

# *VÄLKOMMEN*

*BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENBROTTET 1*

*INFORMATIONSMATERIAL  
OCH  
TRIVSELREGLER*



## VÄLKOMMEN

Hjärtligt välkommen till bostadsrättsföreningen Stenbrottet 1!  
Styrelsen i föreningen har i detta häfte sammanställt viktig information om ditt boende.

## FÖRENINGENS STADGAR

Brf Stenbrottet 1 är en privat äkta bostadsrättsförening, som sköts av en styrelse bestående av medlemmar i föreningen.

Föreningens stadgar finns i form av ett separat dokument med titeln "Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 1". Stadgarna har antagits å extra föreningsstämma den 12 februari 2004. I stadgarna finner du utförliga bestämmelser rörande ditt boende som du är skyldig att ta del av och följa.

Samma skyldigheter gäller också för beslut från styrelsen samt vad som i övrigt framgår av detta informationsmaterial.

## STYRELSEN & FÖRENINGSMEDLEMMAR

I varje port finns ett informationsblad med namn och telefonnummer på den styrelse som är vald just nu. Styrelsen väljs av föreningens medlemmar.

Som bostadsrättsinnehavare och medlem är vi alla skyldiga att följa styrelsens beslut. Styrelsens ambition är alltid att skapa trivsamma och ekonomiskt goda förhållanden i bostadsrättsföreningen. Alla kostnader i en bostadsrättsförening betalas av föreningens egna medlemmar i form av månadsavgifter. Dessa kan hållas lägre om alla medverkar till trivsel och ordning.

## FÖRENINGSSTÄMMA

Årsstämman eller *ordinarie föreningsstämma* skall hållas en gång om året, före juni månads utgång. Alla medlemmar i föreningen får en inbjudan att delta. Verksamhetsberättelse och bokslut för det gångna året går igenom och förklaras. Det är vidare stämman som avgör hur årets över- eller underskott behandlas. Om du har ett ärende som du vill att stämman ska ta ställning till, måste en motion lämnas till styrelsen före den sista februari.

Vid behov kan föreningen också hålla *extra stämma*. Initiativet kan komma från styrelsen eller om en revisor eller en minoritet bestående av minst 1/10 av samtliga röstberättigade begär det.

## TVÄTTSTUGA

Tvättstugan får endast användas av föreningens medlemmar och hyresgäster. Anslagna ordningsregler skall följas. Tvättider bokas med lägenhetens tvättcylinder på bokningstavlan i tvättstugan. Instruktioner för maskinernas handhavande finns uppsatta i tvättstugorna.

Tvättider framgår av anslag i tvättstugan.

Om en bokad tvättid inte har påbörjats 30 minuter efter tvättpasset början, får annan boende ta tvättpasset istället.

Om någon maskin inte fungerar som den bör, kontakta styrelsen omedelbart. Sätt alltid också upp den skylt som finns i tvättstugan med "Felanmäld" på, så slipper nästa tvättstugeanvändare anmäla felet också.

**Notera att det är vi själva som håller rent och snyggt i tvättstugan. Det är därför nödvändigt att alla hjälps åt. Det minsta man kan göra är ju att städa efter sig själv ;-)** Efter avslutad tvättid bör maskinerna torkas av, doseringsfacken rengöras, och luddfilter i torktummlaren rengöras. Ta med dig eventuellt tomma tvättmedelspaket, sköljmedelsflaskor mm.

*Vänligen lämna alltid tvättstugan i det skick du själv önskar finna den! ☺*

## FÖRSÄKRING, BRANDSKYDD & VENTILATION

Vissa skador i en bostadsrättslägenhet täcks inte av ordinarie hemförsäkring. Det kan handla om vattenskadorna i badrum, läckage från disk- och tvättmaskiner t.ex.

Vissa skador betalas av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring, en företagsförsäkring med en självrisk upp till 40 000 kr. Denna självrisk faller vanligtvis på bostadsrättsinnehavaren att ersätta och kostnaden täcks inte av gängse hemförsäkringar.

De flesta försäkringsbolag har tagit fram en tilläggsförsäkring till hemförsäkringen speciellt för den som bor i en bostadsrättslägenhet. Enligt föreningens stadgar, 12 § p 8, är det bostadsrättsinnehavarens ansvar att teckna en sådan försäkring och på så sätt undvika att hamna i ovan beskrivna kravsituation. Kontrollera vilka villkor som gäller hos ditt försäkringsbolag. (Notering Februari 2011: Bostadsrättsinnehavare behöver *inte* teckna tilläggsförsäkring. Denna ingår för närvarande i föreningens försäkring hos Trygg Hansa. Vid förändring kommer information att delas ut.)

I detta sammanhang skall även påpekas att bostadsrättsinnehavaren är skyldig att se till att inga läckage finns i badrummet. Eventuella skador skall ovillkorligen åtgärdas omedelbart. Om inte detta sker riskerar bostadsrättsinnehavaren att själv få bekosta alla reparationer som förorsakats p.g.a. försummelse.

Det är upp till varje hushåll att utrusta sin lägenhet med minst en brandvarnare. Brandvarnaren bör monteras i taket i hallen, men installera gärna brandvarnare i flera rum.

Vi vill göra dig uppmärksam på att det inte är tillåtet att lämna föremål på trappavsatserna eller i entrén. De kan förhindra utrymning vid brand och liknande. Det är livsviktigt att utryckningspersonal obehindrat kan ta sig in och ut ur trapphus och lägenheter.

Ventilationssystemet och takfläktarna byttes ut 2003. Huset genomgick en s.k. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som godkändes februari 2011. Det innebär att mätningar har gjorts och fläktsystem inklusive ventiler har justerats för optimal prestanda. Det är absolut förbjudet att sätta för ventilationskanalerna och ventilerna. Detta orsakar obalans i ventilationssystemet och problem med ventilationen i andra lägenheter. Kontakta styrelsen om du upplever problem med ventilationen.

## **SOPHANTERING & PAPPERSINSAMLING**

Tre uppsamlingskärl, **endast för hushållssopor**, finns på baksidan av huset vid parkeringen. Tömning av kärnen sker på måndagar. Ett fjärde kärl är avsett endast för avfall från Huvudsta Restaurang (se skyltning). Det finns även möjlighet att sortera matavfall, för detta används bruna papperspåsar som finns att hämta i tvättstugan. Matavfall slängs i det lilla bruna kärlet som finns vid sidan av det fjärde sopkärlet.

Kärl för **papper och tidningar** finns på gaveln av huset vid nedgången till cykelrummet. Kärlet är inte avsett för skrymmande kartonger, emballage och liknande. Sådant avfall får heller inte kastas bland hushållsavfallet, utan måste transporteras till någon av återvinningsstationerna i området (se nedan).

Mindre el- och elektronikavfall, såsom t.ex. batterier, glödlampor och lysrör, samt **miljöfarligt avfall** från hushåll såsom olje- och färgrester samt lösningsmedel skall lämnas vid miljöstationerna i kommunen. Detta gäller även bildäck och dylikt.

- Närmsta miljöstation ligger vid Shell på Västra vägen.

### **Återvinning:**

Glas, pappers-, plast- och metallförpackningar lämnas i kommunens uppsamlingsbehållare för återvinning av material.

- Närmsta återvinningsstation finns på tre minuters gångavstånd, vid korsningen Infanterigatan/Ångkärrsgatan.

Gammal eller överbliven **medicin** skall återlämnas till Apoteket.

**Grovsoprum** finns tyvärr *inte* i huset. Grovsopor (t.ex. förbrukade hushållsmaskiner, armaturer, möbler och annat skrymmande avfall) får inte kastas i hushållssoporna, utan ska transporteras till en större återvinningscentral som tar emot avfall utan kostnad:

- Kvarnkullens återvinningscentral, Enköpingsvägen 129
- Bromma åvc, Linta Gårdsväg 16 i Bromma
- Hagby åvc, Frestavägen 10 i Täby
- Smedby åvc, Karins väg 2 i Upplands Väsby

### **För mer information**

- Vill du veta mer om föreningens avfallshantering, kontakta styrelsen.
- För information om öppettider och andra frågor angående återvinningscentraler, kontakta SÖRAB: 08-50580400, [www.sorab.se](http://www.sorab.se)
- För info kring kommunens avfall & återvinning, ring Solna Stad på telefon 08-7342919 eller besök deras hemsida: [www.solna.se/sv/boende-miljo/avfall-atervinning/](http://www.solna.se/sv/boende-miljo/avfall-atervinning/)

## *VINDS- & KÄLLARFÖRRÅD*

Varje lägenhet har ett tillhörande vindsförråd och/eller källarförråd. Samtliga förråd är märkta med lägenhetsnummer och namn. Kontrollera med styrelsen om du är osäker på vilket förråd som hör till din lägenhet.

Det är inte tillåtet att förvara saker i källargångar och andra gemensamma utrymmen. Barnvagnar hör till undantaget och får parkeras på vissa speciellt avsedda platser i trapphuset.

Självklart är det otillåtet att förvara brandfarliga och explosiva ämnen i förråden.

## *TV & BREDBAND*

Föreningen är ansluten till ComHems kabel-nät och har nyligen tecknat ett kollektivt bostadsrättsföreningsavtal där kostnaden för bredband, telefoni och tv betalas via månadsavgiften. Kontakta ComHem för mer information om vad som ingår samt övrigt utbud och tjänster.

Antennuttag och övriga installationer får inte skruvas isär eller repareras på egen hand. Kontakta radiohandlare så att rätt slags kabel och kontakter erhålls.

Utomhusantenn eller parabol kräver styrelsens skriftliga tillstånd.

## *FASTIGHETSSKÖTSEL & INRE UNDERHÅLL*

Du som bor med bostadsrätt har en utökad underhållsplikt för din lägenhet i jämförelse med den som bor med hyresrätt. Det gäller både det vanliga underhållet på grund av ålder och slitage. Underhållsskyldigheten omfattar lägenhetens inre underhåll och skick, såväl som målning, tapetsering, golvbeläggning, vitvaror, sanitetsgoods, mm.

Som medlem är man skyldig att notera skador eller brister vare sig de hör till det egna ansvaret (för att själv åtgärda) eller till föreningens område, så att de blir åtgärdade. För vidare information se föreningens stadgar 12 §.

Felanmälan görs i första hand till styrelsen. Vid akuta ärenden kan även föreningens jour-anlitade fastighetsskötare kontaktas, se anslag i entréerna

## YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen äger och sköter marken runt byggnaden. Snöröjning på innergården bakom huset sköts av ett anlitat bolag. De flesta andra sysslor sköter föreningen själv. Exempel på sådana sysslor är klippning av gräsmattorna runt huset, ogrärensning i rabatter, snöskottning och halkbekämpning vid entréer och gångtytor.

## STÄDDAGAR VÅR & HÖST

Gemensamma städdagar hålls en gång på våren och en gång på hösten. Meningen med städdagarna är att vi tillsammans tar hand om underhåll och arbeten som annars skulle skapa stora kostnader för föreningen. Arbetsformen bygger alltså på att samtliga ställer upp då vi genom egna insatser kan spara pengar - vilket gynnar alla i föreningen. En inbjudan dimper ner i din brevlåda några veckor före.

## VÅTRUM & AVLOPP

Lämna inte någon vattenkran öppen även om vattnet tillfälligt är avstängt. Ibland behöver vattnet tillfälligt stängas av p.g.a. leveransproblem eller andra reparationer.

Vid underhållsarbete eller liknande medförande att vattentillförseln måste stängas av skall meddelande om detta med tidpunkt och varaktighet för avbrottet annonseras berörda hushåll **minst 24 timmar i förväg**. Kontrollera att dina vattenkranar är stängda under avbrottet. I värsta fall kan skador uppstå på rörsystemet om kranen är öppen när vattenflödet släpps på.

För att avloppsledningarna inte skall bli igensatta - med stora kostnader som följd - får artiklar såsom trosskydd, tamponger, bindor, tops, pappershanddukar etc. inte spolats ned i toaletten.

Innan du anmäler stopp i ditt avlopp bör du kontrollera följande:

- att anslutningsröret från badkaret till avloppsbrunnen inte blivit igensatt
- att golvbrunnen inte blivit igensatt
- att vattenlåsen (t.ex. under diskbänk och tvättställ) inte blivit igensatta

Detta är saker som du i förekommande fall själv åtgärdar. Övrigt underhåll på vattenstammarna måste utföras av fackman, då stammarna annars kan ta skada med höga kostnader som

följd. Kontakta alltid ansvarig i styrelsen före arbete på vattenstammarna utförs. Föreningen står för kostnaden för vissa åtgärder.

Föreningen har jouravtal med en vvs-firma. Anslag finns i entréerna. **Jouravtalet är endast avsett för akuta ärenden** som inträffar på sen kvälls- eller nattetid. Ärenden på övriga tider skall anmälas till någon i styrelsen, enligt anslag i entréerna. Observera att **du själv bekostar jourutryckning** om sådan inte visar sig vara befogad, dvs. att besiktning och åtgärd av skadan kan vänta till nästa dag, eller om det visar sig att du själv bär ansvar för skadan.

Av ekonomiska och miljövänliga skäl ber vi alla iaktta sparsamhet med såväl varmt som kallt vatten:

- Reparera droppande och läckande kranar eller rinnande WC-stolar omedelbart.
- Anmäl omedelbart misstänkta läckor i rör och vattenstammar till styrelsen.

## *RENOVERING & TILLBYGGNAD*

Ingrepp, ombyggnad eller tillbyggnad på yttre inventarier eller byggnader får inte ske utan styrelsens skriftliga godkännande.

Vad gäller liknande åtgärder i den egna lägenheten får ändringar göras utan styrelsens godkännande så länge det inte rör sig om en väsentlig förändring av lägenheten. Ett exempel på en sådan väsentlig förändring kan vara rivning av innervägg. Tänk på att många arbeten måste vara fackmannamässigt utförda för att försäkringar skall gälla, det gäller främst ingrepp i våtrum och kök. Om du vill byta något ytskikt i badrum (golv eller vägg) måste du först även ha tillstånd från styrelsen.

## *ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTTEN*

Vid försäljning av bostadsrätt tar föreningen ut en överlåtelseavgift som motsvarar 2,5 procent av ett basbelopp. Vid pantsättning av bostadsrätten tar föreningen ut en pantsättningsavgift som motsvarar 1 procent av ett basbelopp. Detta görs för att täcka föreningens administrativa kostnader. Mer om detta står i § 6 i föreningens stadgar.

## *ANDRAHANDSUTHYRNING*

Bostadsrättsinnehavaren får endast använda lägenhet eller annat utrymme som tillhör föreningen för avsett ändamål. Man kan alltså inte utan vidare bruka en bostadslägenhet som kontor eller annan arbetslokal.



Om du själv inte bor i lägenheten, utan låter någon annan disponera den, så klassificeras detta som en andrahandsupplåtelse. Detta gäller även om du bara "lånar ut" lägenheten. Tillstånd måste alltid sökas hos styrelsen innan andrahandsuthyrning görs. Normalt ges tillstånd vid studier, militärtjänstgöring, sjukhusvistelse, kortare tids arbete på annan ort och liknande skäl. Tillståndet för andrahandsupplåtelsen begränsas vanligtvis till en viss tid. Se vidare föreningens stadgar 14 §.

Tänk på att det är du som bostadsrättsinnehavare som är ansvarig för lägenheten även när du hyr ut i andra hand. Du är även ansvarig för att månadsavgiften betalas i tid.

## ***BILPARKERING & CYKEL- och VAGNSFÖRRÅD***

Det finns för närvarande tio parkeringsplatser för uthyrning till de boende. Parkering på gården på baksidan av huset är endast tillåten för de som har förhyrda parkeringsplatser och får endast ske på anvisade platser. Parkeringsplatsen följer inte med lägenheten. Det finns en separat kölista hos styrelsen. Ingen andrahandsuthyrning eller överlåtelse får ske. Uppsägning av parkeringsplats skall ske skriftligt. Observera att biltvätt och liknande inte får ske på parkeringsytan.

Fordon uppställda i strid med ovanstående orsakar svårighet för varutransporter, renhållningsbilar och liknande att komma fram. Tänk även på att ambulans och brandkår kan behöva komma fram.

Övervakning sköts av ett anlitat bevakningsföretag och det framgår av skylt vid infarten var man kan vända sig om fordon har uppställts i strid med bestämmelserna.

Cykelrum och barnvagnsförråd finns på gaveln till Karolinagatan. Motorcyklar och mopeder innehållande brandfarliga vätskor (t.ex. bensin) får inte förvaras i cykelrummen.

## ***EKONOMI & SPARÅTGÄRDER***

Föreningens inkomster är de avgifter och lokalhyror som medlemmar och hyresgäster betalar varje månad. Styrelsen gör inför varje verksamhetsår en budget över utgifter och inkomster. Om föreningens utgifter blir högre än inkomsterna så kan det vara nödvändigt att öka inkomsterna - genom att i första hand höja avgifterna. Styrelsen är enligt lag skyldig att se till att avgifter och hyresintäkter täcker föreningens utgifter. Alla onödiga kostnader och utgifter drabbar alltså oss själva direkt i form av hyres- och avgiftshöjningar.

Den största enskilda driftskostnaden är uppvärmning. Vädra därför med förnuft och var sparsam med varmvattnet.

Ekonomi påverkas i betydande grad av underhållet på fastigheten samt utomhusskötsel. Målsättningen är att försöka begränsa kostnaderna för underhållet och därmed påverka boendekostnaderna i positiv riktning samt skapa trivsel för medlemmarna. Vi alla har möjlighet att påverka våra boendekostnader genom att vårda vår gemensamma egendom!

## ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

Nedanstående trivselregler finns till för grannsämjans skull och måste respekteras av såväl boende som besökare och gäster.

- Vårda såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt. Se till att planteringar, gräsmattor, häckar och övriga utomhusytor inte utsätts för förstörelse, nedskräpning och föroreningar.
- Bostadsrättsinnehavare får inte förorsaka sanitär olägenhet genom t.ex. husdjur.
- Dörrar till tvättstugan, entrén och gemensamma utrymmen skall alltid hållas låsta.
- Entréer, trapphus, källar- och vindsgångar ska hållas fria från personliga föremål.
- lämna aldrig ut portkoden till obehöriga.
- Störande ljud får p.g.a. hänsyn till grannar begränsas till vissa tider på dygnet. Skruva ned volymen på radio, tv eller musikanläggning och avstå helt från störande sysslor såsom att borra och hamra under kvällstid, natt eller tidig morgon.

*”Tysta timmar:”  
Vardagar före kl 08 och efter kl 20  
Fredag & lördag före kl 10 och efter kl 22.00*

- Att i förväg meddela sina grannar när man ska ha fest brukar vara en uppskattad gest.
- Skaka inte mattor och annat som dammar på balkongen eller från fönster.
- Det är inte tillåtet att hänga blomlådor, vädringsräcken, parabol, etc. på balkong eller fönsters utsida, då de kan ramla ned och orsaka skador med skadestånd som påföljd.
- Mata inte fåglar och andra djur från balkong och fönster. Fåglarna skräpar ner och mat ramlar på marken som lockar till sig råttor och andra skadedjur.

Bostadsrättsföreningens medlemmar och övriga boende är skyldiga att läsa och godkänna samtliga tidigare redovisade föreskrifter och regler samt dessutom följa våra allmänna trivselregler – för allas bästa.

## *SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG*

Styrelsen tar tacksamt emot synpunkter och idéer från alla medlemmar och hyresgäster i föreningen. Alla vi som bor här vill ju att huset ska leva och utvecklas. Engagemang från de boende ökar vår trivsel och då mår huset bra. Tveka inte, utan delge styrelsen dina synpunkter, förslag och idéer!

Du är alltid välkommen att kontakta någon av oss i styrelsen. Kom gärna och ring på dörren eller lämna en lapp i föreningens vita brevlåda på Huvudstagatan 16.

Är du intresserad av att sitta med i styrelsen? Anmäl då ditt intresse till sittande styrelse.

Som en sista punkt vill vi i styrelsen gärna poängtera att man **inte måste vara invald i styrelsen för att hjälpa till med arbetet i föreningen**. Om du till vardags arbetar med något som kan gagna föreningen på något sätt så hör gärna av dig till oss. Styrelsen är tacksam för all hjälp vi kan få!

Vänliga hälsningar

Styrelsen BRF Stenbrottet 1

*Detta häfte ersätter tidigare version.*

## *INNEHÅLLSFÖRTECKNING*

### Sida 1

Välkommen!  
Föreningens stadgar  
Styrelsen  
Föreningsstämma

### Sida 2

Tvättstuga

### Sida 3

Försäkring, brandskydd & ventilation

### Sida 4

Sophantering & pappersinsamling

### Sida 5

Vinds- & källarförråd  
TV & bredband  
Fastighetsskötsel & inre underhåll

### Sida 6

Yttre underhåll  
Städdagar vår & höst  
Våtrum & avlopp

### Sida 7

Renovering & tillbyggnad  
Överlåtelse av bostadsrätten  
Andrahandsuthyrning

### Sida 8

Bilparkering & cykelförråd  
Ekonomi och sparåtgärder

### Sida 9

Ordnings- & trivselregler

### Sida 10

Synpunkter & förslag

### Sida 11

Innehåll