

Handbok – Bostadsrättsföreningen Odin 23

Uppdaterad 2024-06-28

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kan beviljas en begränsad tid ifall beaktningvärda skäl föreligger. Som liten förening är vi dock beroende av aktiva medlemmar och påverkas mycket av varje enskild andrahandsuthyrning, och kan därför i föreningens intresse tvingas vara återhållsamma.

Medlem som önskar hyra ut sin bostad skall ansöka skriftligen eller via email i god tid (ca 3 mån innan önskat startdatum) till styrelsen. Godkännande ges max 1 år åt gången. Om ansökan godkänns skall medlemmen på nytt skriftligen eller via email ansöka om godkännande av hyresgästen innan tillträde. Godkännande ges bara åt en hyresgäst under beviljad period, men uppstår situation där hyresgäst behöver bytas ut skall ansökan om ny andrahandsuthyrning/ hyresgäst göras på nytt skriftligen eller via email. Vid godkännande tas stadgeenlig avgift ut (10% av ett PBB / år). Medlem ansvarar för att hyresgäst tar över ansvar för snöskottning och medverkan på städdagar. Medlemmen står under alla avseenden som ansvarig gentemot föreningen gällande ansvar och skyldighet enligt stadgarna.

Korttidsuthyrningar via Airbnb och annat som kan liknas med hotellverksamhet beviljas inte.

Styrelsen äger rätt att säga upp rätten till uthyrning för medlem: som inte fullgör sin ekonomiska plikt; vars hyresgäst stör andra boende i huset; vars hyresgäst inte tar rimlig akt om gemensamma resurser såsom tvättstuga, vatten, innergård, trapphus, fasad m.m. Uppsägningstiden skall normalt inte understiga en månad, men rätten till uthyrning kan dras in med omedelbar verkan om styrelsens krav inte hörsammas.

Avfall

I fastigheten kan man slänga matavfall och restavfall i separata kärl i soprummet i källaren. Matavfall samlas i papperspåsar som finns att hämta i soprummet. Restavfall skall slängas i väl förslutna plastpåsar eller papperspåsar. Restavfall är avfall som inte är matavfall eller avfall som listas nedan. För övrigt avfall se nedan. Kärlen i soprummet töms en gång i veckan.

Glasflaskor och burkar: Lämnas till närmaste återvinningsstation.

Pappersförpackningar och kartonger: Lämnas till närmaste återvinningsstation

Plastförpackningar: Lämnas till närmaste återvinningsstation

Metallförpackningar: Lämnas till närmaste återvinningsstation

Tidningar: Lämnas till närmaste återvinningsstation.

Grovsopor: Forslar du själv till återvinningscentral eller tipp.

Miljöfarligt avfall och lampor: Lämnar du till återvinningscentral.

Elavfall: Lämnar du till återvinningscentral.

Återvinningsstationer finns vid Ynglingagatan/Sveavägen och på Frejgatan nära korsningen med Norrtullsgatan.

Närmaste återvinningscentral finns i Vanadisberget, Roslagstulls återbruk, Cederdalsgatan 7. Renhållningsförvaltningen ordnar några gånger per år mobil upphämtning av avfall. Det sker närmast vid Matteusskolan, Vanadisvägen 14. Tider och info om vad som kan lämnas finns på Stockholm Vatten och Avfalls hemsida, www.stockholmvatten.se/avfall, sök på returrundan.

Avgiften

Sätts in till SBC. Föreningen betalar pengar för kontroll att alla betalat avgiften i tid.

Barnvagnar

Det finns ett särskilt utrymme för att ställa barnvagnar i källaren. Av brandsäkerhetsskäl får barnvagn **ej** ställas utanför lägenhetsdörr, i trapphus, trappor, gångar, portar eller annan plats där den kan blockera en utrymningsväg.

Brandsäkerhet

Trapphusen betraktas som utrymningsväg och angreppsväg för brandförsvaret. De får **ej** användas som förvaringsplats för till exempel barnvagnar, cyklar (se respektive avsnitt), skor, dörmattor, leksaker eller annat som kan förhindra eller försvåra utrymning och brandbekämpning.

Brandfarliga varor, såsom exempelvis bensin, sprayburkar, T-röd, gasol, koncentrerad spolarvätska och tändvätska får **ej** förvaras i källarförråd. I lägenhet får endast förvaras brandfarliga varor för hushållets omedelbara behov.

Brandvarnare

Det skall finnas minst en fungerande brandvarnare i varje lägenhet. Det är medlemmens ansvar att tillse detta. Testa brandvarnaren genom att trycka på testknappen gärna en gång i månaden och när man varit bortrest en tid.

Belysning

Om belysningen i allmänna utrymmen går sönder, – kontakta POS Fastighetsvård.

Cyklar

Det finns särskilt utrymme för att ställa cyklar i källaren. Av brandsäkerhetsskäl får cykel **ej** ställas utanför lägenhetsdörr, i trapphus, trappor, gångar, portar eller annan plats där den kan blockera en utrymningsväg.

Elabonnemang till lägenhet

För att det ska finnas el i lägenheten vid visning och inflyttning krävs att nätkund är registrerad på respektive lägenhets elanläggning.

Ellevio policy innebär att

- Anläggningar som saknar nätkund fränkopplas. Om en nätkund flyttat och sagt upp sitt avtal utan att någon ny nätkund registrerats på anläggningen så stängs strömmen av. Fränkoppling sker efter att gällande avtal upphört.

OBS! Vid återanslutning av fränkopplad anläggning debiteras en avgift.

Fester

Fester får man ha – meddela gärna grannarna i förväg genom att sätt upp en lapp i porten.

Fiber

Vi har internet och TV via fiber i fastigheten, med GlobalConnect (fd IP-Only) som kommunikationsoperatör. Se GlobalConnect nedan.

Föreningsinformation

Vår primära kommunikationskanal inom föreningen är email. Se till att styrelsen har din emailadress för att få föreningsinformation, samt att denna uppdateras om du byter emailadress.

Förråd

Varje lägenhet har ett källarförråd. Det är inte tillåtet att förvara eller lagra föremål utanför de tilldelade förråden. Brandfarliga varor, såsom exempelvis bensin, sprayburkar, T-röd, gasol, koncentrerad spolarvätska och tändvätska får **ej** förvaras i källarförråd. Vi beviljar inte installationer av tex frysboxar, vinkylar eller annan elektrisk installation i förråden.

GlobalConnect (fd IP-Only)

Vi kan få internet, TV och fast telefon via fiber i fastigheten. GlobalConnect är kommunikationsoperatör i fibernätet. Via deras tjänst kan man välja bland flera olika leverantörer. För detaljerad info om aktuella leverantörer se GlobalConnects hemsida

<https://privat.globalconnect.se>

Kundservice: 0200-43 00 00

Grill

Det går bra att grilla på gården men ej på balkongerna (förbudet mot grillning gäller dock ej för vindslägenheternas terrasser). Undvik gärna tändvätska pga lukten, använd hellre t.ex. tändgelé eller tändblock.

Gården

Gården är till för alla och bör utnyttjas så mycket som möjligt.

Rök - Ni som röker eller grillar, undvik att stå för nära dina grannars fönster. Ta hand om fimpas och städa efter er.

Planteringen – sköts av trädgårdsansvariga, vill du delta i planering, plantering m m, kontakta ansvariga.

Sandning vintertid – se under "Sandning"

Hemsida

På föreningens hemsida, <https://varbrf.sbc.se/odin23> så hittar du information om föreningen. Där finns de senaste årsredovisningarna, stadgar, resultat av radonmätning mm.

Hiss

Vid akuta fel på hissarna ring Hissen AB, 08 - 618 48 48

Informera även någon i styrelsen om att ni felanmält hissen.

Inbrott/ Stölder

Lägenheter i vår fastighet och i andra fastigheter på Idungatan, har tyvärr drabbats av inbrott/stölder vid ett par tillfällen genom åren, Var noga med att alltid låsa lägenhetsdörren, ha ett ordentligt lås på ditt källarförrådsförråd. Om du ser obekanta personer i huset – fråga vem/ vad dom söker eller om du kan hjälpa dom. Meddela gärna närmaste grannar om du kommer att vara bortrest, hjälp varandra med att ta hand om post, tidningar eller annat som kan visa för utomstående att lägenhetsinnehavaren är bortrest.

Kabel-TV

Sköts av Tele2, se Tele2 nedan.

Källare

I källaren går det bra att ställa cyklar och barnvagnar på därtill avsedd plats. Gångarna och trapporna skall hållas fria av brandsäkerhetsskäl.

Lampor

Se "Belysning".

Lägenhetsnummer

Det finns två olika lägenhetsnummer.

- Föreningens lägenhetsnummer, detta finns på våra kontrakt. Det skall användas på alla juridiska dokument som köpeavtal och pantbrev.
Det är ett nummer mellan 1 och 28.
- Det nationella lägenhetsregistret, detta används vid folkbokföringen.
Det består av 4 siffror där de två första anger våning och de två sista lägenhetens nummer på våningsplanet, t.ex. 1302 betyder lägenhet 2 på våning 3. Det är en nummerserie för varje trappuppgång. För att skilja på gathus och gårdshus måste därför hela adressen vara med.
Gathuset heter Idungatan 8 och gårdshuset Idungatan 8 A.

Lägenhetsregister och pantbrev

SBC hanterar föreningens lägenhetsregister. All korrespondens kring pantbrev vid lägenhetsförsäljningar ska gå direkt till SBC, Box 226, 851 04 Sundsvall.

Markiser

Markiserna på fasaderna mot gårdarna har en gul färg något mörkare än fasaden. De är levererade av RJ Markis AB, <http://www.rjmarkis.se/>

Markiser på fasaden mot gatan kräver bygglov, och det har vi idag inte.

Markiserna på vindsvåningarna är gråa och är levererade av Fönsterdesign, <https://fonsterdesign.se/>

Mattskakning

Skaka ej mattor på gårdarna eller från balkongerna.

Namnskyltar

Dörrarna – ändring av namn på dörrarna görs av lägenhetsinnehavaren själv. Föreningen rekommenderar att man sätter upp mässingsskyltar.

Tänk på att beställa utan skruvhål då det bara är en tunn träskiva på säkerhetsdörren.

De skyltar som sattes upp vid trapphusrenoveringen hösten 2010 är 40x170 mm i borstad mässing.

En lokal skyltleverantör är Askwalls gravyr på Upplandsgatan 72.

På internet finns tex www.dorrskylten.se

Portavlän och postfacken – ändring av namnskyltarna i görs av styrelsen.

Nycklar

Medlem har rätt att kopiera nycklar till lägenheten efter behov. Den blåplastade nyckel som går till både lägenhetsdörrar och entré kan inte kopieras hos vanlig nyckelservice, utan endast hos Låspunkten AB i Sundbyberg. Styrelsen har gett alla medlemmar rätt att där kopiera egna medhavda nycklar efter behov. Låspunkten AB finns på Landsvägen 57 (centralt i Sundbyberg), telefon 08-28 40 01. Vid besök hos Låspunkten AB ska medlem uppvisa:

- legitimation,
- köpekontrakt eller avi för månadsavgiften och
- nyckel som ska kopieras

Porten

Tänk på att se till att entréporten och källardörren mot gatan är stängda och låsta när ni passerat.

Pantsättning

SBC hanterar föreningens lägenhetsregister. All korrespondens kring pantsättning vid lägenhetsförsäljningar och andra ändringar av lån ska gå direkt till SBC.

Brf Odin 23
SBCID 5347
c/o SBC
Box 226
851 04 SUNDSVALL

Märk kuvertet "Panthandlingar"

Portkod

Byts med de tidsintervall som styrelsen anser lämpliga. Lämna ej ut portkoden till obehöriga.

POS Fastighetsvård

POS Fastighetsvård är det företag som föreningen har avtal med för skötsel av huset, t e x skötsel av maskinerna i tvättstugan, belysningen och dagligt underhåll.

Felanmälan måndag – fredag 08.00–10.00 (övrig tid telefonsvarare) telefon 08 – 660 14 32 eller via e-post fel@posfastighet.se

Vid akuta ärenden som kräver omedelbar åtgärd utanför ordinarie tider, ring jour på telefon 08 – 18 60 00 (Dygnet Runt Service Fastighetsjour).

Informera även någon i styrelsen om att ni felanmält något till POS Fastighetsvård eller juren.

Postboxar

Varje lägenhet har en postbox i husens entréer. Ändring av namnskylt på postboxen görs av styrelsen. Om du inte vill ha reklam i din postbox – sätt på en "Ej Reklam" skylt.

Renovering, kortfattat

Stäm av med styrelsen innan både större och mindre renoveringar. Vissa frågor kräver styrelsens godkännande, andra bara en diskussion om vilka regler och ordningsregler som gäller, i många fall har vi kunskap kring huset som kan hjälpa dig, och för allas vår säkerhet vill vi gärna ha koll på under vilka perioder det pågår renoveringar och är hantverkare verksamma i fastigheten.

Du ska även meddela grannar, tex med en lapp i porten, och undvika störningar på kvällar och tidiga morgnar. Byggavfall måste bortforslas kontinuerligt och får inte förvaras i fastighetens gemensamma utrymmen eller på gatan utanför. **En längre checklista om vad som gäller vid renoveringar återfinns längst bak i denna handbok.**

Sandning

Tycker du att det är halt vintertid på gården – sanda. I den gröna sandbehållaren finns sand att slänga ut på hala fläckar.

Skador

Som medlem ansvarar du för eventuella skador som du, dina gäster, dina hantverkare el motsvarande ger upphov till i gemensamma utrymmen. Se till att använda tex skyddspapp eller annat för ändamålet lämpligt om du tex måste frakta skrymmande eller kladdigt/smutsigt material via trapphus.

Snöskottning

Skottning av gården görs av oss själva. Skyffel finns i gårdsförrådet i gathusets entré.

Sopor

Se Avfall.

Sotning

För de lägenheter (vindslägenheterna) som har eldstad, svarar lägenhetsinnehavarna för att den egna rökkanalen sotas och brandskyddskontrolleras enligt de regler och intervall som gäller. Mer information finns på <https://www.storstockholm.brand.se/i-hemmet/sotning-av-eldstad/>

Styrelsen

Har sammanträde cirka en gång i månaden. Har du något du vill framföra, kontakta någon av oss helst via email på [brfodin23\(a\)outlook.com](mailto:brfodin23(a)outlook.com), genom att lägga en lapp i brevlådan i entrén eller kontakta någon av oss personligen.

Styrelsen Brf Odin 23

Ordförande: Astrid von Oldenskiöld

Sekreterare: Elisabeth Kornfeld

Kassör: Cecilia Andrén

Ledamöter: Klara Jernelo
Olle Christenson

Suppleant: Anna Hahne
Mikael Engfors
Thomas Alm

Städdagar

Två gånger om året har föreningen gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Som medlem förväntas du delta.

Städning

Städningen sköts av företaget Maries puts och städ. Vid klagomål kontakta styrelsen. I tvättstugan finns ett anslag vad städfirman ska göra.

Tele2 (fd ComHem)

Tele2 tillhandahåller digital-TV, internettjänster och telefoni via TV uttagen alternativt via fiber anslutningen. Utan abonnemang så ingår det för TV ett digitalt grundutbud i TV uttagen i samtliga lägenheter. [Grundutbud - Tele2](#)

Tele2 Kundservice nås på telefon 90 222.

Beställning av abonnemang sker deras hemsida: [Bredband – surfa snabbt i fibernätet - Tele2](#)

Telefonnummer:

POS Fastighetsvård, 08 – 660 14 32

Hissen AB, 08 - 618 12 00, jour 08 - 618 48 48

SBC kundtjänst: 0771-722 722

GlobalConnect kundservice: 0200-43 00 00

Tele2 kundservice, 90 222

Trapphusen

Trapphusen betraktas som utrymningsväg och angreppsväg för brandförsvaret. De får ej användas som förvaringsplats för till exempel barnvagnar, cyklar (se respektive avsnitt), skor, dörrmattor, leksaker eller annat som kan förhindra eller försvåra utrymning och brandbekämpning.

Takterasser

Vindslägenheternas takterasser skall snöröjas. Det är lägenhetsinnehavarna som ansvarar för snöröjning på den terrass som tillhör lägenheten.

Trädgårdsansvariga

Idag dessvärre vakant. Styrelsen tar tacksamt emot frivilliga att arbeta med vår trädgård.

Tvättstugan

Tvättstugan får användas alla dagar i veckan fram till 24:00, centrifugering får endast användas till 23:00. Torkmaskinerna nyttjas med 45 minuters fördröjning utifrån den bokade tvättiden. Städa efter dig när du tvättat klart, och lämna luckor och fack öppna så att maskinerna får torka ur. Om tvättmaskinerna, torktumblaren, mangeln eller torkskåpet går sönder – ring POS Fastighetsvård. Ring endast på kontorstid – om det inte är akut – annars får vi betala extra.

Vattenläcka

Ring omedelbart POS Fastighetsvård, kontakta sedan någon i styrelsen.

Värme

Värmen regleras av POS Fastighetsvård.

Växter, vinterförvaring

Det är ok att ställa växter på trapphusens fönsterbrädor, tex som vinterförvaring, om de hålls efter och bidrar till gemytlig stämning. Växter som dör eller ger en risig och förfallen stämning ska omedelbart avlägsnas.

Årsmöten

Hålls en gång om året. För detaljer se stadgarna.

Renovering, utförligt

Stadgar för bostadsrättsföreningen Odin 23, § 13: "Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen".

Handbokstext:

1. Om du ska göra en större renovering i din lägenhet skall du **informera styrelsen** i förväg. Meddela också dina grannar genom att t ex sätta upp en lapp i porten. Tänk på dina grannar, undvik störningar på kvällar och tidiga morgnar. **Eventuellt byggavfall skall bortföras kontinuerligt och får inte förvaras i fastighetens gemensamma utrymmen eller på gatan utanför, annat än i samband med bortforslingen.**
2. Som medlem är man ansvarig för att den som utför arbeten inte **skräpar ner i eller skadar allmänna utrymmen** såsom hissar, trapphus mm, samt ur säkerhetssynpunkt väldigt viktigt – att **gatuportarna inte lämnas öppna utan direkt övervakning**. Notera att hissarna är personhissar och inte får användas för transport av byggmaterial etc i samband med renovering.
3. För renovering som **kräver bygglov**, innefattar ingrepp i bärande väggar eller rörsystem för vatten, avlopp och värmesystemet krävs **alltid** styrelsens godkännande i förväg. Ansök om detta i god tid (**minst 45 dagar**) innan den tänkta renoveringen. Våra avloppstammar och stick är relinade av Röranalys. För att deras garanti skall gälla så ställer de krav på hur ingrepp i de relinade delarna skall utföras. Se nästa sida.
4. **Ansökan till styrelsen om godkännande av renoveringen skall innehålla bl a:**
 - kortfattad beskrivning av renoveringens omfattning och tidsperiod
 - registreringsbevis/ F-skattebevis för det/ de företag som skall utföra renoveringsarbetena
 - försäkringsbevis för gällande ansvarsförsäkring från utförares försäkringsbolag
 - branschlegitimation för utförare av VVS, EI-arbeten och "heta arbeten"
5. **Styrelsen kan villkora sitt tillstånd med exempelvis krav på att bostadsrättsinnehavaren vidtar vissa åtgärder, att för- och efterbesiktning utförs av behörig besiktningsman, på utförare, arbetstider, hantering av byggavfall, etc.**
6. **Arbetena skall utföras fackmannamässigt och enligt gällande regelverk.**
7. **Eventuell avstängning av vattnet i fastigheten får endast ske efter överenskommelse med styrelsen.**
8. **Arbeten får inte påbörjas innan styrelsen lämnat sitt uttryckliga godkännande.**
9. **För all renovering som innefattar ny-om-tillbyggnad eller annan ändring (oavsett om renoveringen är att anse som väsentlig förändring enligt § 13 eller inte) av värme, vatten, ventilation, avlopp eller elsystem i lägenheten, eller som innefattar "heta arbeten", gäller att denna endast får utföras av företag/ person som innehar gällande branschlegitimation. Observera att detta gäller oavsett om renoveringen kräver styrelsens godkännande eller inte enligt föreningens stadgar § 13.**

Anslutning till relinade avloppsrör

Fastighetens avloppsrör relinades av Röranalys vintern 2021 – 2022. De har lämnat en 5 årig garanti. I denna föreskrivs för ombyggnader:

Vid renovering av nya avlopp i badrum och kök ska anslutning ske med Repiper Connection och arbetet skall utföras av Svensk Röranalys för att garantin skall gälla. Sker anslutning med hjälp av annan utförare äger Svensk Röranalys AB rätt att undersöka och godkänna installationen för att garantin ska gälla.

Repiper Relining Connection Art. No 8020-8025

Repiper Relining Connection is a secure solution to connect vertical relined pipes and unlined pipes. Together with two jet connectors/ferncos and a tube of sealant, this tool creates a watertight transition between the pipes.

We provide Repiper Relining Connection in the following dimensions:

Small: 75mm/3"
Medium: 100mm/4"
Large: 160mm/6"



"DON'T LEAVE THE WORKSPACE WITH AN EXPOSED SEAM IN THE JOINT, USE THE REPIPER RELINING CONNECTION "



Repiper Relining Connection is the perfect tool to use when lining pipes in stages and cut the host pipe to avoid infiltration between liner and host pipe.

It's also the perfect tool to install on the ventings on the lined pipe as an indicator that the pipe is lined.

Visit www.repiper.com to watch the movie of how thw product works.

12

REPIPER STEP-COUPLING Art.No 8027,8031



The STEP-Coupling is a secure solution to connect horizontal relined and unlined pipes. The disadvantage of traditional connectors is that there are seams created, increasing the risk of leakage. In addition it is difficult to achieve the desired results using traditional solutions. With Repipers STEP-Coupling watertight connections are created without seams or gaps.

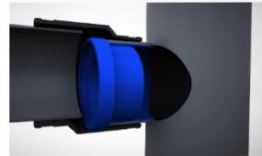
Design protection; 007332374-0001



We provide Repiper Step-Coupling in the following dimensions;

Small: 75mm/ 3"
Large: 110mm/ 4.3"

"THE BEST SOLUTION TO CONNECT A NEW BATHROOM DRAIN TO A LINED HOST PIPE"



Visit www.repiper.com to watch the video about how the product works.

13