. Om man inte har påbörjat tvätta 30 minuter efter påbörjat tvättid kan tvättiden övertas av en annan medlem. Torktid är tillåtet 45 minuter efter tvättiden förutom sista tvättiden kl. 19.00-22.00 är det tillåtet att torka till kl. 22.15.

Det är inte tillåtet att tvätta kommersiellt. Instruktioner om maskinerna finns anslagna i tvättstugan. Vidare finns av styrelsen anvisade regler anslagna i lokalen. **Felanmälan görs direkt till Miele 0770-77 00 20.**

## **U**

### **Uteplats på gården**

Uteplats är för allas trevnad och umgänge. Det är inte mening att uteplatsen är barnens lekplats.

Bokning av uteplatsen är inte möjlig via styrelsen. Styrelsen rekommenderar att man sätter upp lappar alt. dukar upp i god tid. Först till kvarn gäller. Glöm inte att städa efter dig.

## V

### **Valberedning**

Ledamöterna i valberedning finns anslagna i trappuppgången. Valberedningen föreslår kandidater till styrelsen och revisorer i föreningen. Kontakta någon i valberedningen om du är intresserad eller vill föreslå någon av dina grannar.

### **Vattenskada**

Om du råkar ut för en vattenskada, gör omedelbart en felanmälan till vår tekniska förvaltare och kontakta ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för en vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne. Det kan vara grannen som är ersättningsskyldig i dessa fall.

### **Vattenförbrukning**

Vattenförbrukningen mäts kollektivt och kostnaden ingår i årsavgiften.

### **Värmeförbrukning**

Värme och varmvatten erhålles via fjärrvärmenät. Förbrukningen mäts kollektivt och kostnaden ingår i årsavgiften.

## Å

### **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 kvartalsvis.

### **Årsredovisning och årsstämma**

Brf Armborstets 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.

### **Återvinningscentral**

Närmast vår förening är ÅVC Östberga, Vantör och Sätra som avgiftsfria återvinningsstationer. Här kan man t.ex. lämna målarfärg, kemikalier, wellpappsförpackningar, möbler, tyg/kläder etc. Öppettider m.m., se

[www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall). Där finns även information om den mobila miljöstationen som passerar Älvsjö.



### **Återvinningsrum**

Miljörum för återvinning ligger med entré utmed Götalandsvägen mellan port 241 och 243. Öppettider för återvinningsrummet är  
- måndagar till fredagar kl. 19.00-21.00  
- lördagar - söndagar kl. 9.00-13.00

Där lämnas i märkt kärl; metallförpackningar, små elektronik-sopor, hårdplast, wellpapp, glödlampor och lågenergilampor (lysrör) samt småbatterier. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme och kostnader för tömning. Avfall för återvinningsrummet får inte ställas på golvet om avsedda behållare är fulla. Behåll avfallet i lägenheten intill dess att en tömning av återvinningsavfall har gjorts.

**Övriga avfallsprodukter tar föreningen inte emot (t.ex. möbler, stora byggskivor, cyklar m.m.) se Återvinningsstation.**

Hanteringen kräver att allt ligger rätt sorterat och att inget gods läggs på golvet.

## **Ä**

### **Ändringsarbeten**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, el, tele
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Ingrepp i fastighetens konstruktion

Då vissa ändringsarbeten kan kräva dels styrelsens godkännande, dels vara bygglovspliktiga, åligger det medlem att till styrelsen i god tid före påbörjandet, skriftligen inge förslag för önskad åtgärd till styrelsen.

## **Ö**

### **Överlåtelse**

Varje form av överlåtelse av bostadsrätt, även överlåtelseformerna arv och gåva, ska godkännas av föreningens styrelse.

Ansökan postas direkt till Styrelsen på Brf. Armborstet, Götalandsvägen 243, 125 45 Älvsjö.

**Köpekontrakt eller annan fångeshandling jämte ev. bilagor samt medlemsansökan inges till föreningens styrelse.**

För betalning av årsavgiften kan i vissa fall krävas borgensförbindelse. Medlemskap i föreningen beviljas i princip endast den eller de som avser att nyttja lägenheten som bostad. Som praxis ska den som bosätter sig i lägenheten ska äga minst 10 % andel av bostadsrätten.

Överlåtelsen medför att en administrativ avgift om 2,5 % av ett basbelopp som debiteras köparen.