



Brf Talarstolen 2

En informationskrift

I den här skriften har vi samlat en del nyttig information för våra nya medlemmar i Brf Talarstolen 2 men också för redan befintliga medlemmar.

Innehållsförteckning

1. Några fakta om vår förening
2. Församlingstillhörighet
3. Medlemsregister
4. Medlemsinflytande
5. Styrelsens arbete
6. Stadgar
7. Ordningsregler
8. Ombyggnader/renoveringar
9. Avgifter
10. Årsredovisning
11. Förvaltning
12. Serviceavtal
13. Felanmälan
14. Portlås
15. Kabel-TV/Bredband
16. Sopor, grovsopor och tidningsåtervinning
17. Underhållsplan
18. Brandsäkerhet
19. Cykelrum
20. Tvättstuga
21. Vinkällare
22. Samlingsrum
23. Terrassen
24. Förråd
25. Trädgården/Parken
26. Motionsrum
27. Energifrågor
28. Övrigt

1. Några fakta om vår förening

Vår förening bildades 1982-11-29 och de stadgar vi har i dag registrerades hos Bolagsverket 1995-08-18.

Föreningen är medlem (med en andel på 38,5%) i Gemensamhetsanläggningen Park (se nedan). Vår grannförening Talarstolen 1 har den övriga andelen.

Fastigheten (Stockholm Talarstolen 1) byggdes 1951 och byggnadens totalyta är 2804 m² varav 2340 m² utgör bostadsyta och resten lokalyta.

Föreningen har följande bostadslägenheter:

- 2 rok 1 st
- 3 rok 6 st
- 4 rok 11 st
- 5 rok 5 st
- >5 rok 1 st

Förutom lokaler, som hyrs ut till en bilverkstad och ett IT-företag har föreningen ett antal gemensamma lokaler i form av samlingsrum, gym, solterrass, vinkällare, ett enkelt hobbyrum samt tvättstuga.

Vår förening beskrivs mer i detalj i den årsredovisning som tas fram varje år och som distribueras till alla medlemmar i månadsskiftet april/maj.

2. Församlingstillhörighet

Medlemmar som är skrivna på vår adress tillhör Stockholms kommun, Oscars församling.

3. Medlemsregister

Vi för genom styrelsens försorg ett medlemsregister med kontaktuppgifter i form av telefonnummer och e-mail-adresser, vilket är viktigt då vi ibland har behov av att få kontakt med varandra.

Detta register distribueras separat så fort en uppdatering sker.

Vi använder oss av e-post för att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen. Det är därför viktigt att ändringar i kontaktuppgifterna meddelas vår sekreterare.

Dessutom för vår ekonomiska förvaltare vårt formella medlemsregister med registrerade ägare, pantsättning och medlemsantal.



4. Medlemsinflytande

Medlemmarna utövar sitt inflytande genom val av styrelse som ska företräda medlemmarna.

Beslut i viktigare frågor tas vid den årliga stämman, som ska ske före maj månads utgång.

Kallelsen till årsstämma skickas till varje medlem tillsammans med årsredovisningen och det sker senast 14 dagar innan stämman.

Varje medlem kan anmäla ett ärende/motion till årsstämman och det måste ske skriftligt senast 15/3 för att styrelsen ska hinna behandla frågan.

5. Styrelsens arbete

Stämman utser varje år en styrelse förslagen av en valberedning.

Styrelsen består av ordförande, vice ordförande, kassör, sekreterare, en ledamot samt två suppleanter.

Styrelsen sammanträder varje månad med undantag för sommaren eller vid behov.

Suppleanterna får delta vid styrelsemöten men har ej rösträtt.

Styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter finns anslagen på anslagstavlor som finns på källarplanet under respektive port.

Styrelsens ansvar och befogenheter framgår av stadgarna.



6. Stadgar

Varje BRF måste ha stadgar fastställda av årsstämma som reglerar föreningens skötsel och vilka grundläggande regler som gäller.

Våra stadgar kan fås av styrelsen på begäran men följande punkter är värda att lyftas fram:

- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick
- Föreningen måste ha en styrelse som väljs vid den årliga stämman
- Styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter anslås på källarplanet under varje port.
- Föreningen skall, genom stämman, utse revisor
- Uthyrning av lägenhet i andra hand kräver ett godkännande av styrelsen

- Avgifterna måste betalas i tid
- Väsentliga förändringar såsom rivning av vägg

7. Ordningsregler

Som ett komplement till stadgarna har årsmötet beslutat om och fastställt några ordningsregler.

Även dessa kan i sin helhet fås av styrelsen men följande punkter kan framhållas:

- Det ska finnas en brandvarnare i varje lägenhet
- En speciell skyddsmatta ska sättas upp i hissen vid reovering eller vid behov då större föremål ska transporteras
- Störande arbeten får endast ske vardagar under tiden 08.00 – 19.00
- Sätt upp ett anslag i portarna när ombyggnads- eller reparationsarbeten ska genomföras
- Sätt också upp ett anslag om det ska ordnas någon trevlig fest som kan antas bli lite störande
- Uppmana alla gäster att inte röka i trapphus eller i portarna då vi där har friskluftsintag.



8. Ombyggnader/reoveringar

Vissa förändringar i lägenheterna kräver godkännande av styrelsen och det kan gälla rivning eller flyttning av vägg, ändringar av ledningar eller motsvarande arbeten.

Ta kontakt med styrelsen inför eventuell ombyggnad eller renovering så vi tillsammans kan avgöra vad som kräver godkännande.

Störande arbeten får endast ske vardagar mellan 08.00 och 19.00.

Den speciella skyddsmattan ska sättas upp i hissarna vid risk för skada på hissväggarna. Mattan finns utanför värmecentralen i källaren under samlingsrummet.

Vid bilning i golv och väggar finns alltid risk att vattenledningar skadas.

Vid påfyllning av vattensystemet efter ingrepp måste skarp bevakning vara på plats för att upptäcka eventuella läckage. Vi har tyvärr haft några olyckliga vattenskadorna i samband med renoveringar.



9. Avgifter

Eventuell förändring av avgift föreslås av styrelsen och skall fasställas av stämman för det kommande året.

Vår ekonomiska förvaltare (se nedan) skickar kvartalsvis ut avierna för kommande tre månader.

Det är av mycket stor vikt att avgifterna betalas i tid.

10. Årsredovisning

Inför varje stämma distribueras det till varje medlem en årsredovisning för det gångna verksamhetsåret. Förutom den ekonomiska rapporten finns där även viss information om föreningen och om viktiga händelser under det gångna året.



11. Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av ETF Service AB med kontor i Enköping.

De sköter den ekonomiska redovisningen och betalar bl.a alla våra fakturor, och skickar även ut avgiftsavierna kvartalsvis till våra medlemmar och hyresgäster.

Den löpande fastighetsskötseln är utlagd till POS Fastighetsvård, som har sitt kontor på Banérgatan 59. De ska löpande sköta det praktiska underhållet och i de fall de inte själva upptäcker fel som måste åtgärdas kan varje medlem göra en felanmälan till POS på tel. 08-660 14 31 (se nedan).

Detta finns också anslaget i 75- ans och 77-ans entré.

Vi har också gett POS i uppdrag att sköta den tekniska förvaltningen som innebär att de regelbundet ska upprätthålla den underhållsplan vi behöver för att hålla vår fastighet i bra skick.

Föreningen har fortfarande det övergripande ansvaret för vår fastighet och styrelsen är utsedd att företräda föreningen men varje enskild medlem förväntas var och en värna om vår fastighet på bästa sätt.

Föreningen har därför utsett ett antal grupper eller personer som ansvarar för ett antal områden såsom trädgården, tvättstugan, cykelrummet och terrassen. Vilka ansvarsområden som är fördelade och vilka som ingår i dessa grupper finns också anslaget i källarplanet i varje port.

12. Serviceavtal

Vi har tecknat ett antal serviceavtal för att få en bra skötsel av vår fastighet och för närvarande omfattar de följande områden:

- Tömning av hushållssopor
- Tidningsåtervinning

- Entrémattor
- Städning
- Ekonomisk förvaltning
- Trädgårdsskötsel
- Hissinspektioner
- Bredband
- Fjärrvärme
- El
- Fastighetsskötare/Teknisk förvaltning
- Kabel-TV
- Sotning
- Brandskyddskontroll

13. Felanmälan

Felanmälan ska i första hand göras till POS.

Felanmälan under vardagar görs 08.00-10.00 på tel **08-660 14 31**

Akuta fel under icke ordinarie arbetstid samt under helger kan göras på tel **08-18 70 00**



14. Portlås

Våra portar kan alltid öppnas med den nyckel varje medlem har fått.

Mellan kl. 06-22 kan porten dessutom öppnas med den kod som gäller för tillfället.

Efter kl. 22 är det därför viktigt att ha nyckel med sig så man kan komma in.

En omprogrammering sker vid övergång till sommartid resp. vintertid och vid dessa tillfällen kommer också koderna eventuellt ändras.

Portarna är försedda med dörrstängare, men vi uppmanar alla att se till att portarna stängs ordentligt; detta med tanke på inbrottsrisken.

För att minska inbrottsrisken måste vi tänka på:

- Att entréportarna går igen
- Att dörrarna i källarkorridorerna hålls stängda
- Att dörren ut till trädgården är låst
- Att dörrarna tin till vindskorridorerna är stängda/låsta efter att vi använt dem
- Att vara försiktiga med att lämna ut koden till obehöriga

15. Kabel-TV / Bredband

ComHem svarar för den kabel-TV föreningen tillhandahåller.

Den nya tekniken med bredband och 4G möjliggör dock andra individuella lösningar utanför den normala kabel-TVn.

Bredbandsbolaget svarar för de bredband som för närvarande finns indraget i alla lägenheter.

16. Sopor / grovsopor / tidningsåtervinning



Vi har två soprum med sopkaruseller som fylls på med de hushållssopor som kastas i våra sopnedkast.

Soprummet för 75-an finns i korridoren utanför bilverkstadens kontor och 77-ans soprum finns i korridoren mittemot samlingsrummet.

Grovsopor får **ej** ställas här. De ska på eget initiativ köras iväg till tex ÅVC i Bromma, som är mycket effektiv.

Utanför 75-ans port finns kärl för tidningsåtervinning. **Man får inte lägga papp-material eller omslagspapper i dessa kärl.**

17. Underhållsplan

Underhållsplanen är en sammanställning av de större planerade insatser som behöver göras för att bibehålla vår fastighets tekniska och ekonomiska status.

En bedömning görs årligen beträffande när i tiden insatserna behöver göras.

Vår tekniska förvaltare, POS, hjälper oss med att ange vad och när som något behöver göras.

Löpande underhåll som en följd av att utrustning havererar eller går sönder genomförs när behovet uppstår.

18. Brandsäkerhet

Vad gäller **brandskydd** så finns det brandsläckare i källarplanet under varje port samt på vindarna.

Varje lägenhet ska ha en brandvarnare och det är viktigt att varje lägenhetsinnehavare sköter dessa bl.a. med tanke på batteriernas status.



Det rekommenderas också att varje lägenhetsinnehavare införskaffar en egen brandsläckare och/eller brandfilt.

Brandfarligt material får ej förvaras i vinds eller källarförråden och det är viktigt att korridorer och passager hålls fria och ej är blockerade.

Om vi får en brand och måste utrymma finns det en del saker att tänka på:

- Hissarna får ej användas
- Utrymningsvägarna är via balkonger och / eller fönstren
- Förbindelsen på vindsplanet mellan 75:an och 77:an kan utnyttjas om trapphusen inte är rökfyllda

19. Cykelrum

Föreningen har ett cykelrum på källarplanet mitt emot bilverkstadens kontorsingång.



Denna dörr ska hållas låst och cyklar som inte används eller inte kommer att användas ska fraktas bort för att skapa utrymme samt ordning och reda.

Då och då kommer styrelsen uppmana medlemmarna att tydligt markera vilka cyklar som ska vara kvar. Omärkta cyklar kommer enligt speciella meddelanden att fraktas bort.

Föreningen har fått Stockholms stad att ställa sig positiva till uppsättning av cykelstall vid tvärparkeringen utanför Banérgatan 71-73 och dessa ska enligt utsago installeras under våren 2013.

20. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga med två rymliga tvättmaskiner, ett torkskåp och tumlare samt ett stort torkrum med en torkmaskin.



Under hösten 2012 har torkavdelningen fräschat upp och tvättdelen kommer att åtgärdas våren 2013.

Nya tvätttider som införts jan 2013 är 07-11, 11-14, 14-18 samt 18-21.

Bokning av tvätttider görs på de listor som sitter på dörren in till tvättstugan.

Man får inte boka fler än en tvättid vid samma tillfälle.



21. Vinkällare

I källarplanet, i gången ut mot vår park finns en dörr till vänster som går in till en liten vinkällare med låsbara fack samt kylaggregat.

Varje lägenhet har rätt till ett fack med plats för ca en låda vin.

Nyckel kan kvitteras ut hos vår kassör Rolf Bergström (Port 75 vån 3)

22. Samlingsrum

I korridoren på källarplanet mellan de båda portarna finns ett samlingsrum som kan bokas för olika slag av träffar.

Bokningslista finns anslagen på dörren ner till nästa källarplan

Där finns också stolar som kan lånas.

I samlingsrummet finns också ett litet bibliotek med böcker som kan lånas.

De som har överblivna böcker är välkomna att ställa dit böcker.



23. Terrassen

Föreningen har en fin terrass med södervänt soligt läge.

Man kommer ut på terrassen via vindskorridoren mellan 75-ans och 77-ans port.

Terrassen kan bokas på det anslag som sitter på dörren, där också regler för bokning framgår.

Det förväntas av var och en att lämna terrassen i god ordning.

24. Förråd

Varje medlem har ett vindsförråd och ett källarförråd.

Källarförrådet finns i källaren under 77-ans port.

Med tanke på inbrottsrisken är det viktigt att vi håller dörrarna till förrådskorridorerna stängda och låsta.

Med tanke på ordning och reda får inte de allmänna utrymmena användas som förråd.

Undantag kan beviljas av styrelsen.

25. Trädgården / parken

Vår park, som enligt uppgift är Stockholms största enskilda privat ägda park, är en tillgång för oss.

Brf Talarstolen 1 (Banérgatan 79/81) samt vår förening Brf Talarstolen 2 (Banérgatan 75/77) äger ca 80 % av parken. Restande ca 20 % ägs av Brf Banér 71-73 och deras del utgörs av en triangel närmast denna förening.

Våra 80 % drivs i en Gemensamhetsanläggning med fördelningen 8/13 för Talarstolen 1 och 5/13 för vår förening.

Denna Gemensamhetsanläggning drivs av en gemensam Trädgårdsgrupp tillsatt av våra två föreningar och kostnaderna för skötsel inklusive julgran fördelas enligt andelarna ovan.

Diskussioner förs för att få med BRF Banér 71-73 i denna Gemensamhetsanläggning så att vi får en gemensam syn på parken och att kostnader fördelas på alla tre parter.

Ett problem vi fått på senare tid är att elever från Gärdesskolan börjat använda parken som rökplats.

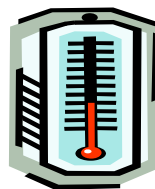
Vi har påtalat detta för skolledningen och vi kan alla bidra för att lösa problemet genom att öka tillsynen, prata med eleverna samt att fotografera de ungdomar vi tar "på bar gärning"



26. Motionsrum

I källaren under 77-ans port finns ett motionsrum med löpband, vikter mm.

Några medlemmar har frikostigt ställt dit viss utrustning. Dessa kan utnyttjas utan bokning



27. Energifrågor

Energikostnad i form av hushållsel betalas privat av medlemmarna.

Energikostnaden för föreningen uppgår till ca 40% av de löpande kostnaderna och den består av fjärrvärme (för varmvatten och uppvärmning) samt el för de allmänna utrymmena i form av belysning, fläktar samt tvättstugan.

Det paradoxala är att ju duktigare vi blir på att privat spara på hushållselen desto mer får föreningen betala för uppvärmning vintertid.

Vi ska dock alla försöka spara på energin så mycket vi kan genom att t ex:

- Vädra med korsdrag.
- Sänka temperaturen inomhus så mycket det går utan att det blir obekvämt.
- Sänka temperaturen när vi reser bort.
- Inte låta varmvattnet rinna i onödan.
- Se till att tätninglistor kring fönster och dörrar är i gott skick.
- Duscha istället för att bada i badkar.

28. Övrigt

Våra VVS-stammar

2010 renoverade vi våra stammar genom att belägga dem invändigt genom så kallad relining.

Leverantören rekommenderar följande löpande underhåll av systemet:

1. Köksstammar bör högtrycksspolas vart 5:e år
2. Stammar från bad och dusch bör spolas vart 10:e år
3. Golvbrunnar bör rensas 2 ggr/år genom att ta bort ludd, hår mm. (Spolas med handdusch)
4. Vattenlås bör rensas 2 ggr/år

Föreningen svarar för pkt 1 och 2. Lägenhetsinnehavarna svarar för pkt 3 och 4. Detaljerad instruktion kan fås av styrelsen.

Vid stopp får inte kaustik soda användas då det kan skada stammarnas beläggning.

Av samma skäl får inte mekanisk rengöring ske. Vid svårare fall ska rörmokare anlitas.

Egna anteckningar:

