



HSB BRF SENATEN



Kontakta oss

Kontakt med styrelsen sker via
brf.senaten@gmail.com

Felanmälan

All felanmälan görs till företaget
Nacka Drift & Skötsel som är vår
teknisk förvaltare. De nås via
hemsidan
<https://www.nackadrift.se/kundzon-1.html> alt. via telefon
073-551 37 45.

• Hyra av parkeringsplats

Köplats sköts av Nacka Drift &
Skötsel. Intresseanmälan kan göras
via formulär
<https://www.nackadrift.se/kundzon-1.html> alt. via telefon
073-551 37 45.

• Ekonomiska ärenden

Sker via **Mitt HSB** för att skapa
ärende.
För kontakt med HSB Kund- och
medlemsservice via telefon
010 442 11 00.

• Bokning av gårdshus sker via

faciliteter.senaten@gmail.com

• Beställa behörighet till bastu

faciliteter.senaten@gmail.com

• Beställa nyckel till cykelrum och nyckel-brickor

Ange lägenhetsnummer, port,
och vilken bricka ärendet gäller.
info@nackadrift.se
073-551 37 45

• Bokning av gästlägenhet

Tel: 076-078 09 70

Varmt välkommen till Brf Senaten!

Ett gemensamt engagemang betyder oerhört
mycket för bra trivsel och trygghet som vi alla vill
uppleva och känna i vårt boende.

Med denna välkomstinformation vill vi berätta
mer om vår förening, besvara vanliga frågor och
berätta om vissa generella regler. Här finns även
andra uppgifter som kan vara bra att ha till hands.

Viktigt att tänka på:

- Teckna bostadsrättstillägg genom ditt
försäkringsbolag.
- Gör upp med säljaren hur ni hanterar
avgiftsavier för att undvika försenad
inbetalning i skiftet av ägare om ni inte
redan gjort det.
- Logga in på HSB Stockholm
<https://www.hsb.se/stockholm/> för att
uppdatera dina uppgifter och bekanta dig
med sidan då kommunikationen med
ekonomisk förvaltning sker via webben.

Viktigt att du uppdaterar dina
kontaktuppgifter så vi kan börja skicka
information via e-post i systemet hos
HSB.

- Bekanta dig gärna med hemsidan
https://www.hsb.se/stockholm/brf/senate_n/ där de flesta frågor besvaras och där
vårt informationsblad *Senatenbladet* och
nyheter publiceras.
- Lås det förråd som är tilldelad din
lägenhet.

Fastighetsskötaren Nacka Drift & Skötsel byter
namn i porten och brevlådan så snart rapport om
överlåtelsedatum skett.

Fastighetsskötaren lägger en lapp i brevlådan om
antalet nyckelbrickor som tillhör lägenheten och
där kan du fylla i till vilket nummer du önskar
porttelefonen kopplad.

Varmt välkommen, kontakta oss gärna för frågor!

Brf Senatens ABC

Allmänna utrymmen

I våra portar, trapphus och källargångar får inte cyklar, barnvagnar, möbler, pulkor och dylikt förvaras. Den boendes egendom skall förvaras innanför lägenhetens ytterdörr eller i lägenhetsförrådet.

Anslagstavlan

På anslagstavlan i porten finns aktuella uppgifter och telefonnummer till styrelsen, valberedning, felanmälan, jour och förvaltare. På anslagstavlan kommer även annan viktig information att sättas upp när sådan finns. Allmän affischering är inte tillåten på tavlorna.

Balkong

Av säkerhetsskäl får blomlådor endast sitta på insidan av balkongräcket. Vid rökning på balkongen tänk på att ordna så fimparna inte blåser i väg. Det är inte tillåtet att piska/skaka t.ex. mattor och sängkläder från balkongen, piskställning finns vid Kantatvägen 13 och 25.

Tänk på din granne när du vattnar dina blommor, sopar balkonggolvet eller hänger upp tvätt.

Det är tillåtet att grilla med el-grill på balkonger och uteplatser. För inglasning av balkong och uppsättning på fasaden av markis, belysning eller dylikt kontakta styrelsen.

Balkonginglasning

För information se föreningens hemsida
<https://www.hsb.se/stockholm/brf/senaten/om-foreningen/diverse-information/balkonginglasning/>.

Bastu

Finns i gårdshuset, tillgång till bastu fås mot en årlig kostnad, utförlig och aktuell information finns att tillgå på hemsidan.

Betalning av månadsavgift

Avgiften ska betalas i förskott senast den sista vardagen i månaden. Avgiftsavier skickas från HSB en gång per kvartal. Saknas avier logga in på HSB för att se OCR nummer för att betala avgiften.

Brandvarnare

För din och dina grannars säkerhet ska en brandvarnare vara installerad. Den ska placeras så centralt som möjligt och nära sovrummen. En större lägenhet ska ha mer än en brandvarnare. Kontrollera regelbundet att din brandvarnare fungerar.

Bredband

Föreningen har tecknat ett förmånligt gruppavtal med Telenor där varje hushåll betalar 125kr/mån som läggs på månadsavierna.

Cykelförråd

Gemensamma cykelförråd finns i källaren mellan port 1–3, 9–11 och för cykelpendlare i gatuplan 7, 19 och mellan 25–27. Nyckel kostar 100 kr och en deposition på 400 kronor krävs för förråd i källaren och kan beställas genom att kontakta styrelsen på brf.senaten@gmail.com.

Elektricitet

Under 2024 började föreningen med IMD=individuell mätning och debitering. De som vill ha mer specificerad elförbrukningsinformation ska därför lägga in sin mailadress i HSB-portalen (ifall ni inte redan har gjort det). Logga in i portalen via <https://www.hsb.se/mitt-hsb/> eller via Brf Senatens hemsida längst upp till höger. Man ändrar sina kontaktuppgifter under Min profil - Mina uppgifter. Om adressen inte finns inlagd kan man tyvärr inte få tillgång till specifikationen för sin elförbrukning mer än det som kommer på aviseringen från HSB.

Det du själv får göra i din bostad när det gäller el är att byta säkringar och glödlampor. Kontakta fastighetsskötaren eller elektriker ifall strömbrytare, vägguttag och fasta installationer behöver lagas eller bytas.

Fasaden

Ingen åverkan får göras på föreningens fasad utan tillstånd.

Felanmälan

Du är skyldig att anmäla alla fel och brister som uppstår i din lägenhet. Du kan bli ersättningsskyldig om du inte anmält felet. För rättigheter och skyldigheter se stadgarna på föreningens hemsida.

- ▶ Vid akuta olyckor **utanför** kontorstid kontaktas jouren på 08-18 70 00, gäller t ex el och vattensador.
- ▶ Gäller det felaktigheter/olyckor i lägenheten, tvättstugor eller övriga utrymmen kontakta Nacka Drift & Skötsel (NDS) angående sådant som åligger föreningen att åtgärda, detta sker på <https://www.nackadrift.se/kundzon-1.html> då dom är runt och arbetar i olika föreningar.
- ▶ Vid brådskande ärende under kontorstid kontaktas Nacka Drift & Skötsel på telefon 073-551 37 45.
- ▶ Nacka Drift & Skötsel kan kontaktas gällande skador och arbeten som föreningen ej bekostar, men då sker det mot faktura som du själva betalar.
- ▶ Hissen ur funktion – ring Nacka Hisservice AB felanmälan direkt på telefon 020-41 80 00, numret står även på anslagstavlan i porten och i hissen.
- ▶ Felaktigheter med avier eller andra ekonomiska frågor kontakta HSB via Mitt HSB för att skapa ärende. För kontakt via telefon 010-442 11 00 eller e-post service.stockholm@hsb.se.
- ▶ Felaktigheter i garaget – kontakta Nacka Drift & Skötsel, kontakt via formulär <https://www.nackadrift.se/kundzon-1.html> **ange Samfälligheten Nacka C** som kund.

- Uppdatera styrelsen vid större ärenden såsom vattenläckor, inbrott eller annat av betydelse.

Föreningsstämma

Hålls vanligtvis i gårdshuset under maj månad. Kallelse sätts upp i porten enligt de regler som anges i stadgarna. Motioner till stämman ska skriftligen anmälas till styrelsen före februari månads utgång. Blanketten finns på hemsidan.

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Medlem som inte betalat förfallen månadsavgift har inte rösträtt. Fullmakt finns att laddas ned från <https://www.hsb.se/stockholm/brf/senaten>

Förvaltare

Föreningens förvaltare är HSB och förvaltaren är stationerad på HSB:s kontor. Teknisk förvaltare är Nacka Drift & Skötsel (NDS).

Förråd

Till varje lägenhet hör ett tilldelat förråd. Lås alltid ditt förråd och förvara inte stöldbegärligt gods i förrådet. Brandfarliga ämnen får inte förvaras i förrådet. Föreningen disponerar ett fyrtiotal extra förråd som hyrs ut till boende på hyreskontrakt. Kontakta brf.senaten@gmail.com. Kö kan förekomma.

Garage

Garaget på Kantatvägen 8. Parkeringsplatserna sköts i en gemensamhetsanläggning i Nacka Centrum Samfällighet och sköts därmed i den styrelsen och inte av styrelsen för Brf Senaten.

Kö och uthyrning sköter Nacka Drift & Skötsel. För priser, tillgång och ansökan se Nacka Drift & Skötsels hemsida.

Grillning

Egen grill används och kan stå vid anvisade platser, gårdshuset Kantatvägen 1-11 och vid samvaroytorna Kantatvägen 25-29, under grillsäsongen om den är märkt med namn och portnummer.

Tillbehör tas hem efter varje grillning annars tas dom bort.

Kol töms och tas med hem, vår trädgård/skog uppskattar inte kolrester. Använd tändmedel som inte stör dina grannar. På balkonger/uteplatser är det endast tillåtet att grilla med elgrill.

Grovsoprum

Grovsoprummet är beläget mitt emot Kantatvägen 15, bredvid garaget och är öppet varannan vecka helgfria onsdagar jämna veckor klockan 19.00–20.00 och bemannas av frivilliga i föreningen.

Där kan du lämna kartong och pappers-förpackningar, grovsopor som får plats i kärlen, elavfall, batterier och glödlampor. Vitvaror och byggsopor får inte slängas i grovsoprummet utan lämnas på Nacka kommuns kretsloppscentraler för öppettider se Nacka Kommuns hemsida. Förpackningar av glas, kartong, plast, metall, batterier kan även lämnas in till återvinningen vid ICA Maxi. I deras returrum kan även batterier, led- och glödlampor lämnas.

Byggsäckar kan köpas på närmsta byggvaruhus och beställning av bortforsling sker av boende. Observera att byggsäckar endast får stå på föreningens mark och bortforslas senast nästkommande fredag.

På vår återbrukshylla i grovsoprummet kan du lämna användbara föremål, eller kanske hitta något du kan ha glädje av. Grovsoprummet håller stängt i juli månad och de helgdagar som infaller onsdagar.

Gårdshus

Gårdshuset är beläget på innergården vid portarna 1–11. Lokalen kan hyras för kalas eller andra mindre evenemang, mer utförlig information finns på föreningens hemsida.

Gästlägenhet

Gästlägenheten är belägen i port 25 på bottenvåningen. Lägenheten har fyra sängplatser (en våningssäng och en bäddsoffa), mikrovågsugn och kylskåp. Det finns även toalett och dusch. För bokningsinformation och pris se föreningens hemsida.

Handdukstork

Handdukstorken i badrummet drivs med vattenburen värme och det är viktigt att den alltid är påslagen, dvs. varm. Det finns annars stor risk för att bakterier samlas i rören och det kan bildas legionella i vattensystemet. Om handdukstorken blir kall ska felanmälan göras till fastighetsskötaren Nacka Drift & Skötsel, kostnaden står föreningen för.

Vid ändring/ny installation av handdukstork skall Nacka Drift & Skötsel kontaktas för att kontrollera att varmvattencirkulationen är korrekt utförd efter renovering.

Hemförsäkring

För att ha ekonomiskt skydd om något skulle hända i ditt hem behövs en hemförsäkring. Det är viktigt att även teckna en tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Husdjur

Hundar skall hållas kopplade inom området och hundbajs ska plockas upp. Husdjur skall hållas under sådan uppsikt så att de inte stör övriga boende eller gör åverkan på föreningens fastighet. Kattsand får inte spolas ner i toaletten då det orsakar stopp.

Hänsyn till grannar

Det är lyhört i våra hus, därför bör musik inte spelas högt, borrar i väggar eller i övrigt utföras sådana sysslor som kan verka störande för grannar. Generellt gäller följande ”tysta” tider; vardagar mellan kl. 22.00 och 07.00 och helger mellan kl. 23.00 och 09.00. Kraftigt störande ljud såsom borring och byggnadsarbete får endast ske på dagtid. Utförlig information om störningar finns att tillgå på hemsidan.

Information

Information och nyheter visas på webbplatsen och sätts upp på anslagstavlan i porten.

Köksfläkt

I köket får ej motordriven köksfläkt installeras eftersom den då stör hela ventilationssystemet. Kontakta Nacka Drift & Skötsel om du är osäker på vad du kan installera.

Nacka Centrum Samfällighet

Samfällighetsföreningen äger fastigheterna Sicklaön 386:2, 386:3 och 388:1. Föreningens delägare är Brf Tinget, Brf Senaten, Brf Rådet och Folksam.

Samfällighetens syfte är att förvalta delägarnas gemensamma sopsugsanläggning med tillhörande styr- och reglerutrustning, antennenläggning samt gemensamma garage- och parkeringsanläggningar.

I styrelsen ingår representanter från de olika föreningarna.

Har du frågor eller synpunkter mejla nackacs@gmail.com

Paraboler

Det är inte tillåtet att montera paraboler på fasaden, fönsterkarmar, spaljéer eller på utsidan av balkong. Parabolen kan sättas upp inne på balkongen/uteplatsen, det är viktigt att monteringen sker på rätt sätt så att parabolen inte vållar skada på person eller egendom.

Parkering

Brf Senaten har tillgång till p-platser utomhus vid Kantatvägen 1, 25-29 och garaget på Kantatvägen 8. Parkeringsplatserna sköts i en gemensamhetsanläggning i Nacka Centrum Samfällighet och sköts därmed i den styrelsen och inte av styrelsen för Brf Senaten.

Kö och uthyrning sköter Nacka Drift & Skötsel. För priser, tillgång och ansökan se Nacka Drift & Skötsels hemsida.

Parkering får ske på de parkeringsplatser som föreningen har till sitt förfogande. Det är inte tillåtet att parkera på gångvägar eller annan gemensam mark. Det är tillåtet att vid i och urlastning köra fram bilen, tänk på att framkomligheten skall fungera för allmänheten och utryckningsfordon.

Passerbrickor/nyckelbrickor

Information om porttelefonen finns att läsa på Brf Senatens hemsida. Bricka 1 och 2 har full behörighet för att även komma in i tvättstugor och förråd. Övriga brickor har endast tillgång till den port man bor i. För att spärra borttappad bricka eller anmäla en trasig bricka kontakta Nacka Drift och Skötsel på <http://www.nackadrift.se/>

Ersättningsbricka eller en extra bricka kan beställas mot kostnad av Nacka Drift & Skötsel (kostnad 300 kr inkl moms år 2024).

Pingisrummet

Är beläget i port 29 och alla har tillgång till pingisrummet med bricka 1 och 2.

Porttelefon

Vid våra entréportar finns en porttelefon med knappsats. Kontakta lägenhetsinnehavare via displayen och bli insläppt (mellan 07.00 och 21.00). Under övrig tid kan man ringa lägenhetsinnehavarens telefonnummer via porttelefonen och bli insläppt. Vid ändring av telefonnummer kontakta Nacka Drift & Skötsel. Lämna aldrig porten öppen utan bevakning och släpp inte in obehöriga i byggnaden. Kontrollera att porten går i lås efter att du passerat.

Renovering, ombyggnad

Instruktion finns på hemsidan <https://www.hsb.se/stockholm/brf/senaten/om-foreningen/diverse-information/regler-vid-ombyggnation/>. Vid specifika frågor kontaktas styrelsen via mejl för svar från styrelsen.

Högljudda arbeten i lägenheten ska alltid aviseras till grannarna i porten.

För regler och ansvar i samband med ombyggnationer och reparationer se föreningens hemsida, stadgar (på hemsidan) och på Nacka kommuns hemsida.

För bland annat nedanstående måste du först ha styrelsens godkännande:

- Väsentliga ombyggnader och renoveringar av lägenheten.
- Bygga skärmtak, glasa in balkong och montera markis.
- För att dela av etagelägenhet krävs stämmobeslut.

Rökning

Ta hänsyn till dina grannar så denne slipper rök in i sin lägenhet. En upp och nedvänd blomkruka är en bra askkopp för att hålla reda på glöd och fimpar vid rökning på balkong/uteplats. Värna om vår närmiljö och fimpa inte i rabatter och utanför portar. Alla gemensamma utrymmen (trapphus, hissar, källare, vind, förråd, tvättstugor etc.) är rökfria.

Skadedjur

Föreningen har avtal med Anticimex. Lägenhetsinnehavaren är skyldig att kontakta Anticimex så fort skadedjur upptäcks för att saneringsföretaget ska kunna bekämpa ohyrn i lägenheten.

Se anslagstavlan i porten för telefonnummer till Anticimex, kostnaden står föreningen för. Föreningen har försäkring hos Folksam. För gnagare har föreningen separat avtal med Anticimex.

Meddela styrelsen om sanering utförs.

Sopor

Hushållssopor skall vara väl förpackade, väga max 3 kilo, inte innehålla tyg eller annat som kan försvåra hanteringen av soporna i kvarnen och slängas i sopnedkastet i trapphusen. Stäng luckan ordentligt efter dig för att minimera lukt av sopor i trapphuset. Sopnedkastet är anslutet till en sopsug som sköts gemensamt genom en gemensamhetsanläggning i Nacka Centrum Samfällighet.

Tidningspappersrum

Tidningspappersrum finns på Kantatvägen 5, 15 och 29 och i dessa rum slängs endast papper. Kartonger slängs vid ICA Maxi eller i grovsoprummet bredvid garaget (mittenmot Kantatvägen 15).

Trapphus och entré

Brf Senaten bedriver systematiskt brandskyddsarbete och därför får inga föremål såsom blommor, dörmattor, barnvagnar, cyklar, skräp eller annat stå i våra trapphus. Vid brandskyddsron d plockar fastighetsskötaren bort allt som står i våra trapphus. När föreningen kör bort saker som lämnas i trapphusen och källargångarna blir det en kostnad som drabbar oss alla.

Trädgård

Föreningen renoverade trädgården åren 2018-2020 och efter det är det inte tillåtet att sätta ut egna krukor vid portarna, görs detta plockas dom bort. Att plantera egna lökar är inte heller tillåtet utan sköts av föreningens trädgårdsmästare. Samvaroytor med sittplatser och möjlighet att grilla med egen grill finns dels vid Kantatvägen 1-11 vid gårdshusets uteplats och vid två samvaroytor på baksidan vid Kantatvägen 25-29.

Tvättstugor

Tvättstugor finns i port 1, 11, 13, 19 och 25. Tvättstugorna bokas digitalt, antingen på hemsidan eller på bokningstavlan utanför tvättstugorna. Tvättiderna är mellan 07-22.

I tvättstugorna får inte kläder blekas eller färgas, om detta utförs kommer reparationen att debiteras boende. Tvätta med väl fyllda maskiner.

Filtar med djurhår får inte tvättas i gemensam tvättstuga på grund av bl a allergi.

Var och en städar efter sig och tömmer luddet efter torktumling samt i torkskåp. Respektera bokade tider!

Utelåst

Fastighetsskötaren har inte extranycklar till din lägenhet, du måste själv kontakta och bekosta låssmed.

Uteplatser

Brf Senatens uteplatser har nyttjanderätt vilket innebär att föreningen ansvarar för spalje/plank/marksten och detta får ej tas bort/ned, byggas om/till eller målas utan styrelsens medgivande. Insidan ansvarar den boende för. Spalje eller plank får inte förses med skruv/spik/permanent fastsatta hyllor eller dylikt.

Att göra åverkan på fasaden eller balkongen ovanför är inte tillåtet.

Vatten

Kostnaden för vattenförbrukning betalas av föreningen. För att sänka föreningens kostnader kan du tänka på att; inte diska under rinnande vatten, duscha istället för att bada, tvätta och diska med väl fyllda maskiner. Om kranar läcker eller toaletten rinner måste detta åtgärdas. Om så krävs, kontakta fastighetsskötare.

Värme

Temperaturen bör vara minst mellan 20 och 21 grader i lägenheten. Du kan styra värmen genom att ställa radiatortermostaten (ventilen) på en lägre eller högre siffra. Medelinställningen är siffra "2".

Observera gällande köket så får ej en motordriven köksfläkt installeras eftersom den då stör hela ventilationssystemet.

Överlåtelsesyn

Föreningens fastighetsskötaren (NDS) ska i samband med försäljning göra en överlåtelsesyn i samband med överlåtelser. Syftet med synen är att säkerställa att eventuella påtalade brister i installationer såsom vatten, avlopp, värme, ventilation och el har åtgärdats och inte har några brister. Synen syftar även till att säkerställa att lägenheten i övrigt inte har ändrats på ett sätt som strider mot föreningens stadgar och myndighetskrav.

Denna överlåtelsesyn är dock inte en del av köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt. Det finns ingen skyldighet i lag för en köpare av en bostadsrätt att undersöka lägenheten men det är mycket viktigt att köparen undersöker lägenheten noga innan de köper bostadsrätten. Fel som köparen kände till, eller fel som denne borde ha känt till om de faktiskt hade undersökt lägenheten före köpet, kan man nämligen inte få ersättning för från säljaren. Detsamma gäller om säljaren eller säljarens mäklare har uppmanat köparen att undersöka lägenheten och denne låter bli att göra det. Som privatperson kan det vara svårt att göra besiktningen, därför kan man anlita en besiktningsman till hjälp. En sådan besiktning beställs och bekostas av köparen eller säljaren.

Övrigt

Föreningen har en grupp som man kan vara med och engagera sig i. "Grovsopgänget" är den grupp som bemannar grovsoprummet under dess öppettider. Om du är intresserad av att engagera dig i "Miljö och hållbarhet" kontakta styrelsen.

Saknar du någon information eller ser felaktigheter, kontakta brf.senaten@gmail.com så kan vi uppdatera informationen.

