

2020-11-29  
BRF Sjödalsterrassen 2

## Informationsbrev



Hej Medlem!

Julen står för dörren och styrelsen i Brf Sjödalsterrassen 2 vill passa på att önska god jul och gott nytt år! Vi vill också informera om projekt och aktiviteter som pågår i föreningen och verksamhetsplanering under kommande månaderna.

### Extra årsstämma

En extra årsstämma genomfördes den 25 oktober 2020. Du finner stämmoprotokollet på föreningens hemsida:

<https://brfsjodalsterrassen2.bostadsratterna.se/om-foreningen/stammoprotokoll>.

Observera att några ändringar i stadgarna godkändes. Du finner stadgarna på föreningens hemsida: <https://brfsjodalsterrassen2.bostadsratterna.se/om-foreningen/stadgar>.

### Inglasning

För att hantera inglasning har styrelsen skapat en arbetsgrupp med referenspersoner från de boende och från styrelsen. Under hösten har arbetsgruppen sammanställt information och utfört en upphandling med några leverantörer.

På extrastämman har föreningen bestämt att alla boende ska erbjudas möjlighet att glasa in sin balkong. Följande detta har styrelsen samlat underlag från arbetsgruppen och beslutat att Sakkes ( <https://www.sakkes.se/balkonginglasning> ) blir föreningens utvalda leverantör av balkonginglasningar.

Föreningen har skrivit under ett avtal med företaget. I och med detta kommer Sakkes att påbörja processen med visningar och att ta upp beställningar från intresserade i föreningen. Du kommer att få mer information angående visningarna i ett separat meddelande, och information om hur du anmäler att du önskar glasa in din balkong.

Vänligen notera att inglasningen gäller enbart balkonger och inte uteplatser. Det finns möjlighet att välja mellan delad och hel-glas lösningar. I detta skede erbjuds medlemmarna ett mycket fördelaktigt pris. Om du vill glasa in din balkong i ett senare skede behöver du få tillstånd av styrelsen för att inglasa.

## Två-årsbesiktning

Enligt avtalsmässig garantitid har en garantibesiktning utförts i fastigheten inklusive samtliga lägenheter och lokaler (2020-10-05 / 2020-10-26). Garantibesiktning har gjorts för att se om bygghel framträtt efter slutbesiktningen.

---

Det är Veidekke som ansvarar för besiktningen och åtgärder. Har du frågor angående ett garantiärende kontakta Veidekke-Nordr på [eftermarknad@nordr.se](mailto:eftermarknad@nordr.se) (tidigare Veidekke Nära).

Veidekke har lagt en kopia av besiktningsprotokollet i varje brevlåda. På protokollet står det tydligt markerat vilka fel noterades vid besiktningen och vilka fel Veidekke är skyldiga att åtgärda (E i protokollet). Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för uppföljning av fel och garantiåtgärder i din lägenhet.

Om du inte lämnade dörren i serviceläget har besiktningen inte utförts för att du vägrade tillträde. Du kommer fortfarande att få en kopia av protokollet men inget kommer att ha noterats.

---

Styrelsen ansvarar för att följa upp garantiåtgärder i föreningens gemensamma utrymmen och har anlitat en byggkonsult, Bengt Lundborg (Skyhill AB), för framträdandet av reklamationer vid besiktningen samt hjälp med tekniska detaljer kring ventilationssystem, vatten, avlopp och allmänna bygg fel.

Noterade fel för vilka Veidekke är ansvarig ska avhjälpas utan dröjsmål, enligt styrelsens överenskommelse med Veidekke senast 2021-01-15. Tiden kan komma att påverkas på grund av Folkhälsomyndighetens rekommendationer till följd av pågående Covid 19-epidemi.

## Stenkanten mot Garaget på Lackerargränd

Flera boende har påtalat för styrelsen att stenkanten mot garaget på Lackerargränd var för vass och en risk för skada på bil. Styrelsen har drivit frågan vidare med Huddinges kommun, som ansvarar för gatuarbeten i området. Efter diskussion har kommunen bestämt att justera kanten, vilket utfördes 2020-11-28.

## Dörrförstärkningar och säkerhet i fastigheten

Under hela året 2020 har styrelsen arbetat aktivt med att göra vår fastighet en säkrare plats. Till följd av inbrott i källarförråd och cykelrum (oktober 2019) har styrelsen beslutat att installera ett nytt inpasseringssystem med brickor och porttelefon samt låsa alla dörrar i fastigheten, inklusive garage och takterrassen.

Dessutom har styrelsen uppmärksammat att inbrottstecken är synliga på några ytterdörrar i fastigheten. För att minska risken av framtida inbrott har styrelsen beslutat att förstärka samtliga ytterdörrar. Ett brytbleck med extra stålförband kommer att hålla och förstärka dörrbladet. Installationen kommer att utföras under december månad.

## Kopiera nycklar

Du är som lägenhetsinnehavare ansvarig för att hantera de nycklar som följer lägenheten. Husnycklar, taggar och lås tillhör föreningen och därmed kan du hållas ansvarig för kostnad av låsbyte eller ersättning av nycklar.

Föreningen har ett kopieringsskyddad låssystem. Det är därför olagligt att kopiera upp nycklar förutom om man gör det hos den auktoriserade låssmeden. Föreningens auktoriserade låssmed är Avarn Security Alviks Lås.

#### Avarn Security Alviks Lås

Adress: Gustavslundsvägen 169, 167 51 Bromma

Tel: 08-25 22 00

E-post: [butiken.alvikslas@avarnsecurity.com](mailto:butiken.alvikslas@avarnsecurity.com)

Web: <https://www.nokas.se/kontakta-oss/sverige/stockholm/nokas-alviks-las/>

Du kan beställa kopior av lägenhetsnyckel genom att kontakta låssmeden och medtaga kontrakt alternativt senaste hyresavin, nyckel som skall kopieras och legitimation.

Om du önskar kopiera en husnyckel kontaktar du istället styrelsen. Enbart styrelsen kan beställa husnycklar. Skicka din förfrågan till [info@brfsjodalsterrassen2.se](mailto:info@brfsjodalsterrassen2.se). Extra taggar kan också beställas via styrelsen. Skicka din förfrågan till [info@brfsjodalsterrassen2.se](mailto:info@brfsjodalsterrassen2.se).

### **Vem ansvarar för skötsel och underhåll?**

Alla bostadsrättsinnehavare ansvarar på egen bekostnad för skötsel och underhåll av sina lägenheter. Föreningen har ansvar för skötsel och underhåll av utsidan av byggnaden, gemensamma utrymmen och utvändiga mark inom fastigheten.

<b>Lokal</b>	<b>Ansvarig</b>	<b>Felanmälan</b>
Fastighet <ul style="list-style-type: none"><li>• utsidan av byggnaden</li><li>• gemensamma utrymmen</li><li>• innergård</li><li>• takterrass</li></ul>	Styrelsen	Etcon <a href="https://felanmalan.etcon.se">felanmalan.etcon.se</a>
Lägenhet (garantiärende)	Bostadsrättsinnehavaren	Veidekke-Nordr <a href="mailto:eftermarknad@nordr.se">eftermarknad@nordr.se</a>
Lägenhet (åverkan)	Bostadsrättsinnehavaren	Boende ansvarar själv för att kontakta en hantverkare/tekniker

Om du kontaktar föreningens fastighetsförvaltare, Etcon, på grund av ett privat ärende som inte är ett garantiärende kan Etcon hjälpa med underhåll men detta kommer att ske på din egen bekostnad. Etcon prioriterar inte privata ärende före föreningsärenden. Etcon säger alltid i förväg om du kommer att faktureras för utförandet av ett ärende.

### **Viktig underhållsinformation till bostadsrättsägarna**

Ditt hem håller sig fräscht och snyggt längre om det rengörs och underhålls på ett riktigt sätt. Följande kommer några underhålls- och rengöringstips som hjälper dig att behålla din lägenhet i gott skick:

- Rensa golvbrunnen i badrummet. Det åligger boende att rensa vattenlåset som sitter i golvbrunnen för att förhindra lukt från avloppet. Tillse att den återmonteras tätt mot brunnen så att inte lukt uppstår.
- Radiatorerna i lägenheten ska vid behov luftas. Lämpligen när vintersäsong startar. Luftningen sker via nipper på radiatorerna. Öppna nippel och släpp ut eventuell luft. Använd kopp och trasa för vattenspill.

- Rengör ventilationen. Fastigheten har FTX-ventilation med till- och frånluft i lägenheterna. Som boende ska man själv inte ändra eller justera donen, då detta kan påverka systemet i hela fastigheten. Det är viktigt att rengöra ventilationen igenom att dammsuga regelbundet alla donen. Damm i ventilationen kan påverka till- och frånluft.
- Badrum. Fukt- och mögelskador kan lätt uppstå i ett badrum om inte fukten får möjlighet att torka upp. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för ytskikt, t ex tapeter, målning och underliggande tätskikt i dessa utrymmen, se därför till att ordentlig luftcirkulation förekommer överallt.
- Kylskåp Rengörs invändigt vid behov med ett milt diskmedel och mjuk trasa. Rengör en gång per år på baksidan av skåpet och runt kompressorn. Dräneringsröret måste hållas fritt och rent. Täckes detta hål igen så ansamlas vatten i kylskåpet som slutligen kommer att rinna ut på golvet. Ha för vana att kontrollera dräneringsröret regelbundet och rengör omgående om vatten har ansamlats.
- Diskmaskin. Silar, pump och spolarmar bör rengöras regelbundet. Kör maskinen tomt med diskmaskinrengöringsmedel på högsta temperaturen vid behov.
- Tvättmaskin. Använd tvättmedel av kända märken, rengör sil och pump vid behov. Rengör tvättmedelsfacket och områdena kring detta, där det kan bildas vallar av olöst tvättmedel. Använd rengörings för tvättmaskiner vid behov för att säkerställa att alla rester och avlagringar försvinner.
- Torktumlaren. Rengör filter, ventilationskanaler och kondensor vid behov. Rengöring i övrigt utförs med ett milt diskmedel och mjuk trasa.

Med vänliga hälsningar,  
Styrelsen i BRF Sjödalterrassen 2