

Innehåll

1. Brf Offergården
2. Teknisk beskrivning
3. Gemensamma utrymmen
4. Sophantering
5. Bilparkering
6. Försäkring
7. Hisslarm
8. Vem ska underhålla vad i lägenheten?
9. Trivselregler – generellt och i föreningslokalen
10. Övrigt
11. Kontaktpersoner

1. Brf Offergården

Föreningsinformation

Föreningens tre fastigheter är uppförda 1958 – 1960. Brf Offergården består av husen på Sköndalsvägen 106-108, 110-112 och 114-116. Föreningen består av 166 lägenheter. Du har som medlem en röst i föreningen och kan genom den påverka ditt boende. Detta sker vid årsmötet som är vårt högsta beslutande organ. Där väljs även styrelsen. Mötet äger rum i april/juni varje år. Styrelsens sammansättning finns anslagen i samtliga trappuppgångar.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter i övrigt, samt även anledningar till förverkande av bostadsrätten, kan studeras i föreningens stadgar §§ 31-45.

Vicevärd

Christer Cronqvist

Vicevärdsexpedition: Sköndalsvägen 108, nb.

Öppettider: tisdagar kl.18-19

Telefon: 073-820 41 17

Med hänsyn till den särskilda portkoden, tar du med dig din nyckelbricka.

2. Teknisk beskrivning

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen Offergården äger tre hus med två trappuppgångar i varje hus. Varje hus består av sju våningsplan, samt ett källarplan. Trappuppgångarnas entréer ligger på bottenvåningen, utom i 116 där entrén ligger i källarplanet. För entré krävs kännedom om portkod.

Husens lägenheter har följande storlekar:

- 1 rum & kokvrå (29,5 m²)
- 2 rum & kokvrå (42,5 m²)
- 2 rum & kokvrå (43,5 m²)
- 2 rum & kök (60,5 m²)
- 3 rum & kök (64,5 m²)
- 3 rum & kök (70,5 m²)
- 3 rum & kök (72,5 m²)
- 4 rum & kök (92,5 m²)
- 5 rum & kök (108,5 m²)

Varje lägenhet är utrustad med bredbandsuttag. I källarplanen finns soprum, förrådsutrymmen, tvättstuga, torkrum och cykelutrymme. I källaren i 110-112 finns även en grovtvättstuga, ett hobbyrum och en bastu med omklädningsrum. I huset 114 bv. har föreningen en lokal, avsedd för dels samkväm, mottagningar och mindre fester (2 rum och kök), dels motion. Där finns 1 rum med pingisbord, ribbstol mm. Hyra av festlokalen kostar 150 kr. Avgiften betalas i första hand till vicevärden

Högst upp i varje port finns en piskbalkong, som nås via trappen från det översta lägenhetsplanet.

På föreningens mark finns 85 parkeringsplatser, varav 80 med eluttag. Marken i övrigt utnyttjas för gång- och körbanor, gräsmattor, rabatter, lekplats samt grill med sittbord. Grillgaller finns i föreningens lokal.

Kabel-TV

Föreningen betjänas av kabel-TV genom avtal med Com Hem. Vid fel på TV-mottagningen, kontrollera med grannen i första hand, innan du kontaktar fastighetsskötare eller Com Hem, tel: 0771-550 000.

Lägenhetsnyckel och nyckelbricka

Nyckelbricka används för att komma igenom skalskyddet. Med nyckelbrickan kommer du in i din egen port och även i port 108, port 114, cykelrummet vid 114, källaren vid port 112 (för tillgång till bastun) och grovsoprummet. Lägenhetsnyckeln går till utrymmen innanför skalskyddet. Den går till hiss, tvättstuga, cykelutrymme, hobbyrum, bastu och föreningslokal.

Extra lägenhetsnyckel beställs genom fastighetsskötaren. Vill du ha en extra nyckelbricka kostar den 300 kr och beställs genom vicevärden. Vissa lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar med speciell utformning av låskistan) har särskilda nycklar som inte

går till ovan nämnda utrymmen innanför skalskyddet. Där får man då använda den ursprungliga lägenhetsnyckeln.

Du är skyldig enligt § 39 första stycket i föreningens stadgar att hålla lägenheten tillgänglig dels vid styrelsens tillsyn dels i samband med arbete som styrelsen beslutat om. I annat fall får tillträde beredas med hjälp av kronofogdemyndigheten. När lägenheten måste hållas tillgänglig, meddelas detta till de boende som berörs.

Om ingen kan vara hemma, måste du ändå ordna så att tillträde kan beredas genom att lämna lägenhetsnycklar till fastighetsskötaren eller meddela honom var nycklar finns att hämta (t.ex. hos granne).

Besökare och skalskyddet

Besökare ringer till dig via porttelefonen. Hur det går till att använda porttelefonen framgår av ett anslag bredvid porttelefonen. Du svarar i din telefon och trycker på 5 för att släppa in personen.

Under sen kvällstid (efter kl. 22.00) och nattetid är porttelefonen spärrad. Din besökare får då ringa upp dig. Hen trycker då på B-knappen längst ner till höger på porttelefonen och därefter siffrorna i ditt telefonnummer. Du svarar i din telefon och trycker på 5 för att släppa in personen.

Lägenhetsförråd

Till din lägenhet hör ett lägenhetsförråd placerat i källaren. Förrådet är märkt med ditt lägenhetsnummer. Det är det lägenhetsnummer som föreningen använder (inte lägenhetsnumret enligt folkbokföringen).

3. Gemensamma utrymmen

Föreningens lokal

Under flik 2 har lokalen beskrivits närmare. För en mottagning, mindre fest eller liknande kan den förbokas av föreningsmedlem på lista inne i lokalen. Lokalen kan låsas genom extralås i dörren med en nyckel som fås genom vicevärden. Avgift för hyra av lokalen utgör 150 kr och betalas på vicevärdexpeditionen i samband med att nyckeln hämtas. Motionslokalen behöver inte bokas.

Rökning är förbjuden i lokalen. Med hänsyn till lokalens grannar skall lokalen alla dagar lämnas senast kl. 24.00.

I lokalen finns också en bokhylla där man kan ställa in lästa böcker och fritt låna nya.

Tvättstuga

I varje källare finns en tvättstuga som är utrustad med 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 1 tvättho. Bredvid tvättstugan ligger ett torkrum utrustat med 3 torkskåp, mangel, strykbräda m.m. Bokning av tvättstugan kan ske via föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/offergarden eller via bokningstavlan vid sidan om tvättstugedörren. Instruktioner för maskinerna finns i tvättstuga respektive torkrum.

Tvättstugorna får disponeras alla dagar mellan 07.00 och 22.00. Dock får torkrummen användas till 23.00.

Tvättmaskiner och torktumlare får inte användas för tvättning eller torkning av gångmattor, filter och grova arbetskläder. För detta finns en särskild grovtvättmaskin i 110-112, ingång på gaveln av 112.

Efter avslutad tvätt ska tvättvagnarna omedelbart ställas tillbaka i tvättstugorna. Golven städas och maskinerna rengörs. Instruktioner för hur städningen ska gå till uppsatta på tvättstugans dörr. Torka även bort det damm som samlats i torkskåpen.

Bastu

Det finns en bastu i källaren i 110-112. Du som bor i 106-108 och 114-116 går in med din nyckelbricka via dörren på gaveln på 112. Bokning ske på lista vid bastun.

Cykelstall

Det finns ett cykelstall i varje källare, samt ett utanför port 114. Vid brist på utrymme i egen källare får plats sökas i övriga källare.

4. Sophantering

4.1 Sopor som kan läggas i soprummen i varje hus

I varje hus finns utrymme för mottagning av *tidningar, hårdplast, metall, kartong, ofärgat glas, färgat glas, glödlampor, lysrör och batterier*. Här finns också en kommunens sopsorteringsguide.

Matavfall

I varje soprum finns en eller två behållare för matavfall. Matavfallet läggs i särskilt papperspåse som finns att hämta på en hylla i varje soprum. På påsarna står angivet vad som räknas som matavfall. Har du inte ett startkitt för matavfallet så finns det att hämta hos vicevärden

Det får gärna bli fler som sorterar ut matavfallet eftersom det är miljövänligt. Matavfallet blir till biogas som förädlas och används som fordonsbränsle, bl.a. till SL:s bussar. Dessutom sänker vi våra sophämtningskostnader, eftersom de som sorterar sitt matavfall får rabatt på den övriga sophämtningen. Stockholm Vatten hämtar matavfallet varje måndag.

På Stockholm Vattens hemsida kan man läsa mer om [hur man sorterar sitt matavfall](#) och vad som inte skall läggas i påsen avsedd för matavfall.

Hushållssopor

Hushållssopor läggs i sopkärnen i väl hopknuten plastpåse. Var vänlig *och fyll ett kärl i taget, men låt det inte bli överfullt. Locken förhindrar att soplukt sprids.*

Tidningar

Endast tidningar. Bärkassar av papper läggs bland KARTONG/WELLPAPP. *Observera att kuvert slängs i hushållssoporna.*

Kartong/wellpapp

Hit räknas förpackningar av kartong, exempelvis; mjölkpaket, cornflakespaket, tvättmedelsförpackningar, äggkartonger, kaffepaket och sockerpåsar. Också pappersbärkassar, wellpapp och omslagspapper läggs här. Förpackningarna skall lämnas *rena och torra*. Skölj därför bort matrester mm. Är de svåra att få rena släng dem i hushållssoporna. Vik ihop och platta till förpackningarna, så att de tar mindre plats. *Stora emballagekartonger läggs i grovsoprummet.*

Hårdplast

Hit räknas dunkar, burkar, flaskor och mattråg. Allt rengörs först. Även mjukplast såsom plastpåsar, soppåsar, plastfolie, plastfilm och andra mjukplastprodukter får läggas här. Pantflaskor av plast (s.k. PET-flaskor) lämnas i affären.

Metall

Till metallförpackningar räknas exempelvis konserverburkar, kaviartuber, tomma sprayflaskor, aluminiumfolie, metallock, kapsyler, värmeljus och rör för läkemedel.

Burkar med rester av färg, lim, lösningsmedel och liknande lämnas till en miljöstation. Pantburkar lämnas till affären.

Ofärgat och färgat glas

Dela upp flaskor och glasburkar i färgat respektive ofärgat glas. Det kan vara t.ex. syltburkar, vinflaskor, saftflaskor, ketchupflaskor. Vid tveksamhet om vilken typ läggs det i behållaren för färgat glas. *OBS!* Består glasförpackningen även av annat material, t.ex. lock av metall eller papper läggs dessa i sina respektive kärl. Flaskor med pant lämnas som tidigare till affären

OBS! PORSLIN, DRICKSGLAS, KERAMIK, KRISTALL, SPEGELGLAS eller FÖNSTERGLAS får inte kastas i kärlen. Dessa läggs i grovsoprummet.

Glödlampor, lysrör m.fl. ljuskällor

Glödlampor, lysrör, halogenlampor, lågenergilampor och LED-lampor läggs i utställda kärl som finns i soprummen. Observera att lysrör läggs i ett separat kärl (ett långt rör av papp).

Batterier

Hit räknas småbatterier och knappcells batterier. Bilbatterier lämnas till en miljöstation.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall som färger och liknande lämnas på miljöstation, t.ex. den vid Statoil-macken vid Bogårdsvägen/Nynäsvägen

Apoteksvaror

Mediciner lämnas till apoteket.

Julgranar

Julgranar lämnas nedklippta i plastsäck i grovsoprummet.

Tänk på att...

... det är viktigt att källsorteringen fungerar och att sorteringen görs rätt. **I annat fall hämtas det som grovavfall och föreningen blir fakturerad efter grovavfallstaxa.**

Se vidare Stockholms stads Sopsorteringsguide A-Ö, som finns att hämta på nätet <http://www.stockholmvattenochavfall.se/avfall-och-atervinning/sortera-dina-sopor/sorteringsguiden/>

4.2 Grovsoprummet i 108:an för grovsopor och elprodukter

Från 1 juli 2001 gäller nya lagar som innebär att alla uttjänta elprodukter måste återvinnas. Inget elavfall får efter detta datum lämnas med den vanliga sophämtningen. Föreningens medlemmar får kasta sina grovsopor och elprodukter i 108:ans soprum. Där finns det kärl för grovsopor, elektronikprodukter, lampor och lysrör. Större saker, såsom sängar, skåp etc. får ställas vid sidan om kärlen. Portnyckeln passar till grovsoprummets lås.

Observera! Allt avfall som är försett med sladd räknas som elprodukt och skall kastas i detta kärl och inte som grovsopor eller bland hushållssoporna. Om så sker får föreningen betala en straffavgift.

Exempel på el-och elektronikavfall

Hushållsmaskiner

Till exempel tvätt- och diskmaskiner, spisar, fläktar, mikro, dammsugare, strykjärn, mixer, kaffebryggare, rakapparat.

Elektriska handverktyg

Till exempel för skruv, borr, slip, såg, svets, sprut, spray.

IT-utrustning och elektriska kontorsapparater

Till exempel dator, monitor, skrivare, skanner, kopianator.

Telekommunikationsutrustning

Till exempel fast, trådlös eller mobil telefon, fax, svarare.

TV, audio-och videoutrustning

Till exempel TV, video, videokamera, stereo, radio, satellitmottagare.

Elektriska kameror, fotoutrustning och klockor

Till exempel batteridrivna armbandsur, väggur, väckarklockor.

Elektriska spel och leksaker

Till exempel batteridrivna spel och leksaker, inkl. videospel.

Observera! Kyl-och frys får inte ställas in i grovsoprummet. Vid köp av nya elprodukter bör i första hand producenten ta hand om den gamla produkten.

5. Bilparkering

Föreningen har 85 st. numrerade parkeringsplatser på området, varav 80 st. är utrustade med eluttag. P-plats kan hyras av föreningens medlemmar, dock endast en per hushåll. Vicevärden fördelar platserna och har hand om kölistan. Glöm inte att säga upp din P-plats om du flyttar. All annan parkering på föreningens tomt är absolut förbjuden. I övrigt hänvisas till gatan.

Tänk på att det råder parkeringsförbud på gatan 1/11-15/5 måndagar 08-16.

6. Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring som täcker skador som brand, vattenskada, glasskada m.m. Den täcker dock inte balkongglas.

Föreningens försäkring är till för våra allmänna utrymmen och det utvändiga, dvs. delar av våra fastigheter som förvaltas av och ansvaras för av föreningen.

Din egen lägenhet har du själv ansvaret för. Du bör således se till att teckna en hemförsäkring. Om du själv orsakar skada på föreningens egendom, (t.ex. vattenskada p.g.a. felaktigt inkopplad diskmaskin) **ställs du ansvarig**. De flesta försäkringsbolag har en bostadsrättsförsäkring som du kan teckna som ett tillägg till hemförsäkringen.

7. Hisslarm

För hissarna i våra fastigheter finns ett alarmsystem som fungerar på följande sätt.

Om hissen stannar och du inte kan ta dig ut ur den:

- Tryck in den gula larmknappen i minst 10 sekunder
- En signal hörs
- Efter ca 30 sekunder är du uppkopplad till SOS Alarmeringscentral, som du då hör genom högtalaren. Centralen kan kontrollera med dig, vilken adress du finns på. Den anropar sedan serviceföretaget för hjälp åt dig. Hjälpens dröjer normalt mellan ½ timme och 1½ timme.
- Alarmet fungerar alla tider på dygnet.

OBS! OBS! OBS!

Vid andra fel på hissen, ring 08-522 258 00. Numret finns anslaget i hissen.

8. Vem ska underhålla vad i lägenheten?

HSBs broschyr ”Vem skall underhålla bostadsrätten?” kan hämtas från HSB:s webbplats. Den beskriver enkelt och lättfattligt hur ansvaret fördelas mellan föreningen och på medlemmen. I broschyren hänvisas bl.a. till föreningens stadgar. I stadgarna är §§ 31- 37 av särskilt intresse och gäller i stället för texten på sid. 6 – 7 i broschyren.

Större förändringar i lägenheten

Det handlar om att veta vad som är det egna ansvaret och vad som faller på föreningen, vad som kräver bygglov eller bygganmälan. Om det är bygglovspliktiga planer så är det föreningen som söker bygglov, eftersom föreningen äger huset och lägenheten, inte den enskilda medlemmen. Bygglovspliktiga arbeten avser åtgärder, som görs på ett hus, exempelvis balkonger och fönsterglas. Bygganmälan krävs för invändiga åtgärder, som berör bärande konstruktion eller avsevärt påverkar planlösningen.

Förändringar i övrigt

Av broschyren och föreningens stadgar kan man utläsa ansvarsfördelningen mellan förening och medlem. Vid underhålls och/eller ombyggnadsarbeten i kök/badrum, som berör ledningar, rör e.d. och kan påverka grannars lägenheter skall du ta kontakt med vicevärden innan arbetena startar. Om byggnadsåtgärden påverkar din granne, krävs styrelsens godkännande för ett sådant ingrepp. Om ingreppet innebär en *bestående* förändring, exempelvis ett extra rör, krävs dessutom ett beslut av stämman och att vi som berörda grannar har godkänt åtgärden.

Ombyggnadsplaner bör alltid anmälas till vicevärden, bl.a. för att inte krocka olämpligt med eventuella byggplaner hos föreningen. **Observera** behovet av fackmannamässiga utföranden.

Beträffande ansvarsfördelningen, se sid. 4-5 i HSBs broschyr, gäller följande ändringar:

VVS artiklar mm: Föreningen svarar för ompackning av blandare. I övrigt är det medlemmens ansvar.

9. Trivselregler – generellt och i föreningslokalen

9.1 Generellt

Vid årsstämman 2005 beslutades om följande tider för hamring, borring och andra ljud som stör grannar, nämligen:

- Vardagar: 07.00 – 19.00.
- Lördagar/söndagar samt helger: 10.00 – 19.00.

För att förbereda grannar på större störningar och även ge dem möjlighet att påverka ett lämpligare val av tidpunkt rekommenderas att man sätter upp ett anslag i porten (eller det aktuella husets båda portar) om när störningarna beräknas ske. Ange ditt namn och telefonnummer på anslaget.

Rökning i anslutning till portarna och att kasta fimpar utanför portarna är inte tillåtet.

9.2 Föreningslokalens trivselregler

För bokning av lokalen (2 rum och kök) tas kontakt med vicevärdexpeditionen. Lokalansvarig, f.n. föreningens vicevärd, tillsammans med lokalhyraren har syn av lokalen både före och efter bokningen.

Material, porslin, möbler: Styrelsen är ansvarig för att föreningslokalen är möblerad efter de villkor som styrelsen fastslagit. Det gäller även porslin samt övrigt. Lämna inte kvar annat porslin eller möbler.

Betalning (150 kr) sker till vicevärden innan du använder lokalen. Du får då nyckeln till extralåset på lokaldörren. Hör av dig i god tid!

Städning av lokalen: Du skall givetvis städa efter dig. Lämna lokalen som du själv vill att den skall vara när du kommer dit.

Felanmälan: Är något trasigt i lokalen anmäl det till vicevärden.

Musik: Musik får inte spelas efter kl. 22.00. Det gäller alla dagar i veckan. Lokalen får användas till kl.24.00.

Vill du bara komma ner och spela bordtennis eller styrketräna, behöver du inte boka lokalen. Man måste vara över **12 år** för att vistas i lokalen utan målsman eller annan vuxen. Du skall givetvis plocka upp allt skräp och göra snyggt efter dig.

10. Övrigt

Andrahandsupplåtelse

För att kunna hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha ett godkännande från styrelsen. Du har rätt att hyra ut lägenheten om du har ”beaktansvärda skäl”. Det kan vara att du ska arbeta eller studera på annan ort, är borta på grund av sjukdom, militärtjänstgöring eller om du vill provbo med din partner.

Ansökan ska ske skriftligen i god tid och innehålla uppgift om skäl för uthyrningen, uppgifter om blivande hyresgäst samt den period uthyrningen avser. Vid byte av andrahandshyresgäst eller vid önskan av förlängning måste ny ansökan lämnas till styrelsen. Styrelsen kan bevilja andrahandsuthyrning om högst ett år. Detta gäller även om barn, andra släktingar eller vänner bor i lägenheten och ingen hyra tas ut.

Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning i enlighet med praxis i hyresnämnden. Tänk på att du som lägenhetsinnehavare är ansvarig för andrahandshyresgästens boende. Föreningen förbehåller sig rätt till tolkningsföreträde varför det vid tvist är bostadsrättsinnehavarens sak att föra ärendet till hyresnämnden. Hyresnämndens beslut är överordnat styrelsebeslut.

Vatten

Var sparsam med vattnet, särskilt varmvattnet. Diska inte under rinnande vatten. Lämna inte någon vattenkran öppen, även om vattnet är avstängt.

Tjutande/droppande kran anmäls till fastighetsskötaren.

Vid inkoppling av disk- och tvättmaskin, kontakta fackman. Kontakta även fastighetsskötaren för avstängning av vatten. Tänk på att du blir ersättningsskyldig vid en skada som du själv orsakat

Har du golvdiskmaskin, se till att den står på ett diskmaskinsunderlägg, så att du genast kan se om maskinen läcker vatten.

Fastighets- och jourservice

Har du synpunkter/klagomål angående skötseln av våra fastigheter (invändigt och utvändigt), tag då kontakt med vicevärden. Du kan även skriva till styrelsen och lägga i lådan utanför vicevärdexpeditionen eller via e-post styrelsen@offergarden.org

Bravida håller oss med jourservice, se anslag i porten. Försök dock **alltid** att kontakta fastighetsskötaren i första hand, se närmare under fliken "Kontaktpersoner". Tänk på att arbeten utanför normala arbetstider kostar föreningen stora pengar. **Kan reparationen vänta?**

Balkonger

Mattor, sängkläder eller gångkläder får inte piskas eller skakas på balkong eller genom lägenhetsfönster. Där får inte heller finnas fågelbord eller annan anordning för att utfodra eller rasta djur.

Grillning på balkong får inte heller förekomma utan medgivande av berörda grannar. Vattning och ansning av blommor i balkonglådor samt städning av balkongen ska utföras så att de nedanför boende inte orsakas obehag. Blomlådor får inte placeras på balkongens utsida.

Inglasning kräver styrelsens medgivande. Sådant medgivande krävs även för uppsättning av parabolantenn.

Markiser

Vid nyuppsättning av markiser ska väven vara grön eller grön/vit-randig.

Trapphus och källargångar

Barnvagnar, cyklar och andra personliga tillhörigheter får inte ställas i trapphus, källargångar och trånga utrymmen med hänsyn till i första hand brandskyddsbestämmelser. Med hänsyn till städningen är dörmattor placerade i husens entréer och får inte förekomma utanför lägenhetsdörrarna.

Hundar

Rastning av hundar får inte ske på gårdsplaner, gräsmattor, lekplatser eller i rabatter.

11. Kontaktpersoner

Om du har frågor eller vill anmäla fel som har med fastighetens skötsel att göra kan du under hela dygnet vända dig till:

Telefonsvarare/expedition tel. 604 15 17

Om akut händelse inträffar som har med fastighetens skötsel att göra, under **icke** ordinarie kontorstid, t.ex. om varmvattnet försvinner, ska du kontakta nedanstående personer i den ordning de står på listan. Om kontakt erhålls, behöver naturligtvis inte efterföljande personer kontaktas.

- 1. Vicevård Christer Cronqvist tel: 0730 - 604 500**
- 2. Bravida tel: 020 - 212 112**
(i mycket akuta ärenden som inte kan vänta till nästa arbetsdag)

Om du har frågor som enbart rör din port, kan du vända dig till ditt trappombud
Namnet på trappombudet finns anslaget i porten.