

VÄLKOMMEN!

Bostadsrättsföreningen Svea artilleri 4 är en ekonomisk förening som bildar en egen ekonomisk enhet med medlemsvald styrelse som ansvarig för verksamheten. Vi får hjälp med bokföring och annan ekonomisk administration samt teknisk- och fastighetsförvaltning av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Den här informationen hoppas vi ska ge svar på de flesta frågor som kan komma upp. Hör gärna av dig till styrelsen om du vill att något särskilt skall tas upp av styrelsen. Dock inte ärenden och liknande av typ felanmälan eller andra tekniska problem som handhas av förvaltaren. För närmare beskrivning av fastigheten och föreningens ekonomi är det enklast att se på senaste årsredovisningen som finns under fliken "Dokument".

Historia och geografi

Vi ligger tätt på Östermalm och Djurgården med dess stora utbud av såväl restauranger, caféer, butiker, idrottsplatser, lekplatser, parker och grönområden. I området finns flera förskolor, grundskolor och gymnasium. Från Stadions tunnelbanestation tar det 5 minuter till T-centralen.

Gränsen mot Östermalm utgörs av Valhallavägen samt i en linje norr om Filmhuset och vidare öster om kvarteret Kompaniet vid Gärdesgatan. Lidingövägen bildar gräns mot Norra Djurgården och Hjorthagen. Gränsen mot Djurgården går i Djurgårdsbrunnsviken och Djurgårdsbrunnskanalen. Den består dels av ett tättbebyggt område, dels av ett stort huvudsakligen gräsbevuxet område med inslag av skog som är en del av Nationalstadsparken. Stadsdelen Gärdet bildades 1926 genom en delning av stadsdelen Östermalm. Inom stadsdelen finns ett flertal offentliga byggnader och institutioner, bland annat Kaknästornet, Musikhögskolan, Sjöhistoriska museet, Tekniska Museet, Etnografiska museet, Försvarets materielverk, Svenska Filminstitutet, överbefälhavaren, Krigsarkivet, Svea livgarde och Förvarshögskolan, Frihamnen, Värtahamnen med flera.

Vår bostadsrättsförening

Vår bostadsrättsförening bildades 2001 i syfte att förvärva fastigheten Svea artilleri 4 av AB Stockholmshem. Föreningens ekonomiska plan är daterad 2000-11-16

Församlingstillhörighet

Föreningen tillhör Oscars församling

Klassificering

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma är föreningens högsta beslutande organ och arrangeras en gång om året. Vid ordinarie föreningsstämma redovisas styrelsens arbete för det gångna året och motioner från medlemmarna behandlas.

Vid ordinarie årsstämma väljs även föreslagna ledamöter och suppleanter till styrelsen, valberedning och revisor av stämman. Varje bostadsrätt har en röst på stämman, oavsett hur många ägare bostadsrätten har. Varje medlem har rätt att lämna motioner till årsstämman. Motioner som behandlas i stämman skall vara styrelsen tillhanda i tid innan stämman.

Årsredovisning

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (kalenderår) en årsredovisning som belyser verksamheten under det gångna året och ger en förvaltningsberättelse. Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse.

OM FASTIGHETEN

På fastigheten finns flerbostadshus med 6 våningsplan. Fastigheten är uppförd 1991. Bostadsarealen uppgår till 8 801 m², lokalarealen till 1 090 m². Samtliga ytor är uppgivna av tidigare fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.

Tomten innehas med äganderätt och omfattar en area om 7 623 m².

Hissar: 11 st Tvättstuga: 2 st Ventilation: Mekanisk frånluft Uppvärmning: Fjärrvärme

Byggnadsteknisk information

Byggnaden är uppförd med bärande stomme på pålad grund då undergrunden utgörs av lermark. Ytterväggarna är så kallade utfackningsväggar, vilket innebär att de ej är bärande. Utfackningsväggarna utgörs av putsade fasadelement. Trappor och balkongplattor är prefabricerade. Yttertak av plåt på pappunderlag. Byggnaderna är utrustade med isolerglasfönster (2+1 glas).

FÖRVALTARE

Bostadsrättsföreningen förvaltas av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, enligt särskilt avtal. Förvaltaren svarar även för fastighetsskötsel och felanmälan.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Box 1353 111 83 Stockholm

Besöksadress: Västgötagatan 5, plan 8

Felanmälan

Felanmälan SBC

Akuta fel Ring kundtjänst 0771-722 722 på vardagar kl. 07-21

Övrig tid, kontakta Jourtjänst Dygnet Runt Fastighetsjour:
Akutsituationer efter 21.00 samt helger 08-18 70 00

Ej akuta fel <https://www.sbc.se/Kontakta-SBC/Felanmalan/>

Fastighetsjour Vardagar 16.00-07.00 samt helger. Dygnet runt service 08-18 70 00

LÄGENHETEN

Som boende i föreningens lägenheter ansvarar du för att alla som vistas i lägenheten eller dess omgivning följer de gemensamma trivselreglerna.

Köksventilationen

Lägenheterna är utrustade med s.k. volymkåpa som är kopplad till centralfläkten på taket. Tryckande fläkt (fläkt utrustad med motor) får under inga omständigheter kopplas till fastighetens ventilationssystem då det skapar obalans i fläktsystemet och matos kan spridas till omkringliggande lägenheter.

Parabolantenn

Uppsättning får **inte** ske på föreningens byggnader. Det finns särskilda ställningar att köpa för parabolantenn som man kan ställa på balkongens golv.

Kabel-TV

Kabel-TV genom ComHem. Vi ber er notera att endast godkända antensladdar får anslutas mellan TV (eller radio) och antenndosan.

Ingrepp i väggens antenndosa är förbjudet. Om ingrepp sker så kan även det ge störningar hos boende i samma trappuppgång. Kostnaden för den service och intrimning som kan bli följden av ett ingrepp i antenndosan, betalas av den som åsamkat föreningen kostnaden.

Bredband

Finns indraget i fastigheten. Bredbandsanslutning genom Ownit.

Rökning

Rökning är inte tillåten i tvättstuga, trapphus samt inom andra gemensamma utrymmen i fastigheten. Tänk på att inte kasta fimpar från balkongen! En rykande fimp utgör en brandfara både på marken och hos grannarna i våningarna under. Tänk också på att rökning på balkongen kan upplevas som störande av omkringboende.

Djur

I området tillåts inte lösspringande hundar. Hundar får inte rastas inom föreningens mark utan hänvisas till därför avsedda hundrastgårdar. Det är inte tillåtet att lämna hundar utan tillsyn i lägenheten. Kattägare uppmanas att ha uppsikt på sina djur så att de inte förorenar i områdets sandlådor.

Mata ej fåglarna

Det är inte tillåtet att kasta ut bröd och matrester till fåglarna. Det kan locka råttor till området.

Installationer

Disk- och tvättmedelsinstallationer skall utföras av auktoriserad el- och VVS installatör.

RENOVERING OCH OMBYGGNAD

Renovera som hyresgäst

Du kan på egen bekostnad utföra enklare renoveringar som ommålning, tapetsering och liknande. Tänk på att du kan bli återställningsskyldig om du flyttar. Åtgärder som är bygglovs- och/eller bygganmälningspliktiga får självfallet inte utföras. Vid tvekan, hör med styrelsen. Installation av disk- och tvättmaskin måste utföras av behörig fackman.

Renovera som bostadsrättsinnehavare

Väsentliga förändringar kräver styrelsens tillstånd. Informera därför alltid styrelsen om du vill göra annat än enkla saker som ommålning, byte av köksskåpsluckor och liknande.

Renovering/Reparationsarbeten med borrhande och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtet på följande tider:

Vardagar kl. 08.00 – 20.00 Lördag – Söndag – övriga helgdagar kl. 10.00 – 16.00

Stomljud i byggnaderna upplevs som mycket störande. För håltagning i betongväggar skall

slagbormaskin användas. Det är inte tillåtet med hobbymaskin, då det tar för lång tid och upplevs mycket störande. Störande arbeten som tar mer än en dag i anspråk skall anslås i porten och hissen. Av anslaget skall det framgå när arbetena beräknas vara avslutande. Största hänsyn skall visas kringboende.

Balkonger

Blomsterlådor måste av säkerhetsskäl placeras på balkongräckets insida.

Grillning

får under inga omständigheter förekomma på våra balkonger med tanke på os och rök. Elektrisk grill är tillåten. Det är tillåtet att lägga in trägolv på balkongen. Du måste dock ansöka om att få lägga in golvklinkers på balkongen till brf styrelse.

Trapphus

Det är enligt lag förbjudet att förvara cyklar, barnvagnar eller andra brandfarliga föremål i trapphusen. Det är heller inte tillåtet att ha dörmattor utanför ytterdörren då de utgör ett hinder och snubbelrisk vid städning och utrymning av våra trapphus.

Hissar

Hissarna i vår förening är flitigt använda. Underhållskostnader för hissar är höga, var därför aktsam om hissarna.

Anmäl omgående fel på hissarna till felanmälan.

Telefonnummer finner Du anslaget i anslutning till hissen eller i portanslaget. Om du skall bygga om och använder hissen för byggtransporter, skyddstäck golvet. Du kan hållas ansvarig för uppkomna skador.

Parkering

Föreningen har ett antal parkeringsplatser i samfällighetens garage. Platserna och kölistan administreras av T&T Förvaltnings AB.

Sopor

Trapphusens sopnedkast är kopplade till en sopsugsanläggning. Det är därför extra viktigt att inga felaktiga sopor kastas i sopnedkasten, här skall endast hushållssopor kastas. Vinboxar, pizzakartonger och andra skrymmande föremål är ej tillåtna då de kan blockera störtröret och orsaka illaluktande, och dyra, sopstopp.

Återvinningsrum

I detta rum kan du kasta wellpapp, färgat och ofärgat glas, batterier samt mindre grovsopor i kärl. Vidare finns två behållare för plast och plåt. Byggavfall och större grovsopor får inte lämnas i källsorteringsrummet, utan skall tas om hand av medlemmen/hyresgästen.

Störningar från grannar

Vid störningar från en granne är det viktigt att denne blir uppmärksam på problemet, dröj därför inte med att ta i tu med en störning. Ju tidigare en störning påtalas desto lättare är det att lösa problemet. Använd **inte** anonyma brev till grannen för att påtala störningen, den typen av dialog fungerar dåligt, utan försök att få till en dialog med grannen.

Vid upprepade störningstillfällen är det viktigt att störningarna dokumenteras med angivande av datum, tid, typ av störning.

Nycklar

Lägenhetsnyckeln passar även till porten. Till lägenhetsförråden finns en egen nyckel. Husmorsnyckel går till återvinningsrum och tvättstuga. Om du behöver en ny nyckel, kontakta föreningens styrelse.

HYRESGÄST HOS FÖRENINGEN

Rättigheter

Dina rättigheter som hyresgäst omfattar rätt till:

- En funktionsduglig lägenhet
- Tillgång till värme, ventilation och vatten
- Funktioner som sophantering, snöröjning, markskötsel etc.
- Åtgärd av fel i lägenheten, så länge felet berör lägenhet och inredning tillhandahållen av fastighetsägaren
- Om det visar sig att felet orsakats av onormalt slitage eller skadegörelse, kan hyresgästen bli ersättningsskyldig.

Skyldigheter

Som hyresgäst har Du även skyldigheter gentemot fastighetsägaren. Dessa skyldigheter omfattar:

- Att visa hänsyn mot grannarna
- Att följa bostadsrättsföreningens trivselregler
- Att betala hyran i förskott och att alltid betala hyran i tid
- Att i övrigt följa det hyresavtal Du har med fastighetsägaren
- Att vårda Din lägenhet

Hyresgäst kan bli ersättningsskyldig för skada i lägenhet, eller inom allmänna utrymmen, om lägenhet eller allmänna utrymmen blir skadade på grund av vårdslöshet, försummelse eller slarv.

Observera att kontraktssinnehavaren alltid är ansvarig för av denne inrymda personer i lägenheten. Det är alltså förstahandshyresgästen som ansvarar för att besökande och andrahandshyresgäster följer fastighetsägarens trivselregler.

Andrahandsuthyrning

All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen. Beaktansvärda skäl måste anföras. Som till exempel tidsbegränsade studier och arbete på annan ort m.m.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE I FÖRENINGEN

Rättigheter

Som bostadsrättsinnehavare äger Du rätten att nyttja Din lägenhet, och har då även större rättigheter jämfört med hyresgäster.

Den kanske största skillnaden mellan en bostadsrättsinnehavare och en hyresgäst är att bostadsrättsinnehavaren har inflytande över hur bostadsrättsföreningen styrs, då främst genom den rösträtt varje bostadsrätt är förknippad med.

Bostadsrättsinnehavaren äger, utöver samma rättigheter som hyresgäst, också rätten att:

- Utan tidsbegränsning disponera bostadsrätten med eventuella vidhängande förråd
- Att överlåta och pantsätta lägenheten.
- Utföra ändringar av lägenheten förutsatt att detta godkänns av föreningens styrelse samt att ändringarna inte ligger till men för annan medlem eller för föreningen.

Skyldigheter

Bostadsrättsinnehavarens skyldigheter innefattar:

- Att endast använda lägenheten till det ändamål som angivits i upplåtelseavtalet
- Att på utsatt tid betala månadsavgiften
- Att göra allt för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom såväl lägenheten som byggnaden i sin helhet
- Att själv ansvara för lägenhetens underhåll och skick

Om bostadsrätten vanvårdas eller om sundhet, ordning och gott skick inte upprätthålls, kan bostadsrätten förverkas

Avgifter till föreningen

Årsavgiften fördelas enligt andelstal. Andelstalen är satta efter en poängräkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt av lägenhetens yta, antal rum, kök samt läget inom fastigheten.

Andrahandsuthyrning av bostadsrätt

För att få tillstånd att hyra ut i andrahand krävs numera endast ett skäl. Föreningen har också rätt att ta ut en speciell avgift. Styrelsens formella godkännande krävs dock alltid. Bostadsrättsinnehavarens namn skal kvarstå på brevlåda och portregister. Bostadsrättsinnehavaren kvarstår alltid som avimottagare och är alltid betalningsansvarig. Tänk på att det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att din andrahandshyresgäst följer föreningens stadgar och trivselregler.

TRYGGHET

Alla bostadsrättsföreningar är skyldiga att vidtaga åtgärder för att förebygga och bekämpa brand. Detta innebär att följande måste beaktas inom föreningen.

Det är absolut förbjudet att ställa tillhörigheter på vilplan, utanför lägenheten eller i trapporna. Antag att det börjar brinna och det samtidigt blir strömlöst i trapphuset och du skall ta dig ut i ett totalmörker. Saker som då står i vägen utgör en direkt livsfara! Dessutom utlöser brännbara föremål kraftig rökutveckling, vilket ytterligare försvårar utrymning.

Allmänna regler

Föreningens mål är att alla boende, oavsett om vi är bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst, tar ett gemensamt ansvar för att vår fastighet sköts och blir väl omhändertagen.

Det åligger lägenhetsinnehavaren;

att om skada uppstår, som kräver omedelbar åtgärd, omedelbart underrätta förvaltaren eller styrelsen. I annat fall snarast möjligt.

att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom.

att inte använda lägenhet eller föreningens utrymme för annat än avsett ändamål eller på sådant sätt att det kan vara störande för kringboende.

att inte lämna entrédörr olåst nattetid.

att aldrig lämna dörr till källare eller andra gemensamma utrymmen olåst.

att vara sparsam med vatten, både varmt och kallt.

att inte hänga tvätt synligt på balkong eller i övrigt utomhus utan endast på avsedd plats.

att inte grilla på balkongen, då detta inte är tillåtet.

att inte skaka eller piska mattor, sängkläder o dylikt genom fönster eller från balkong.

att inte ställa cyklar, mopeder eller personliga tillhörigheter i portar och källargångar eller andra utrymmen som inte är avsett härför.

att inom disponerat utrymme vintertid, tillse att skada inte uppstår på vattenledning på grund av att fönster eller dörrar lämnats öppna.

att inte lägga torkmatta utanför lägenhetsdörren.

att i sopnedkast endast lägga sopor o dylikt i väl tillsluten förpackning.

att följa de bestämmelser som finns om ohyreskontroll samt vid ohyra omedelbart anmäla detta till förvaltaren.

att övervaka att inhysta husdjur inte för oljud eller smutsar ner/rastas i planteringar eller lekplatser. Hundar ska hållas kopplade i bostadsområdet.

att noggrant följa de föreskrifter som lämnats om Centralantenn och inte sätta upp utomhusantenn eller parabol på fastigheten.

att i övrigt följa lämnade föreskrifter av styrelsen eller förvaltaren.

att tillse att det mellan kl. 23.00 och 07:00 skall vara så pass tyst att Dina grannar kan sova.

TVÄTTA

Inom Brf. Svea artilleri 4 finns två tvättstugor. Tvättstugorna finns på följande adresser;
Bo Bergmans gata 14 och Starrängsringen 13

Tvättstugorna får endast användas för hushållstvätt och endast nyttjas av de boende i föreningen på angivna tider.

Det är inte tillåtet att använda maskinerna för blekning eller färgning av textilier. Det är ej heller tillåtet att använda någon form av brandfarlig vätska i föreningens maskiner.

Vid användandet av maskiner och andra hjälpmedel som står till förfogande är det var och ens skyldighet, som nyttjar tvättstugan, att noga följa gällande bruksanvisningar och skötselföreskrifter så att onödiga skadegörelser undviks samt att noggrant städa och göra rent efter sig.

Felanmälan

Om någon maskin är trasig, kontakta felanmälan.