



Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1, Maria Prästgårdsgata 13, 118 48 Stockholm

ABC för medlemmar i Fatbursbrunnen 1



I denna ABC presenteras information och förhållningsregler för medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1. Informationen presenteras nedan i alfabetisk ordning utefter området som informationen gäller.

ABC:n är tänkt att vara ett "levandedokument", om ni har förslag på kompletterande info som bör ingå i dokumentet vänligen maila ert förslag till brf.fatbursbrunnen.1@gmail.com

➤ A

Andrahandsuthyrning.

Den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste alltid inhämta styrelsens skriftliga tillstånd. Föreningen har fastställda regler för andrahandsuthyrning. De innebär i korthet; man får hyra ut sin lägenhet i ett år utan särskilda skäl.

- för uthyrning under längre tid krävs särskilda skäl, till exempel utlandsstationering.
- se Bostadsrättsförsäkring.
- medlemmen är hela tiden ansvarig mot bostadsrättsföreningen.

Ansvar.

Enligt bostadsrättslagen ansvarar medlemmen för lägenhetens inre skal inklusive fuktspärr och tätskikt, vilket betyder att medlemmen själv står för underhålls- och reparationskostnader av dessa delar. Vid skador orsakade av bristande underhåll av tätskikt ska alla reparationer ske under överinseende av styrelsen och betalas av föreningen. Därefter krävs återbetalning av medlemmen med hänvisning till vårdslöshet i underhållet.

Medlemmen ansvarar för el-ledningarna i lägenheten. Föreningen ansvarar för lägenhetens gruppcentral ("proppskåp") och gemensamma ledningar (stigare).

Medlem skall också hålla uppsikt på värmeelement, vatten- och avloppsrör i lägenheten och omgående informera fastighetsförvaltaren eller styrelsen om läckor eller risk för sådana.

Mer information om medlemmens rättigheter och skyldigheter finns i förenings stadgar (se Stadgar). Se även Ombyggnad samt Reparationer.

Avgifter.

- Årsavgiften är den hyra du betalar till föreningen. Den går till de gemensamma kostnaderna för till exempel fjärrvärme, städning, fastighetsskötsel och reparationer. Avier kommer från SBC kvartalsvis, men avgiften ska betalas månadsvis i förskott, senast på förfallodag.
- Överlåtelseavgiften debiteras köpare, som får betala 2,5 procent av basbeloppet.
- Pantsättningsavgift debiteras kredittagaren varje gång en pantförskrivning ska hanteras av styrelsen (som i sin tur skickar den till SBC). Enligt stadgarna är det 1 procent av basbeloppet.

➤ B

Balkonger och Terrasser.

(Terrasser likställs i det fortsatta med balkonger.) Av hänsyn till andra medlemmar ansvarar balkonginnehavaren för att den egna balkongen hålls i god ordning. Balkonger får inte användas för förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Matvaror drar till sig skadedjur och bör därför inte förvaras på balkongen. Om en medlem önskar sätta upp belysning, eluttag eller markis på balkongen, ska dessa sättas på den plats som särskilt anvisas av styrelsen och vara av den typ som specificerats av styrelsen. Elektriska installationer ska vara försedda med jordfelsbrytare. Grillning är tillåten under förutsättning att berörda grannar ges rimlig förvarning. Se även Snöskottning av Balkonger/terrasser.

Bostadsrättsförsäkring.

Detta komplement till hemförsäkringen är ett krav för medlemskap i föreningen. Bostadsrättsförsäkringen ska tas i anspråk vid skador på det inre skalet (Se även Ansvar). Kontrollera att hantverkare som du anlitar för att göra arbeten i lägenheten har gällande försäkring. Det är inte ovanligt att tex vattenläckor uppstår, vilka kan bli mycket dyra att åtgärda. Vid uthyrning i andra hand gäller det att se till att även dessa har denna försäkring.

Brandvarnare.

Samtliga lägenheter ska vara försedda med brandvarnare.

Bredband.

Fastigheterna är anslutna till Com Hems bredbandsnät. För att utnyttja nätet krävs dock ett abonnemang, vilket varje medlem får skaffa sig själv genom att kontakta Com Hem.

Brevlåda.

Föreningens brevlåda sitter i porten till Maria Prästgårdsgata 13. Använd den för skriftliga meddelanden till styrelsen.

➤ C

Cyklar.

Ska förvaras i cykelställen på gården eller i cykelrummet i källaren. För höst- eller vårrengöring av cykeln kan gamla tvättstugan (vid nedgången Swedenborgsgatan 12) i källaren användas. Där finns både vatten och avlopp.

➤ **D**

Djur.

Hundar, eller andra husdjur, får inte rastas på gården. Djurägare måste ta hänsyn till övriga medlemmar, både hygieniskt och rent allmänt. Det finns människor som är allergiska och rädda för djur.

➤ **E**

Elavfall.

Lämnas i därför avsett kärl i soprum på Swedenborgsgatan 12.

Eldstäder.

I fastigheterna finns många fungerande eldstäder; både kakelugnar och öppna spisar, men även outnyttjade rökgångar efter eldstäder som tagits bort. Befintlig kakelugn får ej tas bort. Se även ”sotning”.

Elmätare.

Det finns separata elmätare för varje lägenhet. Dessa finns i låst utrymme på varje våningsplan. Kontakta någon i styrelsen om du av någon anledning önskar läsa av din mätare.

➤ **F**

Fastighetsskötsel.

Våra två fastigheter sköts av Jensen. Journummer finns uppsatt i portarna, men får bara användas i akuta situationer, t ex vid vattenläcka. Normalt kontaktas styrelsens kontaktperson för fastighetsskötsel (Se anslag med telefonnummer i respektive port.)

Fatbursbrunnen 1.

Bostadsrättsföreningen bildades 1983 och består av två fastigheter: Fatbursbrunnen 14, som fick bygglov 1892, Fatbursbrunnen 15, som byggdes 1914, samt den egna tomtmarken. Den äldre fastigheten vetter mot Högbergsgatan, den yngre mot Maria Prästgårdsgatan. Säljare var den Laurinska fonden, köpare var anställda i bokförlaget Norstedts som redan bodde i huset. Den som är intresserad av historiken kan vända sig till styrelsen. Gamla ritningar hänger inramade i gårdshuset, där finns även bilder på Gustav och Albert Laurin.

Franska Balkonger

För de lägenheter som har franska balkonger mot gården gäller följande:

1. Plåten (droppskyddet) utanför tröskeln är ej avsedd att gå på. Om så sker kan infästningen mot muren skadas med påföljande vattenskador som följd. Om medlemmen önskar använda den franska balkongen som utgång till gården bör detta droppskydd bytas ut. Detta sker på medlemmens bekostnad.
2. Eventuell trappa från lägenheten ut till gården skall bara ställas fram när den används. När den inte används skall den tas in i lägenheten alternativt förvaras vid cykelställen.

Föreningslokal.

Finns i källaren, nedgång från gården mot Högbergsgatan 60. I lokalen hålls stämmor och föreningsmöten. Där finns också bord och stolar som kan lånas ut till medlemmarna vid behov (Se även Gården).

Förråd.

Varje lägenhet disponerar ett eller flera källarförråd. Vilket eller vilka förråd som hör till respektive lägenhet fastställdes av styrelsen i samband med att förråden flyttades från vinden till källaren. Lista över förråden finns hos källaransvarig i styrelsen. De får ej bytas. Källaren är i dag torr, men försäkringsbolagen kräver att saker som förvaras i källarförråd ska upp en liten bit från golvet. Förvara alltså inte värdefulla möbler eller kartonger med böcker direkt på golvet.

➤ G

Grill

finns på gården som alla medlemmar är välkomna att använda. Efter användning ska grillen självklart rengöras. För att boka grillen skriver man upp sig på listan i gårdshuset. (Se även information gällande balkonger ovan)

Grovsopor.

Komprimera så mycket som möjligt och lämna i soprummet i entrén till Swedenborgsgatan 10. Tidningar och elavfall ska lämnas i därför avsedda kärl i soprummet till Swedenborgsgatan 12. I begreppet grovsopor ingår inte:

- byggavfall från reparation /ombyggnad av lägenhet
- kylskåp, frysboxar
- bilbatterier
- målarfärg och annat miljöfarligt avfall
- onormalt stora mängder sopor i samband med ut- och inflyttning (tala med någon i styrelsen, så kan extra hämtning ske till en kostnad om cirka 300 SEK/m³)
- tomglas (lämnas närmast i därför avsedda behållare på Högbergs- eller Timmermansgatan)

Gården

totalrenoverade 2004. Gården är till för alla medlemmar. I gårdshuset finns det möjlighet att koka kaffe och hålla mat varm. Information om bokning finns på anslagstavlor. Den som lånar huset ska städa, tömma sophinken och sätta dit ny påse. Huset öppnas med den vanliga portnyckeln. Glöm inte att låsa efter er! Man får grilla på gården och då gäller samma ordningsregler som för gårdshuset – städa och tag bort efteråt. Gården är i första hand tänkt för rekreation och vila, därför finns det flera möjliga sittplatser och en stor sandlåda. Självklart ingår då lek och fest. Men spring inte i rabatterna, snälla! Den som vill röka på gården får ta med askkopp ut och sedan ta med både den och fimparna hem igen. OBS! Brunnarna och rabatterna är inte askkopp, ej heller hund- eller kattoletter. Planteringarna sköts av en trädgårdsgrupp, bestående av ett antal medlemmar. Gruppen kontaktas enklast via någon i styrelsen.

➤ **H**

Hissar.

Om en person blir instängd i hissen, kontaktas i första hand Amsler Hissar och i andra hand Securitas. Journummer finns på anslag i portarna/hissen. Vid driftsstörning, kontakta ansvarig för fastighetsskötseln i styrelsen (Se anslag i portarna för telefonnummer).

➤ **J**

Journummer.

(Se Fastighetsskötsel.)

Jul.

Till första advent sätts en liten gran upp av någon eller några hugade medlemmar i varje portuppgång, till lucia reses den stora granen upp på gården. I samband med detta serveras traditionell glögg i sken av granljus och marschaller. Allt detta sker i föreningens regi. Barr i trappuppgångarna är inte kul. Därför ska privata granar sågas upp och läggas i sopsäckar innan de tas till grovsoprummet. Tänk också på att packa julklappsskräpet, annars blir det översvämning i soprummen.

➤ K

Källaren.

Förvara inte onödigt skräp i källarförrådet. Tänk på brandfaran och rensa ut då och då. Att ställa saker i gångarna är av samma skäl förbjudet. Skulle något stå där, så åker det ut vid städdagarna. Tänk på att värdefulla/fuktkänsliga föremål måste upp en bit från golvet för att hemförsäkringen ska gälla, om grundvattnet skulle stiga. Källaren är ventilerad och har nytt tätskikt i de delar som ligger under gården, men muren mot gatan består av storsten och kan aldrig bli riktigt tät.

Källarlokalen.

Bostadsrättsföreningen disponerar över en källarlokal. Denna är möjlig för medlemmarna att hyra i sin helhet (eller delar av lokalen). Vänligen kontakta styrelsen för hyra och villkor.

➤ M

Medlem.

Att bo i bostadsrätt har många fördelar, men kan inte jämföras med att bo i hyresrätt. Det gemensamma är i en bostadsrättsförening allas angelägenhet. Att efter förmåga delta i vår- och höststädning är en självklarhet. Att engagera sig i styrelsearbetet eller i val av styrelse på stämman handlar om ren självbevaringsdrift. Hur den gemensamma ekonomin sköts påverkar direkt avgifter och din privata ekonomi. En välkött förening är alltid attraktiv när det är dags att sälja.

Medlemsregister.

SBC uppdaterar kontinuerligt medlems- och lägenhetsregister samt sköter föreningens bokföring. Förmögenhetsvärdet på lägenheten redovisas på avgiftsutskicket för första kvartalet varje år. Styrelsen håller också ett aktuellt lägenhetsregister, där lägenhetshistoriken ingår; till exempel styrelsens skriftliga tillstånd för ombyggnad/renovering (Se nedan under Ombyggnad).

➤ N

Namnskylt till ytterdörren

bekostas av varje medlem.

Nycklar och koder.

Hantera dem med varsamhet. Nya nycklar till gemensamma utrymmen kan vid behov kvitteras ut hos nyckelansvarig i styrelsen. Den som reser bort under en längre tid rekommenderas att meddela och eventuellt lämna nyckel till en granne. Alla ytterdörrar ska vara försedda med handtag och fast namnskylt.

➤ O

Ombyggnad.

Den som planerar att bygga om måste först inhämta styrelsens skriftliga tillstånd. Detta gäller för ingrepp som innebär ändring av planlösningen, ändring/försvagning av bärande konstruktion samt ingrepp i fasta installationer; dvs vatten, avlopp, värme, väggar, eldstäder och fönster. För enklare åtgärder så som målning och tapetsering krävs inget tillstånd. Eventuellt kvarvarande äldre ledningar (med textil-isolation) utgör en brandfara och bör successivt bytas. Något tillstånd för ändring av el-ledningar behövs inte, men auktoriserad el-installatör ska anlitas vid sådana arbeten. Ifall ni är osäkra på om tillstånd behövs, kontakta alltid styrelsen i god tid före ombyggnaden. Den som inte i förväg inhämtat styrelsens skriftliga godkännande står personligen ansvarig för konsekvenser av ombyggnaden. Kom också ihåg att dörrar, fönster, kakelugnar, skåpsnickerier och andra byggnadsinventarier ägs av föreningen och inte får avyttras utan styrelsens tillstånd. Se även Ansvar samt Reparationer.

➤ P

Portarna.

Tänk på att husen är gamla. Portarna underhålls kontinuerligt men påverkas hela tiden av värme och kyla. Dra därför alltid igen porten efter er när ni går in och ut. Det är en enkel säkerhetsåtgärd.

Portkod.

Den som ska ha hantverkare i lägenheten kan få tillgång till en tillfällig portkod. Tala med ansvarig för portkoderna i styrelsen (se anslag i portarna för telefonnummer).

➤ R

Reparationer.

Medlemmen står för kostnader för reparation av läckande kranar samt reparationskostnader för sådana vatten-, avlopps- och ventilationsrör som är separata för lägenheten. För tips på lämpliga rörfirmor, se anslag i porten. För brådskande jour-reparationer av vattenläckor, rekommenderar vi Securitas (Se anslag i Porten). Observera att kostnaden kan bli hög för en jour-reparation. Reparation av rör, som är gemensamma för flera lägenheter (stammar), svarar föreningen för. Tag kontakt med någon i styrelsen. Se även Ansvar, Ombyggnad och Vattenavstängning.

Rökgångar.

(Se Eldstäder).

Rökning.

Ingen rökning får ske i trapphuset eller källaren, inkl tvättstugan. I den egna lägenheten, på balkong/terrass och på gården får rökning ske bara om det inte stör andra. (se även Gården).



Snöskottning av Balkonger/terrasser.

De som har terrasser på femte våningen är skyldiga att skotta själva så snart som möjligt efter snöfall, samt se till att avloppet är rent från skräp och is. Om snöskottning inte sker kan smältvatten rinna in i den egna lägenheten och vidare till andra delar av fastigheten. Fastigheten har en avsningsanläggning som ska hålla avloppet öppet från is, men löv och annat skräp måste plockas bort av medlemmen själv. En manuell kontroll då och då är alltså en bra säkerhetsåtgärd. Balkonger på våning 1–4 hänger utanpå fasaden, här finns ingen risk för inträngande vatten. Men skottning rekommenderas då och då, om man vill kunna öppna balkongdörren under vintern.

Snöskottning av gården.

Vi skottar gården själva, för att hålla nere kostnaden. Varje medlem hjälper till med snöskottning efter förmåga och på frivillig basis. Skyfflar finns på gården. Sandning på gården utförs vid behov, en behållare med sand finns vid cykelställen på gården. Tidigare har skottning och sandning skötts av en entreprenör.

Snöskottning av tak.

Styrelsen ansvarar för att takskottning utförs, och att det inte finns risk för fallande istappar eller snö. Styrelsen ansvarar också för att varningsbockar sätts ut vid behov.

Sotning.

Föreningen initierar och står för kostnaderna av sotning samt OVK enligt lagstadgade intervall. Vänligen notera att sotning och OVK-kontroll är lagstadgade och därmed obligatoriskt för föreningen att utföra. Styrelsen kommer i god tid (senast 10 kalenderdagar innan) informera medlemmarna genom ett

meddelande i brevlådan alternativt anslag i trapphuset gällande vilken firma som anlitas samt vilken tid besöket genomförs. Det är upp till den enskilda medlemmen att vara hemma vid den meddelade tiden alternativt tillse att styrelsen får tillgång till nycklarna till lägenheten. Om den anlitade entreprenören inte bereds tillgång till lägenheten kommer detta innebära en merkostnad för föreningen i form av återbesök alternativt ombesiktning. Eventuell merkostnad för återbesök/ombesiktning av en lägenhet kommer att påföras medlemmen.

Stadgar.

Föreningens stadgar reglerar hur föreningen ska styras samt vilka rättigheter och skyldigheter som ligger på medlemmen. Tänk på att det är varje medlems ansvar att hållas sig informerad om vad som står i stadgarna. Stadgarna delas ut till alla medlemmar i samband med inflyttning. Kontakta någon i styrelsen ifall en ny kopia av stadgarna önskas.

Stammar.

Rörstammarna i huset är generellt i bra skick. De byttes 1978/82.

Styrelse.

Stämman väljer styrelse utifrån valberedningens förslag. Valberedningen föreslår mandatperioderna. Styrelsens uppgift är att förvalta de gemensamma intressena, dvs fastigheten och dess ekonomi och funktioner, under mandatperioden. I vår förening handlar det om att förvalta fast egendom till ett värde av över 100 miljoner kronor. Fördelningen av arbetsuppgifterna inom styrelsen anslås i varje port.

Styrelsen har en mobiltelefon för kontakt: 0738-39 15 43. Hit kan du ringa om du vill ha kontakt med någon i styrelsen. Enklast att nå någon i styrelsen är via e-mail, se förteckning över medlemmar.

Städning.

Renab sköter städning av föreningens gemensamma utrymmen. Trappuppgångarna städas varje fredag, källaren varje vår och höst. Varje vår och höst genomför föreningsmedlemmarna en storstädning av fastigheterna och gården. Deltagandet är frivilligt, men det ligger ju i allas vårt intresse att hålla rent och snyggt. Kallelse till dessa städdagar delas ut av styrelsen.

➤ T

Tidningsinsamling.

Tidningar lämnas i soprummet på Swedenborgsgatan 12.

Trapphus.

Det är inte tillåtet att förvara saker i trapphusen. Styrelsen har dock beslutat att barnvagnar och rollatorer får förvaras här. Men – tänk på brandfaran! Tag ur brännbart material ur vagnen. Se även Städning.

TV.

Samtliga lägenheter är anslutna till Com Hems kabelnät. Via månadsavgiften har alla tillgång till ett basutbud av kanaler. Vill ni ha tillgång till fler kanaler så måste ni teckna ett separat avtal med Com Hem. Vid problem med TV-mottagningen kontaktas Com Hems kundservice, telefon 0771-550 000.

Tvättstuga.

Tvättstugan finns i källaren, nedgång via källardörren mot Maria Prästgårdsgatan. Tänk på att alla ska ha tillgång till tvättstugan och torkrummet. Respektera därför tvättiderna och städa efter dig! Observera att fläkten i tvättstugan går på timer. I övrigt gäller följande:

- Tvättid som inte tagits i anspråk en timme efter utsatt tid får utnyttjas av annan medlem. Den som planerar att börja tvätta senare än utsatt tid, skriver ett meddelande om detta.
- Placera alltid kolven i parkeringsrampen när den inte används.
- Den som tappat bort kolvnyckeln kan vända sig till nyckelansvarig i styrelsen.
- Fel på tvättmaskiner, torktumlare eller mangel anmäls till ansvarig för fastighetsskötseln i styrelsen (Se anslagstavlan i portarna för telefonnummer).
- Den som vill lära sig att använda den gamla stenmangeln, kontakta en styrelsemedlem för tips om instruktör.



Vattenavstängning.

Huvudkran för båda fastigheterna finns i 12:s källare, längst bort till vänster. OBS. Denna kran skall bara användas vid akuta behov. Vid t ex reparationer som kräver vattenavstängning finns det separata avstängningar. Kontakta alltid någon i styrelsen om du behöver stänga av vattnet utanför lägenheten.

Kranar för vattenavstängning finns i de flesta lägenheterna. Du uppmanas kontrollera någon gång om året att de fungerar.

Ventilation.

För att huset ska må bra är det mycket viktigt att ventilationen fungerar på rätt sätt. Ventilationen kontrolleras vid en Obligatorisk VentilationsKontroll, sk OVK, vart sjätte år. Senaste kontrollen utfördes 2005. Kontrollera med ansvarig person i styrelsen, om din lägenhet berörs. Om du säljer lägenheten har du skyldighet att informera köparen.

Vindslägenheter

Vindslägenheterna byggdes av Kungsmontage Entreprenad AB 2000. Det finns speciella skötselanvisningar för vindslägenheterna som kungsmontage tagit fram, dessa är bostadsrättsinnehavaren skyldig att följa.

Tanken är att dessa skall följa lägenheterna mellan olika innehavare, men om de kommit på villovägar hittar du dem [här](#). De som har terrasser på femte våningen är skyldiga att skotta själva så snart som möjligt efter snöfall, samt se till att avloppet är rent från skräp och is. Om snöskottning inte sker kan smältvatten rinna in i den egna lägenheten och vidare till andra delar av fastigheten.

Värme.

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet. Åtgången av värme och vatten mäts kontinuerligt. Tänk på att fjärrvärmen är vår största kostnadspost. Var sparsam med varmvatten och åtgärda droppande kranar och rinnande toaletter snarast. Kontrollera då eldningssäsongen börjar att alla element blir varma, att de inte är luftfyllda (kalla i överkanten) eller läcker vatten. Lägenheterna på femte våningen har golvvärme. Kontrollera regelbundet att golvvärmens avluftningsventiler inte läcker (finns bakom inspektionslucka i lägenheten).



Årsredovisning.

Inför årsstämman publicerar styrelsen en årsredovisning som distribueras till samtliga medlemmar. Den innehåller i första hand ekonomisk redovisning för verksamhetsåret, men redogör också för investeringar och framtidsplaner. Läs och spara!