



*Bostadsrättsföreningen
Kommendören 33a*

**Bra att veta
2023**

STYRELSEN 2020-21

Ordinarie ledamöter	Samuel Fagerström, ordförande plazzzaman@gmail.com	Tel 070-301 61 41
	Gunilla Kollberg, ledamot gunilla.kollberg@gmail.com	Tel 070-263 49 43
	Marilú Bonezzi, ledamot bonezzi@gmail.com	Tel 070-413 46 42
	Berit Mossbäck, ledamot info@morabo.nu	Tel 073-929 51 89
	Jan Peter Kostet, ledamot jpkostet@yahoo.com	Tel 070-586 93 73
Suppleanter	Filippa Swiech, suppleant f.swiech@hotmail.com	Tel 073-544 99 47
	Sergey Prokhorov, suppleant seriy.pr@gmail.com	Tel 072-855 81 06

Vid förfrågningar inom nedanstående områden kan följande ledamöter kontaktas:

Samuel Fagerström Marilú Bonezzi	Föreningsfrågor samt tekniska frågor och underhållsärenden.
Gunilla Kollberg	Överlåtelseärenden och pantsättningar.
Marilú Bonezzi	För uppdatering av namntavlan samt information kring ändrade kontaktuppgifter.

STYRELSEFRÅGOR

Förslag kring hur vi kan få det ännu bättre i vår förening tar styrelsen gärna emot via föreningens brevlåda på entréplan eller per telefon direkt till styrelsens ledamöter ovan samt på .

VID AKUTA HISSFEL

Dygnet runt vid hissfel av allvarlig art t ex då hissen stannat under färd kontaktas **KONE Hissar 0771 50 00 00**

I övriga fall kontaktas någon i styrelsen eftersom varje uttryckning från hissjourfirman debiteras med höga kostnader.

A-Ö INOM BRF KOMMENDÖREN 33 A

ATT BO MED BOSTADSRÄTT

Det är speciellt att bo i en bostadsrättsförening - det är inte som att bo i en hyresrätt och inte som att bo i en egen villa. I Brf Kommendören 33 A har vi många små lägenheter, vilket gör att en del som flyttar hit flyttar till sin första egna bostad, andra använder sin bostad som en av flera bostäder. För vissa är det hemvant att bo med bostadsrätt och för andra är det helt nytt och ovant. Vad innebär det då att bo med bostadsrätt?

Jo, det innebär att **alla boende i huset tillsammans äger fastigheten** och den tillhörande marken i form av gård/trädgård och eventuell trottoar/gatumark. Det innebär att samtliga lägenheter ingår i den gemensamma egendomen och att man har nyttjanderätt till sin lägenhet på obegränsad tid (man äger inte sin lägenhet utan bostadsrätten som tillhör lägenheten). Man äger en andel av fastigheten med det andelstal som man har köpt och den reglerar hur stor del av de gemensamma tillgångarna/skulderna man har del i.

Detta innebär att **man har större fordringar på varandra i en bostadsrättsförening** än vad man har i ett hyreshus, men möjligheterna är också större när det gäller att kunna påverka sin boendemiljö. Alla kan engagera sig och vara med och vårda och utveckla den gemensamma egendomen. **Det ingår i boendet att man ställer upp och arbetar för det gemensamma huset genom att ta styrelseuppdrag eller utföra arbeten av praktisk natur.** Var och en kan bidra med olika saker - något man kanske brinner för eller vill lära sig. I vissa perioder har man mer tid att engagera sig i andra mindre, men att delta i den årliga stämman är viktigt för här tas alla stora beslut som rör föreningen.

BOSTADSRÄTTERNA

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna f d SBC, en organisation som företräder landets privata bostadsrättsföreningar. Bostadsrätterna är t ex remissorgan i alla frågor som rör bostadsrätter. Dessutom bistår man bostadsrättsföreningarnas styrelser med råd vad gäller juridik, ekonomi och teknik.

Alla föreningens medlemmar får 4 ggr/år nyhetsbladet "Din bostadsrätt", som innehåller information om sådant som är viktigt att veta när man bor i bostadsrätt. Medlemmar i föreningar anslutna till Bostadsrätterna har också tillgång till speciell medlemsinformation på hemsidan.

Följande inloggningsdata gäller:

Hemsida: <https://kommendoren33a.bostadsratterna.se/>

Användarnamn: Brf Kommendören 33 A Lösenord: 6952

OBS! Det är viktigt att mellanslagen kommer med!

BREDBAND

Fiber är installerat och indraget i varje lägenhet via **ip only** tel 02000-430000 www.ip-only.se

Även bredband via tele2 finns installerat i föreningens fastighet tel 90 222 www.tele2.se

CYKLAR

Cyklar skall förvaras i cykelstället på gården och **skall inte ställas utanför entrén eller längs gatufasaden där de är i vägen för renhållning.**

För utförligare information - se ordningsreglerna!

EL-ARBETEN

Kanske finns det behov av enklare elarbeten eller uppgradering av elsystemet i lägenheten, man får inte utföra detta själv. **Elarbeten utförs alltid av behörig elektriker** och då kan man välja en elfirma som man tidigare har anlitat. Har man inte någon upparbetad kontakt kan den firma som föreningen använder sig av anlitas:

Rödjares Elektriska AB/Hampus 070-9816236 Joakim 070-7665192

Dael System AB www.dael.se Tel 076 102 00 88

ENTRÉDÖRREN

Vår entrédörr har fått dörrautomatik och nytt kodlås samt kodlås till källardörren. Vid fel kontakta styrelsen.

FELANMÄLNINGAR FÖR GEMENSAMMA UTRYMMEN

När det uppstår fel i något av våra gemensamma utrymmen är det viktigt att detta felanmäls direkt till någon av styrelseledamöterna. För mer information - se ordningsreglerna.

FLYTTNING OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

När det är aktuellt att flytta - kontakta Gunilla Kollberg i styrelsen för närmare information kring överlåtelsen.

FUKTPROBLEM

Kontrollera regelbundet att det inte finns några vattenläckor i ditt kök eller otätheter i ditt badrum! Vattenskador orsakar stora kostnader både för vår förening och för bostadsrättshavaren.

I gamla hus uppkommer lätt fuktproblem i dusch-/badrum eftersom de byggdes för en helt annan livsstil än den vi har idag. Om ditt dusch-/badrum inte har renoverats under 2000-talet bör du låta göra en fackmannamässig ombyggnad med godkänd fuktspärr på såväl väggar som golv. För mer information – se ordningsreglerna.

FÖRSÄKRING

Fastigheten Brf Kommendören 33 A är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra ingår i försäkringen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Tänk på att man som bostadsrättshavare bör se till att teckna en tilläggsförsäkring för bostadsrätt till sin hemförsäkring som föreskrivs i våra stadgar. Tilläggsförsäkringen täcker fast inredning i din bostad samt eventuella skadestånd som kan ställas från föreningen vid skador.

HUSET

Vårt hus är grönmärkt av Stockholms stad, vilket innebär att det anses vara av speciell vikt för stadsbilden och historien. Huset är byggt i den klassicistiska stil som var rådande under 1920-talet, men huset färdigställdes först 1930. Bara något år senare lanserades en helt ny stil - nämligen funktionalismen. Så vårt hus tillhör de sista husen som byggdes i den klassicistiska stilen, som utmärks av fasadfriser, kungsbalkonger och de speciella fönstren som är indelade i ett rutmönster om tre rutor per fönsterhalva.

Huset uppfördes till förmån för ensamstående yrkesarbetande kvinnor, vilket var ganska unikt. Detta förklarar också varför huset har så många små lägenheter - ytorna varierar mellan 19 och 30 kvm. Under 1990-talet inreddes vinden och här finns husets enda större våning.

INNERGÅRDEN

Innergården används idag till avkoppling och rekreation. På försommaren placeras en trädgårdsmöbler ut på gården. Vi har planer på att restaurera trädgården till sitt ursprung då den har varit bortglömd de senaste tio åren.

KÄLLARFÖRRÅDEN

Ömtåliga saker (fuktkänsliga) bör inte placeras direkt på golven i källarförråden eftersom det aldrig kan uteslutas att vatten kan komma in i källarplanet. Något som har hänt tidigare. Tänk också på inbrottsrisk alltid finns i källarförråd - så undvik att förvara värdefulla föremål där.

LÅSÄRENDEN

Behöver låset i den egna ytterdörren bytas ut eller dörrmekanismen justeras? Då kan en låsfirma som man tidigare har anlitat kontaktas. Har man inte någon upparbetad kontakt kan istället den firma som föreningen använder sig av anlitas:

Lidingö Lås & Larm AB, Lejonvägen 14 181 32 Lidingö - www.lidingolas.se Tel 08-765 25 80
Nycklar till entré- och källardörrar kan rekvireras via **Samuel Fagerström**.

LÄGENHETSNUMMER

Inom vår förening använder vi oss alltid av vår interna lägenhetsnumrering (de nummer som lägenheterna har haft genom åren). Därutöver finns det en lägenhetsnumrering som Skatteverket använder sig vid folkbokföring som numera görs ner på lägenhetsnivå.

MARKISER

Föreningens fastighet har gatufasaden belägen i söderläge, vilket gör att solvärmen kan vara ett problem. Markiser fångar upp solen innan den når fönsterrutorna och lindrar värmen. Om man funderar på att skaffa markiser så gäller att de skall vara av infällbar modell för att inte kräva särskilt byggnadslov.

Styrelsen har beslutat att markiser i likhet med de redan befintliga på kungs-balkongerna skall gå i beige och vara enfärgade. I fasadplacering får markiserna inte ha kappan medan balkongmarkiserna skall vara utrustade med kappan.

Den beige nyans som gäller i katalogerna är: Nr 7548 (Dickson Orchestra Collection)

Man kan välja vilken firma man själv önskar vid markisbeställning. Om man inte känner till någon markisfirma kan det företag som tidigare levererat markiser till huset anlitas.

Niklassons Markiser AB, Sockengränd 2, Årsta - www.niklassons.nu Tel 08-722 90 15

MÅNADSAVGIFT

Månadsavgiften höjdes med 10 % från och med 1 juli 2023.

I Brf Kommendören 33 A administrerar Styrelsen månadsavgifterna.

Betalning av månadsavgifterna sker kvartalsvis i förskott enligt beslut i styrelsen.

Vid frågor om avier, autogirobetalning mm kring månadsavgifter kontakta Styrelsen direkt,

Marilu Bonezzi 070-413 46 42

ORDNINGSREGLER

Ordningsregler antogs för Brf Kommendören 33 A på årsstämman 2007. **Det är av största vikt att alla följer dessa ordningsregler och den som inte gör så kan enligt stadgarna bli av med sin bostadsrätt.** Det är också viktigt att alla hjälps åt att hålla ordning på vår fina gemensamt ägda fastighet. Var och en som upptäcker att något inte är som det skall vara - har skyldighet att ställa i ordning eller informera någon av styrelseledamöterna.

I 20-talshusen började man att bygga med nya material och ny teknik. Detta gör att just dessa hus lider av en del barnsjukdomar rent byggnadstekniskt som har fått till följd att husen är lyhörda bl a hörs stegljud väl till lägenheten under. Givetvis gäller hos oss som i alla andra flerbostadsfastigheter att man skall tänka sig för så att man inte spelar musik för högt (tänk på att basljudd lätt fortplantar sig till grannarna - kanske kan det ibland vara så att man kan njuta av sin musik via hörlurar), smäller igen dörrar hårt osv och att man följer våra ordningsregler.

RADIO- OCH TV-MOTTAGNING/KABEL-TV

Varje bostadsrättsinnehavare **väljer själv om man** utöver baspaketet **önskar utökat kanalpaket.** Anmälan om eventuellt tillval görs direkt till:

Tele2 (bredband), tel. 90 333 eller www.tele2.se
eller Ip Only (fiber), tel. 02000-430000 www.ip-only.se.

RENOVERING OCH OMBYGGNAD AV DEN EGNA BOSTADEN

Det är alltid trevligt att kunna sätta sin egen prägel på bostaden och den möjligheten är större när man är bostadsrättsinnehavare än när man är hyresgäst. I en hyresrätt begränsar sig ofta möjligheten till att tapetsera och måla om. I en bostadsrättslägenhet kan man t ex välja att slipa om sina golv eller byta ut köksskåpen och ingen mer än man själv kan ha synpunkter på t ex vilket kökslucka man väljer. Ja, möjligtvis kanske plånboken!

Men det är inte helt fritt fram när det gäller reparationer och ombyggnader. **Styrelsen skall alltid tillfrågas om man har tänkt göra en större reovering** som inbegriper t ex rivning av ett väggparti eller förändringar i VVS- och elinstallationerna. Och tänk på att det alltid är bättre att fråga styrelsen en gång för mycket än en gång för lite när man går i reoveringstankar.

VIKTIGT! De hantverkare som du anlitar måste ha en ansvarsförsäkring för att täcka eventuella skador de kan åstadkomma!

Använd gärna föreningens egen byggfirma Gärdets Bygg som vi vet gör bra arbeten.
Kontakt: Samuel Bard 08-40027556.

RÖKNING

Rökning är förutom inne i den egna bostaden endast tillåten i den borte delen av gården, där speciellt kärl för fimpar placerats ut. För mer information - se ordningsreglerna.

STADGAR

I samband med att man övertar en av föreningens bostadsrätter får man via säljaren eller mäklaren information om föreningens stadgar. Det gäller att inte glömma bort dessa sedan man väl har flyttat in. **Alla medlemmar måste nämligen känna till vad som gäller för vår förening!** Stadgarna skall förvaras så att de lätt kan tas fram när man blir osäker vad som gäller alternativt kan de läsas via föreningens hemsida.

SÄKERHETSDÖRR

Flera medlemmar har låtit sätta in säkerhetsdörr, andra funderar på det eller kommer kanske att göra det i framtiden. Vi har alla olika trygghetsbehov och därför är det ett individuellt val då det gäller säkerhetsklass mm. En ny säkerhetsdörr **skall anpassas utseendemässigt till originaldörrarna i trapphuset**. Det innebär att ek skall användas, antalet dörrspeglar och deras storlek skall stämma samt att färgtonen skall vara lika med originaldörrarna från 1930-talet. Tyvärr har vi haft några ordentliga "olycksfall" där beställande bostadsrättshavare inte har varit tillräckligt omsorgsfulla vid valet av ny dörr. **Styrelsen skall därför alltid kontaktas för detaljerade anvisningar och lämplig leverantör före beställandet av säkerhetsdörr.**

TVÄTTSTUGAN

Tvättstugan skapar tyvärr ofta osämja i flerbostadshus - låt oss undvika att det blir så i Brf Kommendören 33 A. En grundregel är att man alltid skall lämna tvättstugan efter sig i det fräscha skick, som man själv vill möta den i när man kommer ned med sin egen tvätt. Det är inte så att vissa medlemmar ständigt skall behöva städa upp efter andra som använder tvättstugan. För mer information - se ordningsreglerna.

UNDERHÅLL INOM DEN EGNA BOSTADEN

När det uppstår fel inom den egna bostaden är varje bostadsrättsinnehavare ansvarig för sin lägenhet på samma sätt som t ex en villaägare är för sitt hus. Var och en anlitar således den entreprenör man själv vill, en lokal firma eller en hantverkare som man tidigare har anlitat. Vid enklare fel eller då det gäller underhållsarbete kanske den händige föredrar att åtgärda sakerna på egen hand t ex byta packningar i kranar, rengöra golvbrunnen osv.

UTHYRNING I ANDRA HAND

Styrelsen följer här Bostadsrätternas och Fastighetsägarnas rekommendationer gällande andrahandsuthyrningar.

Andrahandsuthyrning måste alltid anmälas till styrelsen i god tid så att styrelsen har möjlighet att pröva frågan och godkänna andrahandsuthyrningen samt den person som skall hyra lägenheten i andra hand. För mer information - se föreningens stadgar samt ordningsregler. Föreningen tar ut en avgift på 10% på prisbasbeloppet. Korttidsuthyrning/hotellverksamhet/AirBnb är ej tillåtet.

VATTEN, VÄRME OCH EL

Tänk på att alla kostnader för vatten och värme som används i huset är gemensamma. Slösa därför inte med vatten och se till att dra ner värmen på radiatorer och handdukstork när du reser bort. Var också sparsam med husets gemensamma elförbrukning och tänd t ex inte ljuset i trapphuset dagtid. Ljusb mängden från trapphusfönstren är då fullt tillräcklig.

VVS-ARBETEN

Har man behov av hjälp med allt från reparation eller byte av kökskran till större arbeten som rörinstallationer vid köks- eller badrumsrenovering kan man välja vilken VVS-firma man vill. Kanske har man sedan tidigare någon upparbetad kontakt, men om inte så är fallet finns det 2 VVS-firmor som föreningen anlitar för arbeten inom fastigheten:

Stefan Tel 070 710 40 25

Micke Tel 070-5325736

lars-Åke Larsson 073-306 00 65

ÅRSSTÄMMA

Inom perioden 1 april -15 juni kallas alla medlemmar varje år till ordinarie årsstämma. Vid detta tillfälle väljs styrelsen för det kommande året. Föreningens ekonomi presenteras också vid årsstämman och alla medlemmar har möjlighet att komma med synpunkter på det arbete som utförts inom föreningen under det gångna året. Vid årsstämman sker även omröstning i olika större frågor och då gäller en röst per lägenhet. För att en bostadsrättsförening skall kunna fungera bra och utvecklas är det viktigt att alla medlemmar engagerar sig och deltar i årsstämman där alla viktiga beslut träffas.