

Information

Brf Arméfördelningen 2

Rindögatan 5-13

Det är viktigt att du som bostadsrättsinnehavare tar del av denna information om fastigheten så att du vet vad som gäller i föreningen. Som bostadsrättsinnehavare förväntas du känna till informationen.

Inledning

Den här informationen har tagits fram till föreningens medlemmar som vill veta mer om Brf. Arméfördelningen 2. Frågor eller förslag till ändringar/tillägg kan alltid lämnas i föreningens brevlåda som finns i trappuppgången 1 tr. upp på Rindögatan 5 (själva styrelserummet ligger i gången innanför, bredvid cykelrummet) eller maila till styrelsen@armefordelningen2.se

Bilagor:

- 1) Bostadsrättshavaren respektive föreningens inre underhållsansvar enligt §§ 32 och 34 i föreningens stadgar.
- 2) Ansökan för att få namnändring utförd (i porten och ev. på dörren.). Namnändring görs automatiskt då bostadsrätten bytt ägare.

Stadgar samt förteckning över styrelsens medlemmar för Brf. Arméfördelningen 2 finns att ladda hem på www.armefordelningen2.se

Historia

Vårt hus ritades av de mycket välkända arkitekterna Gunnar Wejke & Kjell Ödeen under överinseende av Wallander (initiativtagare till HSB och även arkitekt till ett av Kungstornen) och byggdes under åren 1942-1943 i HSB:s regi. I april 1943 stod det klart för inflyttning. En av medlemmarna var just nämnde Wallander som också valde att bo här.

Föreningen har 104 bostadsrätter fördelade på 1, 2, 3, 4 och 5 rum, varav flertalet har vanlig eller fransk balkong. Lägenheterna på andra våningen har i stället terrass.

Huset har en utpräglad funkisstil. En detalj är bland annat att vårt hus är ett av de få kvarvarande funkishus som saknar stuprännor på fasaden för att hålla stilistisk prägel.

Under den här byggnadsepoken byggdes välplanerade lägenheter men för dagens förhållanden ter sig köken och badrummen oftast rätt små. Husets framsida vetter mot VSV. Det finns affärslokaler belägna i var sin ände av huset samt en i bv. på Rindögatan 5. Dessa tre hyrs ut av föreningen. Styrelserummet ligger en trappa upp på Rindögatan 5. Brevlåda finns utanför källargångens dörr på 1 tr. på samma adress.

Allmänt

Föreningens fullständiga namn: Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm.

Föreningens organisationsnummer: 70 20 00-0787

För allas trevnad:

- Visa hänsyn vad gäller ljudnivå, användning av tvätt- och diskmaskiner, upptappning av badvatten, spela musik, m.m. **efter kl. 22.00 och före kl. 06.00.**
- Rök inte i gemensamma utrymmen såsom trappuppgångar, hissar, källare, tvättstuga, mangelrum, m.m. Kasta inte fimpar o.d. utanför portarna och från balkonger och fönster. Använd askkopp på balkongen/terrassen. Hjälpt i stället till att plocka upp skräp runt våra portar!
- Visa hänsyn när Du stänger port, hiss, lägenhetsdörr, speciellt nattetid. Om Du tycker att någon väsnas för mycket, ring på hos grannen det berör och prata med honom/henne, så kan ni säkert lösa problemen tillsammans!
- Om vi alla hjälps åt att försöka hålla kostnader nere, var och en efter bästa förmåga (d.v.s. spara på vatten, platta till kartonger i grovsoprummet, följ anvisningar för soprummen, inte begära jourutryckningar om inte någon sitter fast i hissen, samla upp åtgärderna som kan behöva göras på vår fastighet till fredagarna när vår fastighetsskötare är här eller eljest tala med någon i styrelsen), avspeglar sig detta naturligtvis i att vi slipper höja månadsavgiften.

Praktisk information

**Andrahands-
upplåtelse**

Ansökan inklusive eventuellt intyg lämnas till styrelsen i god tid.
Ansökan bör innehålla följande uppgifter:

- avsändare = bostadsrättsägaren
- lägenhetsnummer
- den presumtive hyresgästens namn
- tidsperioden för uthyrningen
- anledning till uthyrning
- bostadsrättsägarens tillfälliga vistelseadress och telefonnummer
- kopia av hyresavtalet (andrahandsavtalet)

Otillåten upplåtelse i andra hand kan innebära uppsägning från lägenheten.

Styrelsens eventuellt negativa beslut kan överklagas till hyresnämnden. Styrelsen tillämpar f.ö. samma regler som hyresnämnden så att inga gränsdragningsproblem ska uppstå.

Anslag

Om Du vill sätta upp ett anslag eller meddela Dina grannar något, kan du antingen informera i vårt medlemsblad eller sätta upp Ditt meddelande på den anslagstavla som finns i varje trapphus. Tänk på att även icke medlemmar i föreningen läser anslag på anslagstavlan. Opassande anslag som missgynnar föreningen eller någon enskild medlem kommer att tas ned.

Antenn

Fastighetens centralantenn är ansluten till kabel-TV.
Egen antenn/parabol eller motsvarande får inte monteras på tak, fasad eller balkong. Se TV.

Balkong

Se Terrasser och balkonger

**Brand och
brandsäkerhet**

Vid brand, **ring 112**, och varna därefter andra i fastigheten.
Använd inte hissen.
För att inte hindra räddningstjänsten och för att minimera brandrisken får inga föremål ställas i trapphus eller korridorer i källaren.
Varje lägenhet ska ha en monterad brandvarnare. Föreningen monterar den första, därefter sörjer lägenhetsinnehavaren för skötsel, underhåll och ev. nyanskaffning om brandvarnaren slutar att fungera.

Bredband

Se Lokalt fastighetsdatanät.

- Cykelrum** Finns med ingång från husets båda gavlar, uppgång 5 och 13. Endast cyklar som används regelbundet får ställas här. Långtidsförvarar gör du i ditt eget förråd.
- Fastighetsskötsel** Fastigheten besöks en gång i veckan av fastighetsskötaren. I samband med dessa besök kan fastighetsskötaren utföra enklare åtgärder i lägenheterna. Uppgift om skötsel firma och telefonnummer finns anslagen i porten.
- Felanmälan** Mindre fel anmäls direkt till fastighetsskötaren. Större fel anmäls till någon i styrelsen. Hissreparatör får endast tillkallas om någon sitter fast i hissen och ingen i styrelsen går att få tag på. Alla andra fall anmäls till någon i styrelsen.
- Vid all felanmälan skall anges VEM som anmäler med namn och telefonnummer, VAD SOM ÄR FEL samt VAR felet finns. Fel i allmänna utrymmen som anmäls märks upp med en lapp att felanmälan är gjord samt när och vem som gjort det så undviker vi att flera felanmäler samma sak.
- Det är viktigt att vi skiljer på felanmälan och beställning av att få arbeten utförda på fastigheten. Beställning/godkännande av att utföra arbeten som föreningen ska betala ska ske av någon i styrelsen.
- Föreningsstämma** Ordinarie föreningsstämma hålls enligt stadgarna senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.
- Förråd** Till varje lägenhet hör två källarförråd. Förråden är märkta med det lägenhetsnummer de tillhör. Vid ägarbyte ska säljaren informera köparen om var förråden finns. Styrelsen har uppgifter om var förråden finns placerade om du saknar det. Inget lösöre accepteras i gångarna av brand- och utrymningsskäl.

- Grovsoprum** Finns i 13:s entréplan med ingång från gaveln. Följ anvisningarna som finns på anslagstavlor. Glas, tidningar, byggsopor, målarfärg, farliga kemikalier, matsopor, m.m. får inte lämnas i grovsoprummet. Batterier, glödlampor, kartong och små elsopor (obs. endast mindre elsopor, inte TV, dammsugare, datorer, e.dyl.) lämnas i avsedda kärl. Grovsopor lämnas i de fyra anvisade kärlen eller ställs på golvet längst in i lokalen. Packa soporna så att de inte blir onödigt skrymmande eftersom vi betalar tömning efter volym.
- Grönområdet runt fastigheten** Gräsklippning utförs av fastighetsskötaren. I övrigt står det naturligtvis var och en fritt att när andan faller på ägna sig åt trädgårdsskötsel. Redskap finns i ett utrymme bredvid cykelrummet vid nordöstra gaveln och nycklar finns hos styrelsen.
- Lokalt fastighetsdatanät** Fastigheten är ansluten till ett lokalt datanät (bredband). Via detta kan man ansluta sig till Internet m.m. Kontakta Bredbandsbolaget för aktuellt utbud och priser. Bredbandsuppkoppling kan också fås via kabel-TV. Kontakta ComHem för aktuellt utbud och priser.
- Markis** Markis på balkong och terrass får installeras efter tillstånd från styrelsen. För ett enhetligt utseende ska markisen vara i orange-röd färg. Bostadsrättshavaren ansvarar i alla avseenden för markisen och eventuella skador som kan orsakas av markisen, t.ex. på fasaden.

Medlemsblad	Ett informationsblad till alla medlemmar produceras av styrelsen och det kommer ut när så är påkallat, vanligen fyra gånger per år. Kontakta styrelsen om Du vill informera om något.
Ohyra	Anmälan om förekomst av ohyra görs till Anticimex. Föreningen har avtal med Anticimex och det är kostnadsfritt för lägenhetsinnehavaren. Se anslag i porten.
Pantförskrivning/ Överlåtelse	Vid pantförskrivning och vid överlåtelse tas, enligt stadgarna, en viss avgift ut. Se stadgarna för avgift.
Portkod	Portkoden byts med jämna mellanrum. Samtliga portar i fastigheten har samma portkod. Lämna inte ut portkoden till obehöriga. Portkoden är urkopplad nattetid (21.00-06.00) och då används nyckel till ytterporten.
Renovering	Alla större lägenhetsrenoveringar ska godkännas i förväg av styrelsen enligt 7 kap, 7 § i Bostadsrättslagen. Detta gäller <ol style="list-style-type: none"> 1. ingrepp i bärande konstruktion 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten 3. annan väsentlig förändring av lägenheten Även förändring som kan påverka ventilationen ska godkännas av styrelsen. Tapetsering, målning och dylikt behöver ej godkännas av styrelsen. Arbeten med värme, vatten, el, gas och ventilation ska utföras av behörig fackman.
Räkenskapsår	Kalenderår
Soprum för hushållssopor	Finns mitt emot tvättstugan mellan 5:an och 7:an, i bottenvåningen i 9:an och i källarvåningen i 11:an. Endast hushållssopor får slängas i behållarna i soprummen och soporna ska vara väl förslutna i en hopknuten soppåse. Övriga sopor lämnas på anvisad plats eller forslas bort i egen regi. Se anslag i grovsoprummet.

Störningar	<p>Om Du tycker att någon av Dina grannar stör Dig, skall Du i första hand kontakta honom/henne, så kan ni kanske gemensamt lösa problemet.</p> <p>Om inte detta skulle fungera och störningsmomenten upprepar sig bör man anmäla detta till polisen. Det är viktigt att man försöker dokumentera händelsen så noga man kan och även notera eventuella ytterligare vittnen till händelsen. I samband med detta bör man även meddela styrelsen.</p>
Terrasser och balkonger	<p>För terrasserna gäller att häcken mot gatan ska hållas välklippt, vilket betyder i höjd med räcket. Vidare får ingen trall eller mattor eller något annat läggas ut på golvet. Terrassen ska också i möjligaste mån hållas fri från snö på vintern. Golvbrunnen ska hållas fri så att vatten kan rinna av.</p> <p>För balkongerna gäller att även de ska hållas snöfria och de får inte användas som avställningsutrymme/lagerutrymme. Blomlådor får endast monteras på insidan av balkongen av säkerhetsskäl.</p>
Tidningar	<p>Tidningar läggs i de gröna behållarna (utomhus) vid nordöstra gaveln. Insamlingen är avsedd för dags- och veckotidningar. Plast- och papperspåsar, kartong, o.dyl. ska inte lämnas där.</p>
Trappstädning	<p>Uppgift om städfirma och telefonnummer finns anslagen i porten. Cyklar, kartonger, möbler, dörmattor eller dylikt får inte ställas i trapphusen, dels av brand- och utrymnings-skäl och dels för att städning av trapphusen försvåras.</p>
TV	<p>Föreningen har tecknat avtal för kabel-TV sändning och basutbudet ingår i avgiften.</p> <p>Kontakta ComHem för aktuellt TV-utbud och priser.</p>
Tvättstuga	<p>Finns med ingång från 5:an eller 7:an. Fyra maskiner med kapacitet för 5 kg tvätt vardera och en med kapacitet för 11 kg, 2 st. torktumlare och 2 st. torkskåp fördelade på två tvättider.</p> <p>I anslutning till tvättstugan finns strykrum med kallmangel, strykjärn, m.m. Där är också ett av torkskåpen placerat samt de två torktumlarna.</p> <p>Tvättid bokas på lista i strykrummet, en pärm finns för gult tvättpass och en pärm finns för grönt tvättpass.</p> <p>Regler för bokning och uppförandekod finns anslagen i tvättstugan.</p>

Underhållsansvar Se bilaga 1.

Utomhusbelysning Belysning får ej sättas upp på fasaden. Undantag gäller för den belysning som finns monterad på terrasserna.

Ventilation Inga ventiler får byggas in eller sättas igen.
Spisfläktar, PAX-fläktar, o.dyl. får inte anslutas till husets ventilation.
Kolfilterfläkt får användas.
Frånluftsdon i kök, badrum och eventuellt sovrum ska rengöras regelbundet. Inställningen på donets kägla får dock inte ändras.
Friskluftsventiler ska hållas öppna.

Bilaga 1

Bostadsrättshavarens respektive föreningens inre underhållsansvar (§§ 32 och 34 i föreningens stadgar)

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra finns här en mer detaljerad genomgång av de delar som behöver underhållas. Det som behandlas i denna information är ansvaret för normalt underhåll och reparation. Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter en skada.

Vad gäller underhållsansvar för utrustning, installationer m.m., som tillförs bostaden utöver grundstandard genom tillval vid inflyttning eller senare, är huvudprincipen att ansvaret åligger bostadsrättshavaren.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen finns i 7 kap. bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att denne dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten håll i ”gott skick”.

Reparationer efter brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som han inrymt i sin lägenhet eller för någon som där utför arbeten för hans räkning. I samband med större underhålls- och ombyggnadsåtgärder kan bostadsrättsföreningen åta sig att på föreningens bekostnad utföra vissa underhållsåtgärder som normalt åligger

bostadsrättshavaren.

Brf = Bostadsrättsföreningen

Brh = Bostadsrättshavaren

Byggdelen	Ansvarig	Brf	Brh	Anmärkingar
1. Balkong				
Målning av balkonggolvet samt insida på balkongfront			X	
Vädringsställning och beslag			X	
Odlingslåda			X	För terrasslägenhet gäller att brh ansvarar för jord och växter medan brf svarar för låda av betong
Övrigt, t.ex. sidopartier av trä eller betong.	X			Målning av utsida av balkongtak, balkongsida och balkongskärm.
2. Lägenhetsdörr				
Dörrblad, karm, foder			X	Ytbehandling utsida och insida
Låscylinder, låskistor och beslag			X	
Handtag och beslag			X	
Ringklocka			X	
Brevinkast			X	
Namnskylt	X	X	X	Brf står för namnbyte på standardskylt
Tröskel och tätningslister			X	
3. Golv i lägenhet				
Ytbehandling, ytbeläggning			X	Med ytbeläggning i våtrum avses exempelvis tråd- eller kemsvetsad golv- eller väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt. Vid vattenskada i våtrum gäller särskilda regler.
4. Väggar i lägenhet				
Hela innerväggar inkl. tapeter, målning, eller annan ytbeläggning.			X	För våtrum gäller samma som anmärkning under punkt 3. Golv i lägenhet.
Inre ytskikt av ”yttrevägg”			X	Gäller lägenhetsskiljande vägg och vägg mot det fria.
5. Innertak i lägenhet				

Ytbeläggning och ytbehandling		X	
Byggdelen Ansvarig	Brf	Brh	Anmärkningar
6. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av fönsterdörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar		X	
Fönsterdörr och fönsterglas		X	
Yttre målning	X		
Karm, båge, tröskel	X		
Spanjolett med handtag, beslag		X	
Fönsterbänk		X	
Tätninglist		X	
Persienn och markis		X	
7. VVS-artiklar m.m.			
Tvättställ och bidé		X	
Blandare, kall- och varmvattenarmaturer, dusch, duschslang, bottenventil		X	
Vattenlås och packningar	X	X	Brf står för kostnaden av ompackning och rensning av stammen, ej själva vattenlåset
WC-stol	X	X	Brf har ansvar för ledningarna för vattentillförsel fram till toalettstolen. Brh svarar för toalettstolen med dess samtliga tillbehör
Badkar, duschkabin		X	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp med inredning		X	
Tvättbänk med tvättlåda		X	
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler. Brh ansvarar för rengöringen.
Uteluftsdon, springventil	X		
Vädringsfilter m.m.		X	
Vattenradiator med ventil och termostat	X		Brh står för målning.
Kall- och varmvattenledning	X		Brh står för målning.

Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl. avloppsrensning	X		Brh svarar för anmälan om rensning vid behov men bekostar själv rensning av vattenlåset.
Klämring		X	Brh står för målning.
Rensning av vattenlås och golvbrunn	X		Brh svarar för anmälan om rensning vid behov men bekostar själv rensning av vattenlåset
Byggsdel Ansvarig	Brf	Brh	Anmärkningar
8. Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Diskbänksbeslag av plåt		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och mikrovågsugn		X	
Köksfläkt och spiskåpa		X	Observera att det inte är tillåtet att koppla köksfläkten till husets ventilationskanal.
9. Förråd m.m. som ingår i upplåtelsen			
Förråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning, m.m.
Gemensamma soputrymmen	X		Brh har ansvar att följa gemensamma regler.
Värmeåtervinningsaggregat	X		Brh ansvarar för rengöring av installationer i lägenhet.
10. El-artiklar			
El-central och elledningar i lägenhet		X	
Belysningsarmatur, eluttag och strömbrytare		X	I lägenheten
Byte av säkring		X	I lägenheten och tillhörande utrymmen
11. Övrigt			
Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister		X	
Kryddställ, badrumsskåp och klädhylla		X	

Glober till köks-, badrumsoch toalettbelysning samt till altanerna		X	
Invändig trappa i lägenhet		X	
Gardinstång		X	
Torkställning		X	
Rensning av kanal för öppen spis och kakelugn		X	
12. Uteplats			
Grönytor som ingår i upplåtelsen		X	

Bilaga 2

Till:

Aphos Fastighetsförvaltning AB

Att: Fastighetsskötaren Rindögatan 5-13

Bogårdsvägen 25

128 62 SKÖNDAL

Hej!

Jag/vi bor i Brf Arméfördelningen 2 på Rindögatan och vill ändra mina/våra namnuppgifter på dörren och i entrén. Tacksam om ni kan ombesörja detta så snart som möjligt.

Dagens datum:

Jag/vi bor på Rindögatan nr: _____ Antal trappor: _____

På dörren/i porten **ska det stå:**
(Skriv ditt/ert/era efternamn med versaler)

På dörren/i porten **står det nu:**

Om ni har frågor, ring mig på telenr:

Vänliga hälsningar

(Din underskrift)