

# Information för dig som bor i eller ska flytta till RBF Felicia Strand, Aktergatan 21-29

## Välkommen till Riksbyggen Bostadsrättsförening Felicia Strand

### Ska du flytta in snart? Eller är nyinflyttad?

Läs särskilt nedan om porttelefon och konto hos Riksbyggen.

### Förvaltare

Förvaltare av RBF Felicia Strand är Riksbyggen

### Felanmälan

Anmälan av fel i fastigheten (exklusive hissar) sker till:

Riksbyggens kundtjänst dygnet runt

Telefon: 0771 860 860

Felanmälan kan också göras på riksbyggens hemsida [www.riksbyggen.se/kontakt](http://www.riksbyggen.se/kontakt)

Kundwebb: [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

Information om hur du skapar konto finns hos Riksbyggen.

Vid fel på hissar görs felanmälan till:

ManKan Hiss AB felanmälan dygnet runt

Telefon: 0200-220 095

### Vid fel på porttelefonen:

När det gäller porttelefon så hanterar styrelsen ändringar av namn och telefonnummer vid exempelvis inflyttning eller ändrade telefonnummer. För fel på strömförsörjning till porttelefon så ska felanmälan ske till Riksbyggens kundtjänst. För kontaktuppgifter till Riksbyggen, se ovan. För mer information om porttelefon se rubrik nedan om porttelefon.

### Ditt eller föreningens ansvar?

I bostadsrättsföreningens stadgar § 26-30 framgår vad som åligger bostadsrättsinnehavaren, respektive föreningen att åtgärda:

"Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick (...).

*Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bland annat:*

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- radiatorer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.
- målning av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.”

Tänk på att aktiv fläkt inte får installeras som köksfläkt då en sådan kan påverka ventilationen för övriga boende!

*Föreningens ansvar när det gäller lägenheterna omfattar framför allt:*

- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- golvbrunn
- ytter- balkong och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar

Observera att det här inte är en heltäckande lista, mer information finns i stadgarna.

## **Ohyra, skadedjur**

Vid misstanke om skadedjur; pälsängrar, mjölbaggas och dylikt, kontakta Anticimex på telefon 08-517 634 00. Uppge att ni är lägenhetsinnehavare i RBF Felicia Strand och att fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkring ingår endast bostadsyta och närliggande utrymme kring bostaden.

## Fakta om RBF, fastigheten och lägenheterna

### **Barnvagnar**

Barnvagnsrummen finns i anslutning till varje trapphus i låsbart utrymme. Dessa är till för barnvagnar och eventuella rullatorer.

### **Bil- och MC-platser med möjlighet till elladdning**

Garageplatser (17 st) och mc-platser (2 st) finns i fastigheten (för närvarande kö till bilplatserna), kontakta Riksbyggen för närmare information. Garageinfart är från Aktergatan 21 och är gemensam med hyreshuset på Lugnets Allé 48A-E.

Fjärrkontroll till garageport finns att hyra.

EI är framdragen till samtliga platser och laddstation ansluts efter förfrågan. Kontakta styrelsen om du har en plats i garaget och vill ha elladdning till den.

På exempelvis [www.stockholmparkering.se](http://www.stockholmparkering.se) går det att ställa sig i kö till närliggande parkeringshus/garage i Hammarby Sjöstad.

### **Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Felicia Strand**

Föreningen består av 46 lägenheter (varav en är en s k bokal), 17 garage- och 2 MC-platser (uthyres till medlemmar). Byggår 2003. Föreningen äger marken. Inga uthyrda lokaler. Garaget och gården delas i en samfällighet/gemensamhetsanläggning med huset mittemot – hyreshuset med adress Lugnets allé 48 A-E.

Se årsredovisning och stadgar för ytterligare information.

Ordinarie föreningsstämma sker vanligtvis under juni månad.

### **Brandvarnare**

En brandvarnare finns i lägenheten. Brandvarnaren har fasta batterier som fungerar under brandvarnarens livstid, ca 8 år.

Lämpligt är att testa brandvarnarens funktion ett par gånger/år genom att trycka in den knapp som finns mitt på. Om inget ljud kommer, byt batterier

### **Cyklar**

Fastigheten har ett stort cykelrum i anslutning till gång- och cykelvägen utmed kanalen. Här finns också cykelpump, cykelverktyg och en yta avsatt för underhåll av cykel.

### **EI**

Lägenheten är utrustad med automatsäkringar, varför proppar ej behöver bytas.

Säkringen fungerar som en strömbrytare, vid utlöst säkring fälls kontakten ned – för

att återställa, vippa upp kontakten. Elmätaren sitter i fastighetens elrum, ej i lägenheten. Jordfelsbrytaren slår ifrån all el om en trasig elapparat eller dylikt kortsluter eller är felaktig. Jordfelsbrytaren måste återställas vid elcentralen.

Ellevio har hand om elnätet i fastigheten. Kontakta Ellevio på tfn 020-46 00 00 eller [www.ellevio.se](http://www.ellevio.se) för att teckna nätabonnemang.

## **Energideklaration**

Gjordes senast 2019-05-27 (görs i 10 års intervaller).

## **Försäkring**

Föreningen har sedan 2018-07-01 tecknat det s k bostadsrättstillägget för alla lägenheter via Brandkontoret som är föreningens försäkringsbolag. Det är dock inte heltäckande och du som medlem bör ändå överväga om du vill ha det skydd som ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring ger.

## **Kabel-TV och Internet**

### *Abonnemang*

Varje lägenhet är för närvarande utrustad med kabel-TV, ip telefoni och internetanslutning (bredband 100 Mbit/s). Bredbandsleverantör är Ownit [www.ownit.se](http://www.ownit.se) och kabel-TV levereras av Telenor [www.telenor.se](http://www.telenor.se).

För att bredbandet skall fungera måste ni registrera er på Ownits hemsida och välja bredband 100mbits (kostnadsfritt för föreningens medlemmar). Registreringen görs på: <https://www.ownit.se/privat-bredband> där ni anger adress och lägenhetsnummer.

Det ingår basutbud för kabel-TV, bredband och ip telefoni i årsavgiften. Samtliga hushåll har erhållit en HD box och ett programkort. Vid inflyttning behöver box och programkort registreras om, vilket görs hos Telenor – se blankett för överlåtelse av box. OBS! Boxen tillhör lägenheten och ska därmed lämnas kvar vid flytt. Extra tjänster utöver detta beställs och bekostas av medlemmen hos Telenor.

Till lägenheten hör en antennkabel som heter ” Balunkabel RJ45 till antennkontakt”. Balunkabeln används för att koppla mellan nätverksuttag och TV/digital-TV-box. Nätverkskontakt (RJ45) i ena änden och vanlig antennkontakt i andra änden. Om den saknas i lägenheten kan den t ex köpas på Kjell & Co (artikelnr 30333).

Ett alternativ till digitalboxen är att ha en så kallad CA-modul. Nyare TV-apparater har en port för en CA-modul, oftast på baksidan av TV-apparaten, och via den kan man stoppa in en CA-modul som i sin tur kan ta ett programkort. På så sätt slipper man dels digitalboxen och dels två fjärrkontroller. En CA-modul, som kortet sedan stoppas in i, går att köpa exempelvis via vår kabel-tv-leverantör.

## **Lägenhetsdörrar**

Det är inte tillåtet att fästa dekaler eller lappar med extranamn på dörrens utsida, detta för att bevara ett prydligt och enhetligt intryck i trapphusen. Om extranamn önskas på dörren, kontakta Riksbyggen, via Kundwebben eller på telefon 0771-860 860. *Vid inflyttning görs namnskyltar på brevlådor och i trapphus utan kostnad, men om ytterligare ändringar ska göras tar Riksbyggen ut en avgift.*

## **Lägenhetsförråd**

Till varje lägenhet finns ett rymligt förråd som är placerat i källaren. Till dessa krävs ett hänglås som varje bostadsrättsinnehavare får ombesörja. Det finns till viss mån även ytterligare förråd att hyra vi behöva. Är detta av intresse kontakta styrelsen: [brffeliciastrand@gmail.com](mailto:brffeliciastrand@gmail.com).

## **Markiser och balkongskydd**

För att vår fastighet ska se trevlig ut tillåts endast markiser och balkongskydd med enhetligt utseende. Markiserna skall vara ljusgrå och balkongskydden mörkgrå. För markiser gäller dessutom vissa legala restriktioner och att installationen måste godkännas av styrelsen. Ett avtal skall skrivas. Kontakta styrelsen om du vill veta mer.

## **Mattor**

Mattor eller sängkläder får inte skakas från fönster eller balkong.

## **Nycklar, passerbrickor och portkod**

Till lägenheten, porten och övriga utrymmen fungerar nyckel. Porten kan även öppnas med hjälp av en så kallad passerbricka. Styrelsen har valt att inte använda portkod för att förhindra att denna sprids felaktigt och används av obehöriga personer.

Kostnad vid besök av låssmed p.g.a. "utelåsning" betalas av berörd bostadsrättsinnehavare. Låssystemet i fastigheten är ett så kallat spärrat system vilket betyder att lägenhetsnyckel endast kopieras hos av bostadsrättsföreningen utvald låssmed som i föreningens fall är Låsmakarna på Södermalm. Mot uppvisande av upplåtelseavtal eller överlåtelseavtal och legitimation får ni nyckel kopierad hos Låsmakarna på Högbergsgatan 85, Södermalm.

Varje lägenhet har tilldelats ett visst antal passerbrickor. Dessa bör ses som personliga. En borttappad passerbricka skall snarast rapporteras till styrelsen via vår föreningsmejl. Styrelsen har en förteckning över aktiva passerbrickor och vilken lägenhet dessa tillhör. På så sätt kan styrelsen inaktivera borttappade passerbrickor.

För att öppna porten med en passerbricka hålls denna mot knappsatsen under displayen för passersystem. Passerbrickorna tillhör föreningen och skall lämnas till den nya lägenhetsinnehavare, alternativt tillbaka, vid flytt från föreningen. Önskas fler passerbrickor beställs dessa genom styrelsen via vår föreningsmejl. Om du önskar extra passerbrickor än de 3 stycken som ingår i grundutbudet kontaktar du styrelsen.

## **Porttelefon**

Fastigheten har en porttelefon som är inkopplad på telenätet. Det innebär att lägenhetsinnehavare, som har sina namnuppgifter och telefonnummer givna i portsystemet/porttelefonen, kan – via telefonen – öppna sin port för besökare. Porttelefonen är aktiv mellan klockan 06.00 och 22.00. Öppning av port fungerar så att när en besökare väljer ditt namn i porttelefons lista och trycker på knappen med symbolen med en "lyft lur", ringer systemet ditt i porttelefonen angivna telefonnummer. Genom att svara på samtalet kan du prata med den som söker dig och om du trycker på siffran 5 på din telefon öppnar du porten. Om du inte vill öppna trycker du på nollan och lägger på.

För att bli tillagd till portsystemet, exempelvis vid inflyttning till föreningen, eller för att ändra uppgifter, exempelvis nytt mobilnummer, ska styrelsen kontaktas vis dess e-post. Vid kontakt med styrelsen i dessa ärenden ska följande uppgifter anges tillsammans med vad som avses att ändras: förnamn, efternamn, telefonnummer, lägenhetsnummer.

## **Post och tidningar**

Posten delas ut i postfack som finns innanför varje gårdsentré.

Morgontidningar sätts i hållare vid lägenhetsdörren.

## **Sopor**

### *Hushållssopor*

Fastigheten är ansluten till Hammarby Sjöstads sopsug. För att undvika stopp i systemet är det viktigt att påsar knyts ihop ordentligt innan det slängs. Inkast finns i särskilt rum i husets södra del, ingång från gavel Aktergatan 21.

Källsortering skall utföras och anslag finns i soprummet. Speciella komposterbara påsar för matavfall finns att hämta kostnadsfritt i GlashusEtt, Lugnets Allé 39. Där finns även allmän information om sopsortering.

### *Grovsopor*

Grovsopor m.m. kan till en viss mån slängas i kärl som finns i särskilt utrymme i gavel på Aktergatan 21. Då detta är en stor kostnad för föreningen hänvisar vi i första hand

till Östberga återvinningscentral, Bussens Väg 2 122 43 Enskede. Där det är gratis att lämna större sopor. I övrigt följ anvisningarna i soprummet gällande grovsopor.

## Styrelsen

Styrelsen sammanträder som regel 1 ggr/månad. Mailadress till styrelsen:

[brffeliciastrand@gmail.com](mailto:brffeliciastrand@gmail.com)

## Telefon

Telefonjacket är av en ny standard. OBS! IP-telefoni ingår f n via Ownit.

## Trapphus

Det är inte tillåtet att förvara barnvagnar, pulkor, cyklar och annat skrymmande i trapphusen. Skälen till detta är att trapphuset är utrymningsväg vid brand och att ambulanspersonal ska kunna ta sig fram.

Enligt "Lagen om skydd mot olyckor", och tillämpningen av denna, har vi som fastighetsägare skyldighet att se till att utrymningsvägar hålls fria. Allt lösöre kommer därför att flyttas bort från trapphusen.

## Tvättstuga

I fastigheten finns en tvättstuga, belägen på Aktergatan 21, entré från gården. Boka tvättid med bokningscylindern på tavlan i tvättstugan. Om bokningscylindern förkommit finns information i tvättstugan om hur en ny anskaffas via Miele. I tvättstugan finns det även uppsatt en skylt med gällande ordningsregler vid användandet av tvättstugan. Det är viktigt att dessa följs (rent och fint).

## Ventilation

Huset ventileras med hjälp av frånluftsfläktar. För att få bästa möjliga ventilation krävs att bostadsrättsinnehavaren rengör ventilationsdon från damm och fett, tvättar fettfilter i spiskåpa samt öppnar samtliga tilluftsventiler i överkant på fönstren.

Ventiler i kök och badrum kan ibland behöva tvättas rena med diskmedel, övriga ventiler räcker med att dammsuga rent någon gång per år.

Tilluftsventilerna på fönstren ska alltid hållas öppna! Genom att hålla dem öppna får vi en jämnare temperatur och luftgenomströmning i fastigheten. Dessa är öppna när justeringshandtagen är i sitt yttre läge.

## Värme i lägenheterna

Husets lägenheter värms upp centralt via konvektorer i lägenheterna. Värmen är på under eldningssäsongen. Placera ej föremål direkt på konvektorerna, detta hindrar värmen från att sprida sig i lägenheten. Konvektorerna behöver rengöras årligen.

Komfortvärme finns att tillgå i badrumsgolvet. Se separat dokument om värme.

## **Övrigt**

Allmän information och medlemsbrev skickas ut till medlemmarna via e-post. Anmäl e-postadress till styrelsen. Föreningen har också en hemsida med information om allt som händer; <http://brffeliciastrand.se/>. På anslagstavlor på entréplan i varje trapphus finns också viss information.

## **Överlåtelse och pantförskrivning**

### *Pantförskrivning*

Avgift tas ut med 1 % av basbeloppet/pant.

### *Överlåtelse*

Avgift 2,5% av basbeloppet tas ut av köparen.

Se separat manual.