

*Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1, Maria Prästgårdsgata 13, 118 48 Stockholm*

# ABC för medlemmar i Fatbursbrunnen 1

Uppdaterad januari 2023



I denna ABC presenteras information och förhållningsregler för medlemmarna i  
Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1.

Om du har förslag på kompletterande information som bör ingå i dokumentet,  
vänligen mejla ditt förslag till: [brf.fatbursbrunnen.1@gmail.com](mailto: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 tydliga regler för andrahandsuthyrning. Det innebär i korthet att man får hyra ut sin lägenhet i ett år utan särskilda skäl. Styrelsen har enligt stadgarna möjlighet men tar för närvarande inte ut någon avgift för andrahandsuthyrning.

Föreningen ger tillstånd för ett år i taget. Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning, t.ex. under en sommar eller liknande. För uthyrning under längre tid krävs särskilda skäl, till exempel utlandsstationering. (*Se Bostadsrättsförsäkring.*) Medlemmen är alltid ansvarig mot bostadsrättsföreningen.

### **Ansvar**

Enligt bostadsrättslagen ansvarar medlemmen för lägenhetens inre skal inklusive fuktspärre 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 fastighetsansvarig eller annan i styrelsen om läckor eller risk för att sådana uppstår.

Mer information om medlemmens rättigheter och skyldigheter finns i föreningens stadgar (*se även Stadgar, Ombyggnad och 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 av medlems lägenhet sker. Handlingar för pantsättning skall skickas till och hanteras av styrelsen (som i sin tur skickar den till SBC). Enligt stadgarna är det 1 procent av basbeloppet, vilket också är den nivå som tillämpas av föreningens styrelse. Styrelsen äger även ta ut avgift för att administrera andrahandsuthyrning. Någon sådan avgift tas för närvarande inte av styrelsen.

## **B**

### **Balkonger och terrasser** (*terrasser likställs här 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. För markiser finns särskilt regelverk beslutat av styrelsen som finns på föreningens hemsida. Elektriska installationer ska vara försedda med jordfelsbrytare. Grillning är tillåten under förutsättning att berörda grannar ges rimlig förvarning. Vid grillning på balkongen är det förbjudet att använda kolgrill. Endast gas- och elgrill är tillåten under förutsättning att grannarna inte störs. (*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 ansvarsförsäkring. Det är inte ovanligt att t ex vattenläckor uppstår, vilka kan bli mycket dyra att åtgärda.

### **Brandvarnare**

Samtliga lägenheter skall vara försedda med brandvarnare. Det är bostadsrättsinnehavaren som har ansvaret att tillse att brandvarnare finns uppsatta och är funktionsdugliga.

### **Bredband**

Föreningen har sedan 1 juni 2022 tecknat ett kollektivt avtal för bredband (fiber) med Bahnhof AB. Varje medlem får kontakta Bahnhof AB för aktivering, men kostnaden för bredband ingår i avgiften.

### **Brevlåda**

Föreningens brevlåda sitter i porten till Maria Prästgårdsgata 13. Använd den för meddelanden till styrelsen eller skicka mejl till: [brf.fatbursbrunnen.1@gmail.com](mailto:brf.fatbursbrunnen.1@gmail.com).

## **C**

### **Cyklar**

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**

### **El-avfall**

Lämnas i därför avsett kärl i soprum på Swedenborgsgatan 12. Kärl får ej överfyllas och skrymmande el-avfall skall transporter till återvinningscentral av medlem själv. (Se även "Soprum")

### **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". Det finns ett särskilt regelverk för att häva det eldningsförbud som generellt gäller för eldstäder i föreningen.

### **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**

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel hanteras av styrelsen själva med en särskild utsedd person, för närvarande Hans Bodin (Swedenborgsgatan 10, 1 tr.).

### **Fatbursbrunnen 1 – en historik**

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.

## **Fläktar**

För de lägenheter som har franska balkonger mot gården gäller följande: 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. *(Se även Ventilation franska balkonger)*

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**

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.

## **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. Vilka förråd som tillhör vilken lägenhet framgår av medlemsförteckningen som hålls av styrelsen. Förråd får ej bytas mellan medlemmar.

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. Se även till att hålla viss ordning i förråden då förråd som överfylls tenderar att dra till sig råttor.

## **G**

### **Grill**

Det finns två grillar 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 Balkonger.)* Använd inte tändvätska vid tändning av

grillen utan använd den eldgaffel som föreningen tillhandahåller. Eluttag för att koppla in tändgaffeln finns på fastighetens fasad.

## **Grovsopor**

I begreppet grovsopor ingår inte följande:

- Byggavfall från reparation/ombyggnad av lägenhet
- Kylskåp, frysboxar eller andra större vitvaror/el-avfall
- Bilbatterier
- Målarfärg och annat miljöfarligt avfall
- Onormalt stora mängder sopor i samband med ut- och inflyttning
- Glas (returglas lämnas på närmaste återvinningsstation, t.ex. på Högbergs- eller Timmermansgatan)

Mobila miljöstationen tar emot ditt farliga avfall och kör enligt en bestämd turlista med stopp på ett flertal platser i innerstaden. Turlistan finns på:

[www.stockholmvatten.se](http://www.stockholmvatten.se). Närmaste återvinningscentraler finns i Årsta och Sättra.

## **Gården**

Gården totalrenoverades 2004 och är till för alla medlemmar, i första hand för rekreation och vila (det finns sittgrupper och en stor sandlåda för barnen). Självklart ingår då lek, fest och social tillvaro. Vid festligheter på gården ber styrelsen medlemmarna att tänka på era grannar och att hålla ner ljudnivåer efter kl. 22.00. Man får grilla på gården och den medlem som grillar är ansvarig för att städa efter sig på gården samt att rengöra grillen.

Om gårdshuset har använts samtidigt ska givetvis även huset iordningställas. Använd inte tändvätska när ni tänder grillen då lukten skapar obehag. Det finns en elektrisk tändgaffel som kan användas och uttag för denna finns på mitten av fasaden mittemot gårdshuset.

Var rädd om våra rabatter! Den som vill röka på gården får ta med askkopp ut och sedan ta med både den och fimporna hem igen. Planteringarna sköts av medlemmarna. Bokningslista för grillen finns i gårdshuset.

## **Gårdshuset**

Gårdshuset är till för alla medlemmar och kan bokas av enskild medlem på en bokningslista som finns uppsatt i Gårdshuset. Gårdshuset används för styrelsemöten och vid vår- och höststädningen samt vid julgranstädningen. Gårdshuset används också vid större entreprenader som etableringsställe för entreprenörer. Detta håller ner kostnaderna i entreprenaden för föreningen.

Rökning och pälsdjur är ej tillåtet i gårdshuset. Den som bokar huset är ansvarig för att städa efter sig, tömma sophinken och sätta dit en ny påse.

Gårdshuset kan lånas för kalas, sammankomst eller om man vill utnyttja trinettköket i gårdshuset. Huset öppnas med den vanliga portnyckeln. Det är gratis att boka. Om städningen missköts kommer medlemmen att debiteras den extra kostnad som vår städfirma debiterar. Styrelsen beslutar om städningen har missköts och fattar beslut om städning. Medlemmen blir informerad om beslutet.

## **H**

### **Hemsida**

Föreningens hemsida är <http://fatbursbrunnen1.bostadsratterna.se>. Särskild inloggning krävs. Inloggningsuppgifter kan erhållas från medlemsansvarig i styrelsen. (Se anslagstavlan.)

### **Hissar**

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

## **J**

### **Julpynt**

Till första advent sätts en dörrkrans upp i varje portuppgång, till lucia reses två granar upp på gården. I samband med detta serveras traditionell glögg i sken av



granljus och marschaller Allt sker i föreningens regi.

Barr i trappuppgångarna är inte kul och därför ska privata granar sågas upp och läggas i sopsäckar. Granar får inte slängas i grovsoprum utan får transporteras till de särskilda avlämningsställen som staden ordnat för detta. 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 tas det bort och slängs av styrelsen. 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.

## **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 självbevarelsedrift. Hur den gemensamma ekonomin sköts påverkar direkt avgifter och din privata ekonomi. Tänk på att en välskött förening alltid är attraktiv när det är dags att sälja.

### **Medlemsförteckning**

SBC uppdaterar kontinuerligt lägenhetsregister samt sköter föreningens bokföring. Styrelsen håller också en aktuell medlemsförteckning, där lägenhetshistoriken ingår; till exempel styrelsens skriftliga tillstånd för ombyggnad/renovering (Se nedan under Ombyggnad).

## **N**

### **Namnskylt**

Namnskylt till ytterdörren bekostas av bostadsrättsföreningen vid inflyttning. Beställning sker hos medlemsansvarig i styrelsen. Om medlem önskar byta namnskylt, t.ex. vid tillägg av namn eller liknande så får medlem bekosta ny skylt själv. Ta kontakt med medlemsansvarig i styrelsen om ni önskar beställa ny skylt.

Namntavlan i portarna handhas av styrelsen. Kontakta medlemsansvarig i styrelsen vid frågor kring detta.

### **Nycklar och passerbrickor**

För gemensamma utrymmen har föreningen ett elektroniskt låssystem med tillhörande plastbrickor. Hantera dem med varsamhet och meddela styrelsen omgående vid förlust (så att rätt plastbricka kan spärras). Nya passerbrickor kan vid behov kvitteras ut hos nyckelansvarig i styrelsen mot en avgift.

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**

Om du planerar att bygga om i din lägenhet måste du i regel först inhämta styrelsens skriftliga tillstånd. Var god tillse att styrelsen får god tid på sig att hantera det underlag du lämnar in. För att inte hamna i tidsnöd är det en god idé att säkerställa att det du önskar göra är genomförbart innan eventuell hantverkare bokas och material införskaffas.

Att kontakta styrelsen minst två månader innan förändringen är planerad att ske rekommenderas. 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 större renoveringar krävs alltid skriftligt godkännande från styrelsen. Den som renoverar skall även anlita och bekosta en oberoende besiktningsman för att säkerställa renovering före och efter ingrepp ([besiktningsmanistockholm.se](http://besiktningsmanistockholm.se) rekommenderas som part).

Exempel på en större renovering är ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller ingrepp i ventilationskanaler, rökkanaler och eldstad utgör väsentliga förändringar i lägenheten. Därtill även andra åtgärder som påverkar brandskyddet i huset.

För enklare åtgärder såsom målning och tapetsering krävs inget tillstånd. Eventuellt kvarvarande äldre byggnader som ingår i vår bostadsrättsförening är klassade av stadsmuseet som havandes kulturhistoriska värden, exempel på detta är stuckaturer, kakelugnar, vägg- och takmålningar, parkettgolv mm. Tänk därför efter innan du planerar att göra förändringar: är åtgärderna reversibla? kan de påverka de kulturhistoriska värdena?

Om du har frågor kring detta är du välkommen att kontakta styrelsen eller Stadsmuseet. Det finns ett flertal butiker som kan hjälpa till med byggnadsvårdsfrågor ex Byggfabriken (Högbergsgatan), Panel och List (Tomtebogatan) och Gysinge Byggnadsvård (Storgatan). Se även Ansvar samt Reparationer.

Kom också ihåg att dörrar, fönster, kakelugnar, och andra fasta byggnadsinventarier ägs av föreningen och inte får tas bort eller avyttras utan styrelsens tillstånd.

## **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.

## **Porttelefon**

Besökare till föreningens medlemmar kan använda ytterportarnas porttelefon för att bli insläppta. I respektive porttelefon finns en adresslista över de boende. Det är frivilligt att inkluderas i adresslistan. Meddela styrelsen om du vill bli inlagd eller få någon uppgift ändrad. Porttelefonen kan kopplas både till fast telefon eller mobil.

När du får samtal från porttelefonen svarar du som vanligt och kan prata med besökaren. Porten öppnas med tonval "5". Adresslistan i porttelefonen är aktiverad mellan 07.00 och 22.00. Utanför detta tidsspann kan besökare ringa medlemmar med hjälp av knappen "B" och inlagt telefonnummer.

Det finns ingen portkod, däremot en s.k. blåljuskod som gör att ambulans, brandkår och polis kommer in dygnet runt.

## **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 kontakta styrelsen. För brådskande jour-reparationer av vattenläckor, rekommenderar vi Bravida (*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 fastighetsansvarig eller någon annan 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).

## S

### **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 avisningsanläggning 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.

### **Snöskottning av gården**

Vi skottar själva gården 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. 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 varningsskyltar och bockar sätts ut vid behov.

### **Soprum/återvinningsrum**

Föreningen har återvinningsrum på Swedenborgsgatan 10 respektive 12. I dagsläget finns följande kärl för återvinning i båda rummen:

- Plastförpackningar
- Pappersförpackningar
- Tidningar
- Metall
- Matavfall
- Hushållssopor

I soprummet på Swedenborgsgatan 10 finns även grovsopor; på Swedenborgsgatan 12 finns kärl för elektronik, batterier och glödlampor. (*Se Groussopor; se El-avfall.*)

## **Sotning** (samt brandskyddskontroll och OVK)

Föreningen initierar och står för kostnaderna av sotning, brandskyddskontroll samt OVK enligt lagstadgade intervall. Styrelsen kommer i god tid (senast tio kalenderdagar i förväg) informera medlemmarna genom ett meddelande i brevlådan alternativt anslag i trapphuset gällande vilken firma som anlitas samt vilken tid som 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 anlitate 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 återfinns på föreningens hemsida. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 30 juni 2017.

## **Stammar**

Rörstammarna i huset är generellt i bra skick.

## **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.

Enklast att nå någon i styrelsen är via mejl, se förteckning på anslagstavlan i portarna. Föreningens mejladress är: [brf.fatbursbrunnen.1@gmail.com](mailto:brf.fatbursbrunnen.1@gmail.com).

## **Städning**

Städningen av föreningens gemensamma utrymmen sköts av en extern entreprenör. Trappuppgångarna städas varje onsdag. 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.

Städdagar för vår respektive höst infaller den 3:e lördagen i april och den 3:e lördagen i oktober. Om någon av dessa lördagar är en helgdag så äger städningen rum lördagen därefter.

## **Störande ljud**

Grundregeln är att vi alla skall samsas i ett hus, vilket gör att vi måste visa hänsyn mot varandra. Samtidigt måste det även vara möjligt att fixa i sin lägenhet eller att ibland ha fest. Därför gäller följande i vår förening:

- Som huvudregel gäller att visa särskild hänsyn mellan kl. 22.00 och 07.00.
- Du får inte spika, borra eller utföra andra störande arbeten i din lägenhet klockan 20.00-07.00 vardagar samt 20.00-10.00 lördag, söndag och andra helgdagar.
- Det är tillåtet att ha fest i sin lägenhet, men inte med regelbundenhet, såsom återkommande högljudda förfester innan man går ut på stan. Det är också klokt att informera berörda grannar i förväg samt att hålla nere volymen sent på kvällen.

## **Säkerhetsdörrar**

Föreningen installerade säkerhetsdörrar (ytterdörrar till lägenheterna), med uppdaterat brand- och inbrottskydd, i fastigheten under 2018. Säkerhetsdörren är föreningens egendom men underhållet av insidan av ytterdörren (målning) samt låsanordningarna är medlemmens ansvar. Låsen får inte smörjas med olja eller fett. Kontakta fastighetsansvarig i styrelsen vid eventuella problem. Medlem får inte sätta några egna skyltar eller klisterlappar på dörrarna då detta förstör dörrens målade ytor.

Eventuella uppgifter om att larm har installerats i lägenheten får sättas upp på tidningshållaren. Namnskyltar införskaffas av bostadsrättsföreningen vid inflyttning av ny medlem. Ta kontakt med medlemsansvarig i styrelsen.

## T

### **Trapphus**

Det är inte tillåtet att förvara saker i trapphusen. Det är med andra ord inte tillåtet att förvara barnvagnar, dörrmattor eller några som helst andra tillhörigheter i trapphus och andra utrymningsvägar i huset. Det gäller allt brännbart material eller annars skrymmande lös egendom. Detta är framförallt beroende av brandsäkerhetsorsaker och de krav som ställs av brandsäkerhetsmyndigheten på säkra utrymningsvägar. *Se även Städning.*

## TV

Samtliga lägenheter är anslutna till Tele2:s (tidigare ComHem) 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 Tele2. TV-tjänster kan även beställas via vår bredbandsleverantör Bahnhof AB. Läs mer på deras webbplats.

### **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



för beställning av ny nyckel mot självkostnad.

- Fel på tvättmaskiner, torktumlare eller mangel anmäls till ansvarig för fastighetskötseln 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.

## V

### **Vattenavstängning**

Huvudkran för båda fastigheterna finns i källaren på Swedenborgsgatan 12, längst bort till vänster. Observera att denna kran bara skall användas vid akuta behov. Vid reparationer eller liknande som kräver vattenavstängning finns separata avstängningar för respektive vattenstam. Kontakta alltid fastighetsansvarig eller annan 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**

Bostäderna i föreningen våningsplan 0–4 har självdragsventilation. Föreningens vindsvåningar har ventilation genom mekanisk frånluft. Självdragsventilation betyder att det finns ventiler i kök och badrum där luften ska sugas bort/evakueras. Dessa kallas frånluftsventiler. I vardagsrum och sovrum finns ventiler där luften ska komma in och dessa kallas friskluftsventiler och sitter i regel vid fönster. Friskluftsventilerna behöver vara öppna (helt eller halvt) för att ventilationen skall vara fungerande. Detta gäller även på vintern.

Det finns inga fläktar som styr ventilation. Vid en OVK-besiktning kontrolleras vilken typ av ventilation lägenheterna i föreningen har. Det går m.a.o. i regel inte att byta till en mekanisk ventilation (t.ex. paxfläkt) vid ombyggnad i våningsplanen 0-4.

För att huset ska må bra är det viktigt att ventilationen fungerar på rätt sätt. En Obligatorisk Ventilationskontroll sker vart sjätte år; senast utförd 2022.

Kontrollera med ansvarig person i styrelsen om du har frågor om ventilationen. Om du säljer lägenheten har du skyldighet att informera köparen. (*Se vidare på föreningens hemsida om ventilation.*)

Tips gällande ventilation/fläktar:

- När du lagar mat och det blir osigt, öppna ett fönster i vardagsrum eller sovrum – *inte* i köket. Tilluften blir för stor i köket och självdragsventilen i köket kommer inte hinna med, istället trycks då allt os in i bostaden. Håll dörrar i bostaden öppna för att hjälpa till.
- När du badar/duschar och ånga uppstår i bad, öppna ett fönster i sovrum eller vardagsrum i fem minuter.
- Det är normalt att luftomsättningen ökar ju kallare det är eftersom temperaturskillnaden blir större. Det är inget fel. Mycket temperaturskillnad = Mycket ventilation.
- Blockera inte de fasta tilluftsventilerna i fastigheten eller spaltventiler vid fönster.
- Fläktar i självdragsventilation. Tänk på att fläkten inte får hindra självdraget avslagen.

## **Vindslägenheter**

Vindslägenheterna byggdes av Kungsmontage Entreprenad AB 2000. Det finns speciella skötselansvisningar för vindslägenheterna som de har 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 på föreningens hemsida. 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 och att de inte läcker.

Det skall i regel inte finnas luft i elementen då det finns en automatisk avluftare installerad i fjärrvärmesystemet sedan 2018. Lägenheterna på femte våningen har golvvärme. Kontrollera regelbundet att golvvärmens avluftningsventiler inte läcker (finns bakom inspektionslucka i lägenheten).

Å

### **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!