

Vi Runt Ritorp



Information till boende i SGB 1 och 2 med ordningsregler och ansvarsfördelning

baserade på föreningarnas stadgar.

Ordningsreglerna reviderades och gäller fr o m 2018-11-01
efter styrelsernas beslut vid
SGB 1 styrelsemöte 2018-08-28 och
SGB 2 styrelsemöte 2018-09-19.

Vi Runt Ritorp uppdaterades 2018-11-13

Viktiga telefonnummer

Nödsamtal, SOS alarm	112
Polis	114 14
Solna Vatten, larm kontorstid	08-82 79 64
Felanmälan kontorstid till TEOGE	08-410 828 50
Solna Vatten, övrig tid SOS alarm	08-454 21 77
Felanmälan kvällar och helger- journr	08-294 370
Estate Parkering, felparkering inom SGB	08-588 018 00
Vattenfall, felanmälan el	020-82 58 58
ComHem, felanmälan	0771-550 000
Ownit, SGB 1 bredband kundtjänst	08-525 073 00 info@ownit.se
Bahnhof, SGB 2 bredband felanmälan	010-510 00 00
Hiss felanmälan	
1. i första hand fastighetsskötaren	08-410 828 72
2. i andra hand Allhiss, felanmälan	08-85 94 30
Fastighetsförvaltare TEOGE växel	08-410 828 50
Mail till TEOGE	info@teoge.se
Mail till Styrelsen	info@sgb12.se
Swish till SGB 1 för betalning av Bastu och Gästlägenhet	123 527 53 59.

Information för boende i SGB 1 och 2 med ordningsregler och ansvarsfördelning är baserade på föreningarnas stadgar.

Stadgarna för SGB 1 är registrerade och godkända av Bolagsverket 2017-08-15

Stadgarna för SGB 2 är registrerade och godkända av Bolagsverket 2017-08-16

Dessa finns på fastighetskontoret samt hemsidan.

För dagsaktuell information, se vår hemsida, <http://www.sgb12.se>

Innehåll

Historik.....	4
Förvaltning.....	4
Fastighetsförvaltning.....	5
Bostadsrätten vid deklaration	6
Betalning av månadsavgift	6
Avsättning för underhåll	6
SGB Information	6
Försäkringar	6
Tillträde, stadgarna §46	7
Nycklar och passerbrickor (taggar).....	7
Tvättstugor, nr 17 ordningsreglerna.....	7
Bastu.....	8
Gästlägenhet.....	8
Cykel- och barnvagnsförvaring	9
Skyddsrum	9
Grillning	9
Parkeringsplatser	10
Kabel-tv/parabol/bredband	10
Sopor, nr 6 ordningsreglerna	11
Uthyrning av lägenhet i andra hand	11
Försäljning av bostadsrätt	11
Vid överlåtelse	12
Renovering/reparation.....	12
Allmänt för ökad trivsel	13
Ordningsregler	14
Ansvarsfördelning.....	16
Egna anteckningar	19
Flygfoto över SGB 1 & SGB 2	20

Historik

År 1956 bildades Stockholm Garnisons Bostadsrättsförening nr 1 (SGB 1). År 1958 bildades Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 2 (SGB 2). Att det blev två föreningar beror på att de ekonomiska statliga villkoren var olika för föreningarna vid tiden för bildandet.

Då föreningarna bildades var kravet från staten, som ursprungligen ägt marken, att bostadsrätterna skulle förbehållas statsanställd personal, varav försvaret en tredjedel, SJ en tredjedel och resten Postverket och Solna Stad. Dessa krav har nu helt tagits bort. Dock äger Solna Stad fortfarande lägenheter i SGB1.

Området där vi bor heter Södra Ritorp. Respektive förenings mark har innehavts med tomträtt till år 2001, då marken friköptes från Solna Stad.

SGB 1 äger från 2001 fastigheten med fastighetsbeteckningen Ritorp nr 5.

SGB 2 äger från 2001 fastigheten med fastighetsbeteckningen Tunnan nr 2.

På fastigheten Ritorp nr 5 (SGB 1) är hus uppförda med beteckningarna A1, A2, B, C och E samt på fastigheten Tunnan nr 2 (SGB 2) hus F (se sista sidan för flygfoto).

Vi som bor här, runt **Ritorps gård**, tänker ibland tillbaka i tiden, hur denna pittoreska kulturbyggnad tillkommit. Byggnaden uppfördes omkring år 1770 och har visst samband med Ulriksdals slott, som byggts ca 100 år tidigare. Enligt byskvallret var gården, som genom en ståtlig allé förbands med slottet, ett ställe för kungliga förlustelser av olika slag. Bl a sägs det att en älskarinna till kung Adolf Fredrik haft sin bostad, i ett idag obefintligt hus, några meter från huvudbyggnaden. Rester av allén finns att beskåda både vid vårt område samt på andra sidan E 4:an.

Ritorps gård blev så småningom kronohemman och arrenderades under 1800-talet av privatpersoner. På den tiden bestod området av sankmarker, strandängar, en å och sjöbildningar, som allt försvunnit på grund av utfyllningar. Dock fanns tillräckligt med betesmarker för hållandet av kor. Ritorps gård är i privat ägo.

I närområdet har från 2012 Arenastaden vuxit fram med Friends Arena, Mall of Scandinavia, hotell, företag och statliga verk med ca 25.000 arbetsplatser och ca 2.000 bostäder.

Förvaltning

Administration och förvaltning av föreningarnas ekonomi och fastigheter åvilar respektive styrelse. Föreningarna SGB 1 och SGB 2 är två skilda föreningar med gemensam förvaltning. SGB 1 innefattar 151 lägenheter samt 3 företag som hyr lokaler. SGB 2 innefattar 31 lägenheter.

Till varje lägenhet hör ett källar- eller vindskontor.

Varje bostadsrättsinnehavare har lika rättigheter och skyldigheter inom respektive förening. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för att hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. (Se stadgarna § 35 eller ansvarsfördelning sid 16 – 18.) Detta gäller även vid andrahandsuthyrning.

Vid den årliga ordinarie föreningsstämman, som avhålls tidigast 1 mars och senast 30 juni, utses styrelsens ordinarie ledamöter, suppleanter, revisorer samt revisorssuppleant. Stämman utser även valberedning. Se stadgarna.

Efter årsstämman anslås namn på styrelsen och valberedningen med telefonnummer i trapphusen samt på hemsidan (sgb12.se).

Fastighetskontoret finns i källaren Enköpingsvägen 19 C med ingång på gårdssidan mellan höghuset Regementsgatan 56 och låghuset Enköpingsvägen 19 A-C, en trappa ner, se skylt "SGB 1&2 Expedition".

Dina passerbrickor (sk taggar) nr 1-3 låser upp källardörren. Brevinkast för meddelanden finns i kontorets dörr samt en brevlåda i trapphuset Regementsgatan 56.

Fastighetsförvaltare TEOGE

Förvaltnings AB Teoge
Box 190 65
167 19 Bromma

Telefon, vxl: 08-410 828 50

Mail ekonomi: hyran@teoge.se

Besöksadress:

Adolfsbergsvägen 31

168 66 Bromma

Hemsida: WWW.teoge.se

Mail övrigt: info@teoge.se.

Du kontaktar fastighetsskötaren under kontorstid om du behöver hjälp med t.ex. droppande kranar, rinnande toaletter eller när maskinerna i tvättstugan inte fungerar.

Felanmäl även om fastighetens belysning i trapphus, källare och utomhus inte fungerar. Vid fel på hissen i A1-huset (höghuset) anmäl i första hand till fastighetsskötaren eller vid nöd, använd hissens nödtelefon.

Hotar skada av svårare art, t.ex. vattenläckage på grund av förstörd packning eller ett brustet rör, ska du omedelbart kontakta fastighetsskötaren. Om skadan inträffar på icke arbetstid, kan någon inom styrelsen kontaktas. Namn på styrelsens ledamöter med telefonnummer finns anslaget i portarna. Kan ingen av ovan nämnda nås och skadan är av sådan art att den måste åtgärdas omgående ska, vid utströmmande vatten Solna Vatten larmas, kontorstid 08-82 79 64, övrig tid SOS-alarm 08-454 21 77.

Vid brand eller annan akut nöd ring 112. Polis kan också nås på 114 14.

Föreningarnas fastighetsbestånd

SGB 1, fastighetsbeteckning Ritorp 5

A1-huset, Regementsg 56 (höghuset)

A2-huset, Enköpingsv 19A-C

B-huset, Ritorpsv 7-13

C-huset, Ritorpsv 1-5

E-huset, Regementsg 46-54

Antal lgh 151

SGB 2, fastighetsbeteckning Tunnan 2

F-huset, Regementsg 27-33

Antal lgh 31

Se sista sidan för flygfoto över vårt område

Bostadsrätten vid deklaration

Om lägenheten varit helt eller till mer än hälften uthyrd, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att redovisa detta i sin deklaration.

Sker överlåtelse ska bostadsrättsinnehavaren deklarerera försäljningen.
SGB 1 & 2 lämnar årligen enligt lagkrav besked om överlåtelse till skatteverket.

Eftersom reglerna för beskattning av bostadsrättslägenhet varierar år från år, är det bäst att du tar kontakt med en person som är insatt i den ekonomiska juridiken, när det är dags för försäljning.

Betalning av månadsavgift

Avgiften ska betalas i **förskott** och ska vara föreningen tillhanda senast den sista vardagen i månaden före. Se § 11 i stadgarna.

Avsättning för underhåll

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus beslutas av föreningsstämma enligt stadgarna § 54 SGB 1, SGB 2.
Ingen av föreningarna har inre fond.

SGB Information

För att du som medlem ska erhålla information om vad som kan vara intressant inom vårt bostadsrättsområde och vad som händer inom föreningarna ges "SGB-Information" ut några gånger per år. Information anslås på anslagstavlor i trapphusen samt på föreningens hemsida, www.sgb12.se. Viss viktig information delas ut i brevlådorna.

Försäkringar

Föreningarnas fastigheter är försäkrade genom s.k. fullvärdesförsäkring.

Brandförsäkringen täcker skador som drabbar fastigheterna samt lägenheternas fasta inredning (inredning motsvarande den vid lägenheternas färdigställande).

Skador på bostadsrättshavarens inventarier och egendom ersätts inte genom fastighetens försäkring, utan genom hemförsäkring. Denna ska bostadsrättshavaren själv teckna.

Även vid andrahandsuthyrning och för inneboende är bostadsrättsinnehavaren ansvarig för sin bostadsrättslägenhet

Att tänka på vid tecknande av Hemförsäkring.

För SGB 1 gäller: SGB 1 har infört ett gemensamt bostadsrättstillägg från och med 2016-01-01 enligt stämmobeslut 2015-05-06. Det innebär att du **inte** behöver ha med tillägget för bostadsrättslägenhet i din privata hemförsäkring. Försäkringsvillkoren hittar du på hemsidan under fliken övrigt eller på <http://www.soderbergpartners.se/bostadsratterna>

För SGB 2 gäller: När du tecknar din hemförsäkring är det viktigt att få med **tillägg för bostadsrättslägenhet**. Saknas tillägget ersätter inte försäkringsbolagen bostadsrättsägaren för skador som t.ex. ytbeläggning på tak, golv och väggar.

Tillträde, stadgarna §46

Observera att din förening äger rätt till tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn och reparation. Meddelande om, när lägenheten ska vara tillgänglig, lämnas i förväg. Om lägenheten icke är tillgänglig vid aviserat tillfälle kan detta förorsaka fördröjning av ett arbetsobjekt och härmed orsaka extra kostnader.

Nycklar och passerbrickor (taggar)

De nycklar och passerbrickor som tillhör lägenheten, ska förvaras så att de inte kommer i obehörigas händer. Den som låser sig ute måste anlita låssmed på egen bekostnad. Föreningarna har inte huvudnycklar till lägenheterna.

Taggarna nr 1-3 går till din entré- och källardörr samt ner till fastighetskontoret. De går även till tvättstugan, bastun och gästlägenheten (via gaveln Re 54) vid de tidpunkter som du har bokat. Inom SGB 1 även till de fyra Molokerna för hushållssopor.

Dina **ursprungliga lägenhetsnycklar** behövs fortfarande för att få tillträde till fastighetens inre utrymmen som t.ex. källare-/vindskontor.

Varje lägenhet har fått tre (3) taggar numrerade 1-3 i grundutdelning i dec 2012.

1. Varje ny tagg utöver dessa tre (3) med nr 4, 5 o s v kostar 100 kr st. Beloppet kan dock ändras vid senare styrelsebeslut.

OBS! Anmäl omgående till styrelsen om en tagg har kommit bort så att den blir inaktiverad. Det är lätt att aktivera taggen igen om den återfinns.

Se även hantering "Vid överlåtelse" av lägenhet på sid 12.

Tvättstugor, nr 17 ordningsreglerna

Tvättstugor finns i källarna i samtliga låghus. Boende i höghuset tvättar i källaren Enköpingsvägen 19. Torkrum och mangelrum finns i anslutning till tvättstugorna. Tvättid bokas via bokningstavlor vid tvättstugorna alternativt via hemsidan www.sgb12.se eller via Aptus-appen i mobilen.

Utförliga regler finns uppsatta i varje tvättstuga. Tvättstugorna kan endast användas under de tider som finns angivna. Detta för att inte störa andra boende. Använd alltid tvättpåse vid tvätt av bygel-BH. Lös bygel förstör tvättmaskinen vilket leder till dyra reparationer. Du ska städa efter dig.

Föreningarna ansvarar inte för plagg i tvättstugor och torkrum.

Våra tvättstugor är avsedda endast för boendes tvätt och får under inga omständigheter användas av någon som inte bor inom SGB.

Bastu

SGB 1 & 2 har gemensamt en bastu i E-huset. Dina taggar med nr 1-3 fungerar under den tid du har bokat. Ingång från gaveln Regementsgatan 54.

Den hyrs bara ut till boende inom SGB 1 & 2. Bokning görs via bokningstavlor vid tvättstugorna alternativt via hemsidan www.sgb12.se eller Aptus-appen för mobilen. Priset är 20 kr/person och pass. Beloppet kan ändras utan att denna skrift uppdateras. Betalning görs **kontant** i samband med bad enligt anvisning i bastun eller via mobilen **Swish** på nr 123 527 53 59 till SGB 1.

Aktuella ordningsregler för bastun finns anslagna i bastun. Glasflaskor och glas är inte tillåtna. Det råder även djur- och rökförbud i bastun. Tänk på att ni inom ert bokningspass också ska städa bastun.

Gästlägenhet

På Regementsgatan 54 i källarplan har SGB 1 & 2 gemensamt en gästlägenhet på 20 m². Den är avsedd som en extra service åt bostadsrättsinnehavare inom SGB 1 & 2 och är tänkt för korttidsuthyrning. Djur och rökning är inte tillåtet i gästlägenheten.

Tillträde till lägenheten är från kl. 12.30 första hyresdagen och till kl. 12.00 sista hyresdagen. Bostadsrättsinnehavaren som hyr lägenheten är ansvarig för såväl fasta som lösa inventarier. Inom lägenheten finns dusch och WC. Trinettenhet med kylskåp, diskbänk och spisplattor. TV, bord med stolar och sängar med kuddar och täcken.

Det finns sovplats för 4 personer. När du hyr lägenheten måste du ta med sängkläder, handdukar och personliga hygienprodukter. Förbrukningsmateriel, t ex WC-papper, ingår inte i hyran.

Lägenheten bokas via bokningstavlor vid tvättstugorna alternativt via hemsidan www.sgb12.se eller i Aptus-appen i mobilen.

Efter bokning fungerar bostadsrättsinnehavarens passerbrickor (taggar) som nyckel till gavelörr Re 54 samt gästlägenheten. Observera att taggarna bara kan användas för att låsa upp gästlägenheten under den bokade tiden.

Vid bokning av gästlägenheten är anmälan bindande, dock kan avbokning ske 3 arbetsdagar före tillträdesdagen. Sker avbokning senare och ingen annan önskar hyra, debiteras fullt hyrespris. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att lägenheten **är städad** vid frånträde. Kostnad för utebliven städning kommer att debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Kostnad per dygn fastställs av styrelsen för SGB 1. I november 2018 var den 200 kr per dygn men kan justeras utan att Vi Runt Ritorp uppdateras.

Kontrollera med styrelsen vid bokning vad aktuellt pris är.

Betalning ska ske senast 10 dagar efter hyresperioden enligt anvisning som finns i lägenheten eller via mobilen **Swish** nr 123 527 53 59 till SGB 1. Utebliven betalning kan innebära att du stängs av från möjligheten att hyra den igen.

Aktuella ordningsregler för gästlägenheten finns anslagna i lägenheten.

Cykel- och barnvagnsförvaring

Enligt brandstadgan får inte cyklar, barnvagnar och kälkar eller dylikt ställas i trappuppgångarna. I SGB 2 får dock barnvagnar placeras i utrymme under nedre trappavsatsen. Regementsgatan 56 har utrymme i porten för barnvagnar. Barnvagnsrum ska, där sådant finns, användas för vagnar och barnleksaker som används under säsongen. Cyklar förvaras i cykelrum, cykelställ eller i krokar i tak där sådana förekommer.

Du får inte fastgöra din cykel i VVS eller värmerör pga. läckagerisk. Se ordningsregel nr 15. Cyklar, barnvagnar och leksaker ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer. Ej märkta cyklar mm kastas. Det är förbjudet att förvara mopeder eller andra bensindrivna saker i källargångar, förråd eller cykel/barnvagnsrum. Kontakta förvaltaren om plats för MC eller moped önskas.

Håll ordning i källare och övriga gemensamma utrymmen. Källarutrymmena ska hållas låsta. **Dess utrymmen får inte användas för förvaring.** Se ordningsregel nr 13.

Skyddsrum

I fastigheterna finns skyddsrum inrättade. Dessa används i fredstid som källarutrymmen. Om läget så kräver kan en utrymning med kort varsel bli aktuell. Statens Räddningsverk (SRV) och kommunens föreskrifter gäller.

Extra förråd

Det finns extra förrådsutrymmen att hyra. Dessa är inte kopplade till viss lägenhet utan är helt fristående hyresobjekt. Kölistan är upprättad efter samma princip som vid hyra av parkeringsplats. I mån av tillgång kan även utomstående få hyra förråd. Styrelsen kan neka medlem som tidigare blivit uppsagd pga. brott mot hyresavtal eller ordningsreglerna att hyra ett nytt fristående hyresobjekt. Se ordningsreglerna nr 22.

Grillning

Det finns tre fasta grillplatser. En på lekplatsen, en på insidan av Enköpingsvägen och en på SGB 2 gård. Utöver det går det bra att använda egen grill utom **engångsgrillar** som **är förbjudna** inom föreningarnas mark. Se ordningsregel nr 12

Det är **inte tillåtet** att grilla på balkong eller altan. Se ordningsregel nr 12.

Parkeringsplatser

Inom vårt område råder parkeringsförbud utom på förhyrda platser.

Föreningarnas bilplatser består av:

39 p-platser utan el,

32 p-platser med el,

16 p-platser med laddstolpar,

storgarage med plats för 7 bilar och moped/MC-platser samt

18 separata garage av varierad storlek.

Garage och parkeringsplatser är inte kopplade till viss lägenhet utan är helt fristående hyresobjekt med **separata hyresavtal**. Uthyrning görs till föreningsmedlemmar som är boende och mantalsskrivna på föreningarnas bostadsadresser och som äger en **körklar** bil alternativt har ett leasingavtal eller har bil som löneförmån. Bilen måste tillfälligt kunna flyttas till annan anvisad plats när föreningen har behov av detta. En bilplats per bostadsrätt får hyras. Om bilplats finns ledig kan dock sådan tillfälligt hyras för en extra bil. **All** uthyrning sker genom förvaltaren. Du måste skicka in en "kö-platsblankett" till förvaltaren om du vill ha en plats eller önskar byta plats och därefter utgår kön från det datum som kontraktet skrevs på vid överlåtelsen av lägenheten i SGB 1 eller 2. Den som har haft medlemskap längst tid kommer först i kön. Detta gäller även när man vill byta från en p-plats till en annan som man tycker ligger bättre till eller från p-plats till garageplats. Om du har en plats måste du meddela förvaltaren om du vill stå i kö för en annan plats. Vill du byta plats med en annan medlem skall detta byte ske genom förvaltaren

Vid lägenhetsbyten inom eller mellan föreningarna kvarstår medlem i kölista utifrån tidpunkten för det första kontraktsdatumet. Styrelsen kan neka medlem som tidigare blivit uppsagd p g a brott mot hyresavtalet eller ordningsreglerna, att hyra ett nytt fristående hyresobjekt. Se ordningsreglerna § 22.

Sen 2016-01-01, med anledning av skatteregler, tillkommer moms på P-plats som hyrs av SGB 2-medlemmar på SGB 1 område och vice versa.

Lokalhyresgäster inom SGB 1 får i mån av plats hyra P-plats mot dubbel SGB 1-boendeavgift plus eventuell moms.

Större reparationer av bilen får inte utföras vare sig i garage eller på P-platser.

Det är förbjudet att ladda batterier för framdrift av elbilar, laddhybrider, el-cyklar eller andra eldrivna fordon i motorvärmarruttagen eller i garagen.

Vår nuvarande elkapacitet är inte tillräcklig.

Estate Parkering har ansvar för att SGB 1 & 2 parkeringsbestämmelser följs och har rätt att i förekommande fall utfärda parkeringsbot.

Utmed Regementsgatan, både vid järnvägen och vid SGB 2, har Solna Stad ordnat med parkeringsplatser. Kontakta Solna Stad för att erhålla boendeparkering. Hänvisa besökare och andra med behov av tillfällig parkering till dessa platser, men se upp för städdagarna.

Kabel-tv/parabol/bredband

I varje lägenhet finns uttag för radio- och kabel-TV och bredband.

I båda föreningarna har ComHem (kundtjänst 0771-550 000) ett nät för Triple-play. Via det går det att få TV/Radio, bredband (upp till 500 Mbit/s) och telefoni.

SGB 1 har dessutom ett eget bredbandsnät där Ownit (kundtjänst 08-525 073 00) är operatör. Abonnemang (100 Mbit/s och telefon) för Ownit ingår i månadsavgiften. Möjlighet till utökade tjänster såsom kabel-TV och IP-telefoni finns via Ownit på egen bekostnad. Då villkor och erbjudanden ständigt ändras bör du jämföra de olika alternativen innan du tecknar avtal.

SGB 2 har använder Bahnhof (010-510 00 00) som leverantör av bredband. För närvarande ingår 1000Mbit-anslutning i avgiften för lägenheten.

Ändringar av kabeldragning för Kabel-TV eller bredband får endast utföras efter tillstånd av styrelsen. Egna parabolantennor får endast monteras efter tillstånd av styrelsen och enligt dess anvisning. Se nr 12 ordningsreglerna.

Sopor, nr 6 ordningsreglerna

Återvinning

På Regementsgatan vid staketet längs järnvägen har Solna stad placerat ut återvinningskärl för plast, glas, metall, batterier, tidningar och pappersförpackningar. Det finns även ett kärl för klädinsamling. Använd dessa så mycket du kan!

Hushållssopor.

På fyra platser inom SGB 1 finns djupbehållare (Molok) för hushållssopor. SGB 1:s taggar passar till samtliga dessa.

SGB 2 har sopnedkast i trapphusen.

Sopor **får inte** ställas i trapphus eller i källarkorridorer. Se § 6 ordningsreglerna

För båda föreningarna gäller att alla sopor ska vara i väl förslutna påsar som ledigt passar i luckan.

Grovsopor.

En miljöstation, Kvarnkullen, finns vid Gamla Enköpingsvägen 129. Där kan privatpersoner utan kostnad lämna allt från defekta spisar, kylskåp och trasiga TV-apparater till kläder och miljöfarligt avfall. Se info från Solna om öppettider.

Solna Stad har återvinningsstationer på flera platser i närområdet.

Uthyrning av lägenhet i andra hand

Om andrahandsuthyrning önskas, **ska skriftlig förfrågan lämnas** till styrelsen minst en månad före planerad uthyrning. Se stadgarna §§ 9 och 47.

Du kan få hjälp med avtalsformulär och formulär för avstående av besittningsrätt. Det senare formuläret upprättas mellan bostadsrättsinnehavare och hyresgäst, samt sänds till hyresnämnden för registrering. Före inflyttning ska hyresavtalet vara godkänt av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavare är skyldig meddela hyresgästen de ansvarsförhållanden som framgår av stadgarna §§ 35 och 45 samt de ordningsföreskrifter som utfärdats av styrelsen. Observera att bostadsrättsägaren är ansvarig för lägenheten.

SGB 2 har inte beslutat om någon avgift för andrahandsuthyrning.

SGB 1 beslöt vid styrelsemötet 2015-12-07 att ta ut en avgift (maxbeloppet=10% av ett prisbasbelopp) för andrahandsuthyrning enligt §§ 9 och 47 i SGB 1 stadgar fr o m 2016-01-01. Avgiften skall betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand. Beloppet ska betalas in i sin helhet för hela den begärda uthyrningsperioden snarast efter det att styrelsen har beviljat din förfrågan

Om lägenheten varit helt eller till mer än hälften uthyrd, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att redovisa detta i sin deklARATION.

Försäljning av bostadsrätt

När det gäller försäljning av bostadsrätt, bör du i förväg kontakta förvaltaren. Det är särskilt viktigt att köpeavtal vid försäljning inte ingås förrän styrelsen erhållit uppgifter rörande tilltänkt köpare och att godkännande erhållits av styrelsen.

Observera att ett köpeavtal, även om det är upprättat av fastighetsmäklare, inte äger giltighet förrän styrelsen godkänt köparen såsom medlem i föreningen. Styrelsen vill träffa köparen före eller senast i samband med inflyttningen. Juridisk expertis bör anlitas när ni överlåter bostadsrätten som gåva/försäljning till närstående exempelvis make/maka, barn.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt § 9 stadgarna.

Vid överlåtelse ska bostadsrättsinnehavaren deklarerera försäljningen. SGB 1 & 2 lämnar årligen enligt lagkrav besked om överlåtelse till skatteverket.

Vid överlåtelse

Hantering av passerbrickor (taggar) och nycklar.

1. Vid överlåtelse ska den nya lägenhetsinnehavaren kvittera de taggar som erhållits från säljaren. Denna kvittering görs efter överenskommelse med förvaltaren senast en vecka efter inflyttningsdatum.
2. Taggar som inte kvitteras av den nya lägenhetsinnehavaren kommer att inaktiveras senast en vecka efter inflyttningsdatum. Detta gäller även de taggar som kan finnas utöver de tre standardtaggarna nr 1-3.
3. Om inte taggarna överlämnas från föregående ägare, få den nya ägaren köpa nya taggarna för 100 kr styck.
4. Lösenord för att du ska kunna boka tvättstuga, bastu och gästlägenhet, via hemsidan eller Aptus-appen, får du vid kvitteringen av taggarna.
5. De ursprungliga lägenhetsnycklarna ska också överlämnas, dessa behövs för att få tillträde till vissa allmänna utrymmen i fastigheten.

Renovering/reparation

När lägenheten är i behov av renovering/reparation, står bostadsrättsinnehavaren för kostnaden samt är ansvarig för att arbetet **utförs fackmannamässigt**.

Det är **förbjudet** att ändra lägenhetens grundstruktur utan styrelsens medgivande. Till det räknas exempelvis att flytta väggar, vattenarmatur eller avlopp, ventilation, imkanaler, samt arbeten i våtrum där fuktspärr/tätskikt påverkas.

Skriftlig förfrågan ska delges styrelsen. **Skriftligt** medgivande (Se stadgarna § 43) ska ha erhållits innan arbete påbörjas.

Tag alltid kontakt med förvaltaren **innan** du påbörjar arbetet.

Kontrollera att anlita entreprenör eller hantverkare som skall utföra arbete i din bostadsrätt har giltigt ansvarsbevis eller ansvarsförbindelse från sitt försäkringsbolag. Det krävs för att du skall ha ett ekonomiskt skydd om entreprenören/hantverkaren genom sitt arbete i bostadsrätten skadar fastigheten eller din bostadsrätt. Se ordningsreglerna nr 23.

Vid ombyggnad av våtutrymme, som dusch eller badrum, kräver SGB1 & SGB2 att en oberoende godkänd (*) besiktningsman kontrollerar och dokumenterar att arbetet (särskilt avseende tätskikt och installationer) är korrekt utfört enligt gällande våtrumsnormer och branschregler.

OBS! 1. Avloppsrör och trycksatt vatten skall inspekteras **innan** de gjuts över eller byggs in.

2. Tätskiktet ska besiktigas **innan** utrymmet ytbekläds.

3. Dokumentationen **ska** lämnas till SGB1 alternativt SGB2.

Bostadsrättshavaren har rätt att anlita en egen godkänd besiktningsman. Meddela SGB1 alternativt SGB2 innan arbetet påbörjas vilken besiktningsman som har valts.

SGB1 och SGB2 kan vid behov ge dig en rekommendation på en besiktningsman.

Besiktningsman bekostas av bostadsrättsägaren.

(*) Godkänd kan vara: Förordnad besiktningsman av Sveriges Handelskamrar alternativt har formell behörighet (certifierad) enligt GBR Golvbranschen, SBR Byggingenjörerna eller liknande organisation.

Besiktningsmannen bör ha våtrumscertifikat.

Inglasning av balkong, se § 42 stadgarna och § 12 ordningsreglerna.

Styrelsens målsättning är att utförandet av inglasning ska vara enhetlig i området. Ansökan och beskrivning av inglasning ska lämnas till styrelsen för godkännande innan arbete påbörjas.

Parabolantenn, se § 42 stadgarna och § 12 ordningsreglerna.

Föreningen beviljar **inte** fästianordning i fasaden eller eventuellt fristående stativ t. ex. rör som bultats i balkonggolvet alternativt tak.

Parabolen får inte vara större än att den ryms innanför balkongen.

Av säkerhetsskäl skall parabolens fästianordningar vara innanför balkongen.

Fäste på balkongräcke eller rör från golv till tak med expanderfäste rekommenderas av styrelsen.

Om eventuella skador uppstår är lägenhetsinnehavaren skyldig att återställa detta på egen bekostnad efter anmodan från styrelsen.

Allmänt för ökad trivsel

Som bostadsrättsinnehavare och boende får du vara med och betala såväl skadegörelse som slöseri, bl.a. med vatten, se nr 9 ordningsreglerna. Det ligger i allas intresse att bevaka det som sker i fastigheterna och inom området. Snabba ingripanden kan i vissa situationer nedbringa kostnaderna.

Stölder och inbrott förekommer. Var därför på din vakt och ge akt på främmande personer, som uppehåller sig i trappuppgångar och källargångar.

Se alltid till att dörrar går i lås efter passage. Lämna inga fönster i vädringsläge i källarkontor, tvättstugor eller övriga gemensamma utrymmen.

Har du någon anmärkning mot någon boende i föreningen, tala då först med denne. Sker inte rättelse, gör då en **skriftlig** anmälan till styrelsen om förhållandet. Muntliga underrättelser kan lätt förvanskas och missförstås. Tala hellre **med** varandra än **om** varandra, då blir grannsämjan och boendemiljön som vi alla vill ha den.

Tycker du om trädgårdsarbete så finns ypperliga möjligheter till det inom vårt område. Kontakta trädgårdsanvarige inom styrelsen om du vill hjälpa till med trädgården. Föreningen håller med redskap.

Vid önskemål om flaggning vid personliga tillfällen kan du få låna föreningens flagga via styrelsen.

Ordningsregler

Gällande för Stockholms Garnisons BRF nr 1 (SGB 1) och 2 (SGB 2).

1. Anmäl omedelbart uppkommen skada i lägenheten eller fastigheten i övrigt till fastighetsskötaren. Se § 39 stadgarna.
2. Enligt brandstadgan får förstugor och trappuppgångar ej belamras med cyklar, barnvagnar och kälkar eller dyl. Gäller ej rullatorer. I SGB2 får barnvagnar placeras i utrymmet under nedre trappavsatsen. Regementsgatan 56 har utrymme i porten för barnvagnar. Barnvagnsrum ska, där sådant finns, användas för vagnar och barnleksaker som används under säsongen. Vagnar och leksaker ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer. Se sid 9.
3. Uppsättning av anslag på fastighetens ytterväggar eller i trappuppgångar är icke tillåtet utan särskilt tillstånd av styrelsen. För privata och tidsbegränsade meddelande får anslagstavla i trappuppgång användas.
4. Lägg inte dörmattor i trapphuset. Därigenom underlättas städningen.
5. Se till att barnen inte klottrar på väggarna och att de inte använder trappuppgångar, källare och planteringar som lekplatser.
6. Hushållssopor ska vara väl inslagna, så att de inte sprids i sopkanal, soprum eller i Molok. Avfallspaketet får inte vara så stort att det orsakar stopp. Sopor **får inte** ställas i trapphus eller i källarkorridorer. Glas, papper, kartong, batterier mm är inte hushållssopor utan lämnas på annan anvisad plats. Mer info på sid 11, se även anslag i portarna.
7. Anmäl omedelbart till förvaltaren förekomst av skadedjur i lägenheten. Lägenheten ska hållas tillgänglig för inspektion samt för vidtagande av desinfektionsåtgärder. Se § 45 stadgarna.
8. Störande ljud får inte förekomma mellan kl 22:00-07:00.
T ex Spolande av vatten, borring, spikande eller musik på hög volym etc.
9. Var sparsam med vårt vatten.
10. Håll inte lägenhetsdörren öppen för vädring eller för avlägsnande av matos.
11. Fläktar får inte monteras i badrummens ventilationskanaler eller kökets imkanal. Ventilationssystemet är en del av fastigheten och felaktiga installationer förstör dess funktion.
12. Blomlådor mm placeras på balkongens insida. Montering på utsidan utgör säkerhetsrisk och är därför inte tillåten. Parabolantenner, markiser eller inglasning får endast monteras **efter** styrelsens skriftliga medgivande och anvisning. Se § 42 stadgarna. Grillning på balkong/altan är **inte** tillåtet. Engångsgrillar **är förbjudna** inom föreningarnas mark. Se sid 9.

13. Håll ordning i källare och övriga gemensamma utrymmen. Källarutrymmena ska hållas låsta. Gemensamma utrymmen får ej användas för förvaring av emballage eller gamla inventarier. Se sid 9. Källardörrar och fönster ska hållas stängda.
14. Inom vårt område råder parkeringsförbud utom på förhyrda platser eller de platser som tillfälligt kan anvisas av styrelsen. Parkeringsplatser är **ej** kopplade till viss lägenhet utan är helt fristående hyresobjekt. **Det är förbjudet att ladda batterier för framdrift av elbilar, laddhybrider, el-cyklar eller andra eldrivna fordon i motorvärmarruttagen eller i garagen.** Se sid 10.
15. Använd cykelrum och cykelställ för parkering av cykel. Parkera aldrig cykeln mot husväggen. Cykel som förvaras i föreningens cykelrum/ställ ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer. Det är förbjudet att fastgöra cyklar i fastighetens rördragning p.g.a. läckagerisk.
16. Bränsledrivna motorcyklar, mopeder får icke förvaras i cykelrum, förråd eller andra källarutrymmen. Med anledning av brandrisk får dessa ej heller ställas framför portar eller utefter husväggar. Förvaringsplats för dessa fordon kan hyras genom förvaltaren i mån av tillgång i MC-garaget.
17. Följ uppsatta regler, som finns anslagna i tvättstugan, när du nyttjar denna samt tillhörande tork- och mangelrum. Tvättstugan får endast användas av boende inom fastigheten och deras tvätt. Se sid 7.
18. För piskning av mattor kan därtill avsedda ställningar användas. Piskning är förbjudet på balkongen av hänsyn till kringboende grannar.
19. Finns husdjur i lägenheten, ska bostadsrättsinnehavaren se till att dessa inte skräpar ner eller stör övriga boende i fastigheten. Tänk särskilt på eventuella allergiker och ta även hänsyn till det obehag som andra kan uppleva.
20. Husdjur ska hållas kopplade och får inte förorena inom vårt område.
21. Utläggning av foder till fåglar och andra djur är förbjudet. Det drar till sig råttor och andra skadedjur.
22. Styrelsen har rätt att neka medlem som blivit uppsagd från ett fristående hyresobjekt som t ex p-plats eller extra förråd, på grund av brott mot hyresavtalet eller SGB 1 & 2 ordningsregler, att åter hyra ett fristående hyresobjekt.
23. Kräv ansvarsbevis eller ansvarsförbindelse av anlita d entreprenör eller hantverkare som skall utföra arbete i din bostadsrätt. Se sid 12
24. Av styrelsen utfärdade kompletterande ordningsregler enligt "Vi Runt Ritorp" ska följas.

Ovanstående ordningsregler är reviderade och gäller fr o m 2018-11-01. Beslutade vid
SGB 1 styrelsemöte 2018-08-28
SGB 2 styrelsemöte 2018-09-19

Ansvarsfördelning Specificering enl. stadgarna § 35, 38 och 42		
Byggdel	Vems ansvar	Anmärkningar
1. BALKONG		Se stadgarna §§ 38 och 42
Målning av golv och insida av fronter	Medlem	Kontakta föreningen så rätt typ av färg används
Vädringsställ	Medlem	
Odlingslådor	Medlem	Ska hängas på balkongens insida
Markis, parasoll, parabol,	Medlem	Tillstånd av styrelse krävs
Grillning på balkong/altan		Ej tillåtet
Övrigt	BRF	Målning utsida och tak
2. LÄGENHETSDÖRR		
Dörrblad, karm och foder	Medlem	Vid byte av dörr - Kontakta styrelsen för rätt färgnyans.
Låscylinder, -kista, beslag, handtag, ringklocka, brevinkast, beslag och tätningslister	Medlem	
Namnskylt	BRF	Text genom Brf:s försorg
3. GOLV I LÄGENHET		
Ytbehandling, ytbeläggning och byte	Medlem	Kontakta förvaltaren för råd
4. INNERVÄGGAR I LÄGENHET		
Ytskikt (tapet, målning, annan ytbehandling)	Medlem	Kontakta förvaltaren för råd
5. INNERTAK I LÄGENHET		
Ytbeläggning och ytbehandling	Medlem	Kontakta förvaltaren för råd

6. FÖNSTER OCH BALKONGDÖRR		
Invändig målning av karmar, bågar samt mellan bågar	Medlem	Kontakta förvaltaren för råd
Yttre underhåll	BRF	
Fönsterglas	Medlem	Även ytterglas
Beslag, spanjolett, persienner,	Medlem	
Tätninglistor och fönsterbänk	Medlem	
7. VVS-ARTIKLAR	Föreningen är ansvarig för rördragningar i golv/vägg fram till en överlämningspunkt. Denna är för tappvatten vid ballofix i kök och badrum samt för avlopp vid ingjutna röranslutningar.	
Tvättställ, blandare	Medlem	
Blandare, duschslang, vattenlås	Medlem	
WC-stol	Medlem	
Badkar/Duschkabin	Medlem	
Ventilationsventil	Medlem	Rengöring
Vattenradiator (Värmeelement)	Medlem	Tillsyn, anmälan om läckage
Kall- och varmvattenledningar, tappvatten.	BRF	Medlem svarar för målning
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl. avloppsrensning	BRF	Medlem svarar för målning samt rengöring vattenlås
Tvättmaskin inkl. el- o vattenanslutning	Medlem	Krav på jordfelsbrytare
Egen fläkt i badrums frånluftskanal		Ej tillåtet
Övrigt avseende badrum	Medlem	
8. KÖKSUTRUSTNING		
Diskmaskin inkl. el- och vattenanslutning	Medlem	Läckageskydd ska användas under diskmaskin.
Kyl och frys	Medlem	Läckageskydd bör användas under kyl och frys. Är ofta ett krav från försäkringsbolag.
Under köksvask	Medlem	Använd gärna läckageskydd.
Spis	Medlem	Tänk på att köpa rätt typ av spis, enfas eller trefas beroende på vad som finns i er lägenhet.
Köksfläkt	Medlem	Endast kolfilterfläkt får användas, ej ansluten till ventilationskanal.
9. FÖRRÅD MM		
Källar-/vindsförråd	Medlem	Samma regler som för lägenhet, när det gäller inredning.

10. SKORSTENAR/VENTILATION		
Sotning av öppen spis och imkanal	BRF	Enligt gällande lag
Reparation av skorstenar till öppen spis	BRF	
OVK- och radonbesiktning	BRF	Enligt gällande lag
11. ÖVRIGT		
Inredningssnickerier, trösklar, socklar, foder och lister	Medlem	
Antennanläggning, bredband	BRF	Medlem svarar för anslutningar till TV, video och dator
Luftvärmepump	BRF	Medlem ansvarar för skötsel och underhåll inom lägenheten

Solna 2018-11-13
Styrelsen SGB 1

Styrelsen SGB 2

Lennart Gahm
Ordförande

Ola Winell
Ordförande

Egna anteckningar

Flygfoto över SGB 1 & SGB 2

