



Brf Grindstugan

Att bo i bostadsrättsföreningen Grindstugan

Kort historik

HSB:s bostadsrättsförening Grindstugan består av tre hus innehållande 59 lägenheter, Tranebergsvägen 91-97, 101-107, 118-120, samt två garagelängor med 18 garageplatser. Husen byggdes 1945, garagen 1963. Fasadrenovering genomfördes senast 2006. Stämmarna i källarplanet nr. 91-97 byttes 1989. Tak, balkonger och fönster renoverades 1994. Under 2001 byttes (badrum) eller renoverades (kök) resterande avloppsstammar samt elstammarna. Tappvattenledningarna byttes ut. Badrummen totalrenoverades. Källarlokalen i port 120 hyr föreningen ut. Ny relining av köksstammar genomfördes 2011 efter vattenläckor.

Boendeansvar

Att äga en bostadsrättslägenhet innebär att du själv ansvarar för det inre underhållet av din lägenhet. Du har också indirekt, tillsammans med alla dina grannar, ett gemensamt ansvar för husens praktiska och ekonomiska förvaltning. För detaljer i ansvarsfördelningen, se broschyren "*Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?*" som finns på föreningens webbsida www.brfgrindstugan.se samt i styrelserummet. Kontakta någon i styrelsen.

Vem gör vad

Styrelsen har varje månad ett styrelsemöte där aktuella frågor behandlas. Styrelseledamöternas namn och telefonnummer finns anslagna i trapphusen. Ledamöter till styrelsen väljs av medlemmarna vid årsstämman. HSB utser sin representant i styrelsen.

Bokföring och ekonomi

HSB Stockholm: 010-442 11 00 (helgfria vardagar 8-16.30, torsdagar 8-18) sköter föreningens bokföring och ekonomi. De ansvarar de även för panter och överlåtelser. Har du frågor om avier för månadsavgift eller garageavgift kontaktar du HSB eller går in via HSBs portal (mitthsb.hsb.se). Handlingar från mäklare och banker ska skickas till HSB på adress:

HSB Stockholm
Box 1385
171 27 Solna

Observera att avgifter tas ut vid överlåtelse- och pantförskrivning.

Löpande underhåll

Uppgift om fastighetsskötare och kontaktinfo finns på anslagstavlan i porten, alternativt på hemsidan, under "Kontakt". Rapportera hit om du upptäcker fel i allmänna utrymmen, eller om du har problem med värme, vatten/avlopp i din bostad. Du kan naturligtvis också få hjälp med andra åtgärder i din lägenhet, men



Brf Grindstugan

kontrollera om betalningsansvaret faller på dig själv eller föreningen. Begär eventuellt prisuppgift.

OBS: Om något allvarligt, t.ex. vattenläckage, skulle inträffa på icke kontorstid finns det ett journalnummer i varje trapphus att ringa så man kan få assistans även kvällar och helger. Denna service är mycket dyr för föreningen och ska endast nyttjas då ett problem omöjligt kan vänta till följande vardag.

Rådgivning

Brf Grindstugan är medlem i HSB Stockholm (tel: 010-44 21 000) och de enskilda medlemmarna skall ha individuellt medlemskap. HSB har en representant i styrelsen och bistår föreningen med t.ex. administrativ och juridisk hjälp samt rådgivning i ärenden som rör fastighetskötsel. Alla bostadsrättsinnehavare måste vara medlemmar i HSB.

Boendeinflytande

Varje lägenhetsinnehavare kan påverka föreningens inriktning genom att:

- Delta i val av föreningens styrelseledamöter
- Framföra synpunkter, frågor, förslag eller ärenden till styrelsen eller styrelseledamot
- Framföra synpunkter, frågor och/eller ärenden till årsstämma
- Delta aktivt i styrelsearbetet

Förpliktelser

Lägenheten

I föreningens stadgar står det att: *"(§23) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. (...) Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skada uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten."*

Vad detta innebär och hur gränser dras förtydligas i broschyren *"Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?"* Vidtar du själv t ex åtgärder på stamledningar i kök och badrum kommer du framöver att själv vara ansvarig för dessa.

Hemförsäkring, BRF-tillägg

Du ansvarar själv för hemförsäkring. Genom föreningen har du ett bostadsrättstillägg som täcker t.ex. vattenskador.

Renovering

Du ansvarar även för att renovering som genomförs på din beställning eller av dig själv, sker på ett fackmannamässigt sätt. Styrelsen har besiktningsrätt vid all köks- och våtrumsrenovering. Upptäcker du fel på de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet som föreningen försett lägenheten med, ska du naturligtvis anmäla detta omgående till styrelsen.

Styrelsen kräver att man anmäler önskemål om renoveringar i bostadsrätten. Styrelsen äger rätten att besluta om ändringar på stamledningar är godtagbara.

Brandskydd

Pulversläckare (6kg) är uppsatta i samtliga källargångar, tvättstugor, hobbyrum, styrelserum och uthyrningsrum. Brandvarnare är monterade på motsvarande ställen. Varje garagesektion har försetts med 1 st pulversläckare. Utrymningsvägar är markerade med skyltar samt handtagsmarkeringar. Utrymningsvägarna skall hållas fria, det får inte förvaras löst materiel eller dylikt i källargångar eller trapphus. Det åligger samtliga boende att orientera sig om materiel och utrymningsvägar och garageinnehavare att undersöka var brandsläckare är placerad i garagen.

Uppställning i trapphus = brandrisk

All uppställning inne i trapphus medför ökade risker vid brand/utrymning. Därför får inga brännbara föremål förvaras i trapphusen. Tidningsbuntar eller andra saker får absolut inte förvaras/ställas upp utanför källardörrarna. Vi måste följa reglerna för att våra brandförsäkringsvillkor ska uppfyllas.

Sopor

Föreningen har tre olika sopkärl.

- Ett stort ljusgrönt för hushållssopor
- Ett mindre, mörkgrönt för tidningar
- Ett ännu mindre, brunt för matavfall

Till matavfall finns påsar, skrapa och hållare för påsar att hämta i tvättstugan i 91:an och i mangelrummet 105:an. Läs även anslag om sopor i portarna. Det är viktigt att du inte slänger i fel kärl och respekterar vad du får slänga. Komprimera dina sopor för att undvika luft i soppåsarna.

Trappstädning

Utförs av Neonia AB. De städar även källargångar och tvättstugor. Städningen sker 1 gång/vecka vintertid och 1 gång/varannan vecka sommarhalvåret. Tvättstugor städas varannan vecka och källargångar varannan månad. Man måste ändå städa efter sig i tvättstugan.

Vår- och höststädning

Varje år anordnas vår- respektive höststädning. Deltagande är frivilligt, men vi utgår från att alla vill bidra till trivseln i allmänna utrymmen och ute runt husen, efter förmåga. Vi räfsar löv, beskär buskar, rensar och planterar i rabatter m.m. Efter arbetet bjuder föreningen på förtäring. Styrelsen meddelar i god tid före



Brf Grindstugan

städdagarna. En container finns uppställd över städhelgerna där man kan kasta skräp, dock ej elskrot eller miljöfarligt avfall som t.ex. målarfärg.

Vinter och snö – sommar och grönt

Utanför fastigheterna, mot Tranebergsvägen, tillhör mark, trappor och gångar kommunen. Gräsmattor (inklusive önskade/oönskade buskage) mot Tranebergsvägen, samt ytan mellan husen på uddasidan förvaltas av Bromma Stadsdelsnämnd (tel: 08-50806000). De ansvarar även för snöröjning av trottoarerna.

Gångar och trappor snöröjer och sandar Fastighetsförvataren.

Marken bakom husen arrenderar vi av kommunen och där sköter inhyrd arbetskraft gräsklippning.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötaren besöker fastigheten en gång per vecka för tillsyn av allmänna utrymmen och kontroll av värmepannor.

Gräsmattorna klipps regelbundet och ogräsbekämpning sker vid behov av inhyrd arbetskraft.

Byte av namn på dörrar och i entré ingår i grundavtalet. Vid ägarbyte ska det ske automatiskt efter överlåtelsen, men dröjer det längre kontakta styrelsen.

Allt arbete inne i lägenheter är extra arbete och timdebiteras enligt prislista. Om arbetet definieras som den boendes ansvar (enligt HSB:s stadgar) kommer den boende att få räkningen. Är du osäker på vad som gäller, titta i broschyren "*Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?*".

Arbeten som faller inom föreningens ansvar bekostas av föreningen. Det innebär att kostnaden fördelas på alla boende i föreningen. För att undvika höjda avgifter ser vi gärna att man är försiktig eller rent av återhållsam med saker som belastar föreningens ekonomi.

Om du vet att din cykel inte ska användas på ett tag är det bra om du hänger upp den i cykelkrokarna så att städning underlättas.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor

Föreningen har två tvättstugor belägna i källaren i 91:an respektive 105:an. I 105:an finns två maskiner och torktumlare samt närliggande mangelrum och torkrum. I 91:ans källare finns två maskiner, torktumlare, torkskåp och mangel.

Tider via appen "Boka Tvättid" Varje lägenhet har en egen pinkod. Är ni nyinflyttade så kan ni be styrelsen (styrelsen@brfgrindstugan.se) om att få ny pinkod. Alla ska städa maskiner och golv efter sig.

Tvättmaskinerna har vid flera tillfällen fått repareras på grund av att någonting från tvätten hamnat i trumman. Ett tunt föremål på bara ett par centimeter (t ex en skruv eller en hårnål) kan slita loss viktiga komponenter i maskinen. Var därför noga med att:

- Tömma fickor före tvättningen
- BH som är försedd med bygel ska absolut tvättas i tvättpåse, alternativt för hand
- Ingen mattvätt i maskinerna, respektera maxvikten

Hobbyrum

I hobbyrummet i källaren på Tranebergsvägen 105 finns en hyvelbänk och avlastningsytor. Redskap får du hålla med själv. Nyckel finns i nyckelbox utanför hobbyrummet. Be den ansvarige för hobbyrummet om koden när du bokar. Bokning sker också via appen "Boka Tvättid".

Plocka undan samtliga verktyg m.m. som är dina innan nästa användare ska nyttja hobbyrummet. Ingen långtidsförvaring är tillåten i hobbyrummet.

Uthyrningsrum

I port 97 finns ett uthyrningsrum utrustat med sängar och täcken. Rummet kan hyras till en kostnad om 150:-/natt. Avgiften betalas i samband med att du hämtar nyckeln i nyckelboxen utanför uthyrningsrummet (kod till nyckelboxen får du av den som ansvarar för uthyrningsrummet). Rummet kan bokas för några dagar i taget, alltså inte för en hel sommar eller för flera veckor i följd.

Om du ångrar din bokning, se till att avboka i god tid så att någon annan kan hyra rummet. Om man inte avbokar får man betala för den tid man bokar.

Garage

Föreningen har 18 garageplatser belägna på Ulvsunda Slottsväg 1, bredvid Konsum. Garageplatserna kan hyras av medlemmarna och fördelas enligt kölista. Uthyrning och köanmälan administreras av HSB. Garagen är endast till för medlemmarna och får inte lånas eller hyras ut i andra hand. Vid avflyttning går garageplatsen till den som står först i kön och kan alltså inte övertas av den nya lägenhetsinnehavaren (så länge det finns kö).

Övrigt - bra att veta

Nyckelsystem

1996 installerades ett spärrat nyckelsystem till portar och källare. Trapphus och källargångar är skilda åt, men tillgängliga för alla boende genom port- respektive källarnyckel. Cykelrummen är kodade så att bara boende i respektive huskropp ska komma in med sin källarnyckel.

Varje lägenhet har tilldelats tre nycklar av vardera sorten. Se till att du får samtliga vid överlåtelse. Det är möjligt att köpa fler nycklar för den som så önskar. Du kan även kombinera lägenhetsdörrportnyckel, beställ då din nyckel av fastighetsskötaren. Alla extranycklar betalas av lägenhetsinnehavaren.

2013 byttes alla portar och det installerades kodlås. Portarna är nu alltid låsta och kan öppnas med både nyckel och kod. Sprid inte koden till obehöriga.

Ventilation

Varje lägenhet har sin egen ventilationspipa i skorstenen. Husens och lägenheternas ventilation bygger på självdrag. Kontrollera att luft kan passera genom tilluftventiler under fönster i sovrum och vardagsrum och eventuellt i skafferi, samt att frånluftkanal i kök och badrum är fri.

Flaggning

Det sitter en vimpel uppe. Vill du själv flagga vid något tillfälle kan du låna föreningens flagga. Kontakta någon i styrelsen.

Parkering

Många boende i kvarteret har bil och vi hjälps givetvis åt att värna den unika parkeringsfrihet som vi har här. Om vi kan undvika parkering på Tranebergsvägens udda sida underlättar vi framkomligheten på gatan och tillgängligheten till portarna. För att få plats, försök att parkera nära varandra på sidan med jämna husnummer.

Observera att det är parkeringsförbud i T-korsning, alltså mitt emot utfarterna från gatans jämna sida och tio meter från denna mittlinje åt varje håll på den udda sidan. Vi har försökt att få ansvariga att märka ut var parkeringsförbudet gäller, men det har de vägrat att göra. Tisdagar är städdag på Åkerhielmsgatan. Onsdagar är det städdag på Tranebergsvägen.

Stadgar

Vill du ha ett exemplar av föreningens stadgar i sin helhet så finns de på föreningens webbsida www.brfgrindstugan.se under Dokumentarkiv.

Grannsämja

Värna om grannsämjan i föreningen. Förvarna om du ska ha fest eller renovera. Det är enkelt och trevligt att tala med sina grannar.



Avloppsrensning

Vi tillämpar HSB:s regler som säger att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för ledningar till den del de befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. Rensning av avlopp är följaktligen något som de boende själva får bekosta eller utföra.

Förhindra fuktskador

Var försiktig vid duschning så att inte badrumsfönstret fuktskadas och vädra alltid efter dusch..

Ställ inte lådor eller dylikt direkt på golvet i ditt förråd då de kan suga upp fukt genom grunden.

Hoppas att ni känner er hemma i Brf Grindstugan!

Bromma, april 2014 (reviderad 2024)

/Styrelsen