Brf Fegen 2
Trivselregler och råd
2025/2026

En handbok för de boende



Innehåll

Medlemmar ... 3
Hyresgäster ... 3
Om huset och föreningen ... 3
Allmänna ordningsregler och tips ... 4
Anslagstavlan ... 4
Ansvar och renovering ... 4
Barnvagnar ... 5
Brand och branddörrar ... 6
Bredband, TV och centralantenn ... 6
Cyklar ... 6
Drift och underhåll ... 7
El ... 7
Ekonomisk förvaltning ... 7
Fastighetsskötsel ... 8
Försäkringar ... 8
Fönstertvätt ... 9
Gästlägenheten ... 9
Hemsida ... 10
Hissen ... 10
Hyra ut i andra hand ... 10
In- och utflyttning ... 11
Ljud eller oljud ... 11
Nycklar ... 12
Parkeringsplatser ... 12
Skadedjur och ohyra ... 12
Sophantering ... 12
Tvättstuga ... 13
Trappstädning ... 13
Trivsel och städdagar ... 13
Trädgård och tomt ... 14
Vatten och avlopp ... 14
Vatten-och fuktskador ... 14
Fuktlarm ... 16
Ventilation ... 17
Övrigt ... 17
Sammanställning – Vart vänder jag mig: ... 17
Tv (Tele2) ... 17
Trappstädning (Städpoolen) ... 17
Försäkring (Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring) ... 18
Hushållssopor (Stockholm Vatten) ... 18
Datanätet (Stockholms stadsnät) ... 18
Styrelsen 2024/2025 ... 18

Följande sidor riktar sig till alla boende i Bostadsrättsföreningen Fegen2.

Medlemmar

Att äga en bostadsrätt innebär inte att man äger lägenheten. Det innebär medlemskap i en förening som ger rätten att nyttja bostaden under obegränsad tid. Så länge en medlem fullgör sina skyldigheter och så länge föreningen lever kan medlemmen aldrig förlora bostadsrätten.

Medlemmarna äger tillsammans fastigheten, det vill säga alla bostäder, lokaler, gemensamma utrymmen och uteplatser. Som medlem är du med och beslutar om hur huset ska skötas. Det görs vid ordinarie föreningsstämma eller vid en extra stämma. Varje bostadsrätt har en röst, oavsett storlek på lägenhet och hushåll.

Styrelsen ansvarar på medlemmarnas uppdrag för den löpande verksamheten inklusive ekonomin. Den väljs vid den ordinarie stämman av medlemmarna, som där också utser revisorer och valberedning.

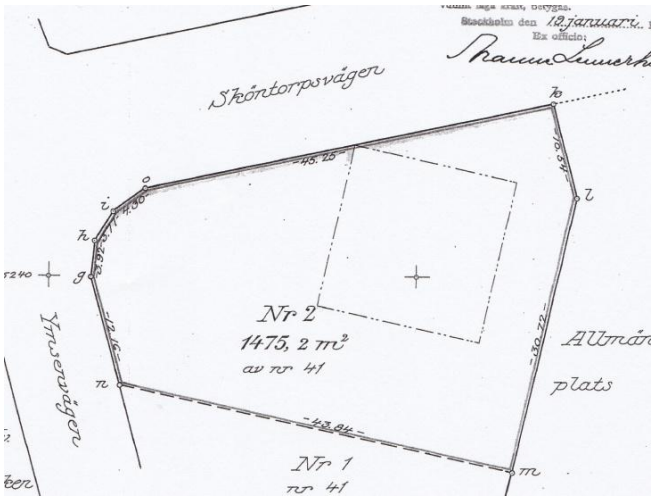
Det är föreningens styrelse som godkänner nya medlemmar.

Hyresgäster

Som hyresgäst har du precis samma rättigheter och skyldigheter oavsett om du hyr din lägenhet av ett fastighetsbolag eller en bostadsrättsförening. Det finns vinstdrivande bostadsföretag, men en bostadsrättsförening drivs utan vinstsyfte. Bostadsrättsföreningen har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upprätthålla boendekvalitéten för både bostadsrättsägare och hyresgäster. Allt eventuellt överskott i verksamheten kommer alla boende tillgodo i form av förbättringar och underhåll.

Om huset och föreningen

Huset byggdes 1947 av byggmästare Johan Eriksson och ritades av arkitekten Sture Frölén. Föreningen köpte fastigheten av den tidigare ägaren Inteor förvaltning AB i juli 2008.



Fastigheten är gulmärkt enligt stadsmuseets klassificeringskarta vilket är den tredje nivån som används vid klassificering. En gulklassning innebär att fastigheten har en bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Till fastigheten hör 1475 kvm tomtmark. Det finns 32 lägenheter, en gästlägenhet, två garage och sju P-platser.

Allmänna ordningsregler och tips

- Cyklar, barnvagnar, mattor, skor m.m. får enligt brandskyddsbestämmelser inte förvaras i trapphus, gångar eller utanför förråden. Paket bör om möjligt hämtas på utlämningsställe/box och inte beställas till dörren. Lösa föremål kastas, om inte annat, på föreningens städdagar.
- Rökning är inte tillåten i våra allmänna utrymmen, inte heller utanför porten.
- Skaka inte mattor från balkongen.
- Om du grillar på balkongen, använd elgrill.
- Källar- och vindsförrådet ska vara försedda med hänglås. Då styrelsen enligt lag ansvarar för att upprätthålla ett lägenhetsregister, där tillhörande förråd ska ingå, är det inte tillåtet att byta förråd med varandra.
- Tidsramen angående arbeten som alstrar störande ljud är begränsat till normal arbetstid, måndag till fredag 08:00 - 17:00. Tidsramen omfattar alla arbeten som orsakar mer än ringa och kortvariga störningar.
- Snöröjning utanför porten sköter vi alla gemensamt. Skyfflar, spadar och borstar står mellan dörrarna i entrén. Sand för halkbekämpning finns i den lilla gröna sandlådan.
- Trädgården finns för alla i huset. Alla i huset är välkomna att bidra till att trädgården är trevlig att vistas i och vacker att se på. I boden finns redskap, grill, handskar med mera.
- Det är viktigt att regelbundet smörja spaljonettlåsen till fönstren och balkongdörren samt att även smörja skruvarna som håller ihop fönsterbågarna.

Anslagstavlan

Anslagstavlan till vänster om postboxarna är avsedd för information från styrelsen till medlemmar och hyresgäster. Här finns aktuella kontaktuppgifter till styrelsen, våra entreprenörer samt bokningslistan för gästlägenheten.

Anslagstavlan på motsatta sidan är avsedd för information från medlemmar, hyresgäster och andra anslag som kan vara av intresse.

Gör det till en vana att titta på anslagstavlorna när du hämtar posten.

Anslag på andra platser i huset är inte lämpligt och kommer att plockas bort såvida de inte har godkänts av styrelsen.

Ansvar och renovering

Det är var och ens ansvar att hålla sig uppdaterad på föreningens stadgar. Stadgarna finns på Fegen 2's hemsida " **www.hemsidan.com/fegen2/allmant/dokument** ". Bryter man mot dessa och det renderar i kostnader så kommer man att bli ersättningsskyldig.

Stadgarna bestämmer vad som gäller. Kortfattad sammanfattning:

- Bostadsrättsinnehavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och underhållet av denna.

- Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas vatten och avlopp som servar fler än en lägenhet.
- Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens elskåp. Elskåp och lägenhetens ledningar ansvarar bostadsrättsägaren för.

Du som medlem ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledningen.

Om medlem önskar göra förändringar i lägenheten så måste detta meddelas skriftligt till styrelsen. Mer information finns att hämta i våra stadgar.

Innan väsentliga förändringar av lägenheten utförs måste tillstånd inhämtas från styrelsen. Ansökan ska lämnas in skriftligt med nödvändiga ritningar. Blankett tillhandahålls av styrelsen. Till väsentlig förändring räknas badrum, rumsförändring (t.ex. flytt av kök) och fasta installationer på balkongen som förändrar utseendet på huset.

Originalgolv (marmor) får inte avlägsnas utan att först meddela styrelsen. Det gäller även dörrar med foder.

Ventil i badrum, kök eller vardagsrum får inte sättas igen då dessa ingår i hela husets ventilationssystem. Om åverkan rapporteras från någon framtida kontroll (t.ex. obligatorisk ventilationskontroll OVK) riskerar boende att själv få bekosta återställning av systemet.

Ventilationssystemet är endast konstruerat för så kallad kolfilterfläkt. Systemet klarar inte av en så kallad köksfläkt.

Arbete skall alltid göras på ett fackmannamässigt sätt. Det innebär inte alltid att det behöver göras av en behörig firma eller yrkesman. Arbeten i fastighetens värmesystem, VVS, elsystem, datanät och kabel TV-nät får endast göras av behörigt företag. Ansvarig för arbetet är den som har beställt det.

Barnvagnar

I postrummet finns det möjlighet att parkera barnvagnar som används. Det finns även möjlighet att låsa fast dessa. Observera att fastlåsning gör det svårt att städa utrymmet. Vanligtvis rengörs golven på fredagar, då bör vagnarna stå olåsta. Det är speciellt viktigt under vintersäsongen.

Brand och branddörrar



Alla lägenheter skall vara utrustade med brandvarnare som föreningen har tillhandahållit. Såväl medlemmar som hyresgäster är skyldiga att regelbundet kontrollera att de fungerar. En god vana är att kontrollera batteriet/funktionen runt första advent med tanke på alla juleljus.

Brandsläckare finns på entréplan, utanför gästlägenheten och på plan 9. Alla lägenhetsdörrar är av brandklassen som innebär att de står emot brand i minst 30 minuter.

Dörren mellan postrummet och trapphuset, samt dörren mellan trapphuset och korridoren till tvättstugan/skyddsrummet är branddörrar. Möjligheten för dessa dörrar att stängas får absolut inte förhindras.

Bredband, TV och centralantenn

För bredband är fastigheten ansluten till Stockholms Stadsnät genom ett kollektivavtal. Alla hushåll har tillgång till bredband med hastigheten om 700/700 Mbit/s via det Cat-6 uttag som sitter monterat vid elskåpet i hallen. För medlemmar är bredband en del i medlemsavgiften medan det för hyresgäster medför ett tillägg på hyran.

Bredband och digital-TV kan även fås via Tele2 med eget avtal och då via centralantennsystemet. Ett basutbud av radio och TV är tillsvidare tillgängligt via antennuttaget från Tele2.

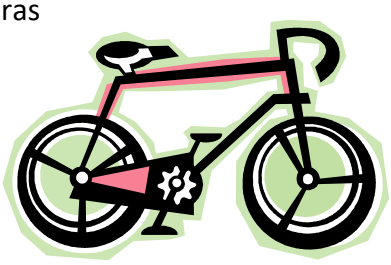
Mer information finns på:

- www.stockholmsstadsnat.se
- www.tele2.se

Det är inte tillåtet att montera parabolantenn på fasaden eller balkongen.

Cyklar

Det finns ett (1) cykelrum i huset som är avsett för parkering för cyklar som används. I utrymmet invid tvättstugan (Mangelrummet) får det tills vidare parkeras cyklar som används mer sällan.



Alla cyklar ska vara märkta med lägenhetsnummer och datum. Detta gäller även cyklar som förvaras i cykelställ utomhus samt barncyklar.

En inventering om ägarskap och användandet av cyklar görs två gånger per år vid höst och vårstädning. Alla omärkta cyklar ställs undan i 6 månader och doneras sedan.

För att det skall fungera för de som använder sina cyklar är det nödvändigt att inte belasta utrymmet i cykelrummet genom att förvara obrukbara cyklar där. Cyklar som aldrig används (står orörda år efter år) skall förvaras i egna utrymmen.

Kom ihåg att cykelrummet inte skall användas till att förvara årstidsrelaterade leksaker såsom pulkor med mera. Endast barncyklar får hängas upp i krokarna i taket.

Drift och underhåll

Hyresgäster och bostadsrättsinnehavare skall anmäla fel som rör det allmänna i huset till styrelsen via kommunicerade kanaler.

Hyresgäster skall även anmäla fel i lägenheten till styrelsen. Styrelsen kontaktar sen fastighetsskötaren för åtgärd.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhållet i lägenheten och skall själv åtgärda fel i lägenheten på egen bekostnad. I ansvaret för underhållet ingår även att vara observant på alla tecken som skulle kunna tyda på en skada på själva fastigheten. Till exempel flagor i taket som skulle kunna vara en vattenskada från planet ovanför.

El

Föreningen ansvarar för el fram till elskåpet i lägenheterna. Vid fel på elen i en lägenhet skall i första hand en säkring lösa ut i lägenhetens elskåp. Det har dock hänt att en huvudsäkring i källaren har löst ut i stället, med andra ord "det har gått en propp" i källaren. Den som råkar ut för att strömmen försvinner i lägenheten och belysningen fungerar i trapphuset, utan att någon säkring har löst ut i det egna elskåpet, gör så här:

- är tiden på dygnet sådan att man kan be om hjälp i huset, ring någon i styrelsen (telefonnummer finns på anslagstavlan i postrummet)
- är tiden på dygnet sådan att man **inte** kan be om hjälp i huset och att det är akut med att få strömmen åter igen, ringer man fastighetsskötarens journummer (telefonnummer finns på anslagstavlan i postrummet).

Ellevio är distributör av el till vår fastighet. Föreningen har ett el-abonnemang som omfattar alla lägenheter i huset. Det innebär att boende endast betalar för sin el-förbrukning via avin för avgiften/hyran. Sker det ett strömavbrott från Ellevio blir det mörkt i hela huset samt nödbelysning i trapphuset tänds. Status på avbrottet kan alla ta del av på Ellevios hemsida.

Ekonomisk förvaltning

”SaveTime Ekonomikonsult AB” är föreningens ekonomiska förvaltare.

Frågor om debiteringar, registerutdrag med mer, besvaras av kundservice på 08-562 621 40 eller mail till info@savetime.nu. Mer att läsa finns på www.savetime.nu

Fastighetsskötsel

ADB Fastighetsservice ser regelbundet till fastigheten och rättar till smärre fel, såsom trasiga lampor etc. Vid större fel som föreningen anmäler använder sig ADB även av andra under entreprenörer.

Det står alla fritt att anlita ADB's tjänster, men då på egen bekostnad.

Växel: 08-664 41 00
Jour: 08-664 63 00
Hemsida: www.adbfastighetsservice.se
Epost: info@adbfastighetsservice.se

Försäkringar

Medlemmar och hyresgäster är skyldiga att teckna egen hemförsäkring.

Föreningen har från och med 1 juli 2024 tecknat Bostadsrätternas fastighetsförsäkring inklusive kollektivt bostadsrättstillägg. Bakom denna försäkring står Folksam som försäkringsgivare.

Det kollektiva bostadsrättstillägget gör att ni inte behöver tilläggsteckna detta i er egen hemförsäkring. Checka om så är fallet och be i så fall ert försäkringsbolag att ta bort detta tillägg från er hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget ger dig som bostadsrättsinnehavare skydd om den fasta inredningen i din bostadsrätt som kök, badrum, väggar, golv, fönster och så vidare skulle skadas. Gränsdragningen mellan vad som täcks av ordinarie fastighetsförsäkring respektive bostadsrättstillägget motsvarar ansvar mellan förening respektive förening enligt vad som står i våra stadgar.

Mer information om Bostadsrätternas fastighetsförsäkring finns på www.soderbergpartners.se/bostadsratterna

Vid skada som omfattas av bostadsrättstillägget ska detta anmälas till Folksam som hanterar skaderegleringen.

Telefon 08-772 68 70 (07.30-17.00 Måndag-fredag)
E-post foretagbyggskada@folksam.se

Vid anmälan anger ni föreningens organisationsnummer 769617-4999 samt försäkringsnummer 51-9835.

Vid akut skada efter kl. 17.00 och under helger, ring Folksams Jour 0771-45 00 00.

Fönstertvätt

Det yttre glaset i våra treglasfönster är av typen energiglas som på insidan behöver tvättas på ett speciellt sätt.

Information från tillverkaren:

Allmän Information

Pilkington **K Glass™** energisparglas har en tunn pyrolytisk beläggning på glasets ena yta. Den hårda och hållbara lågemmiterande (LE) beläggningen resulterar i en förbättrad termisk isolering jämfört med vanligt klart glas. LE-beläggningen har en väldigt tunn, hård ytstruktur som känns något sträv om man drar med fingret på glaset. Putsning av den belagda ytan kan behöva utföras något annorlunda, jämfört med vanligt glas.

Generell putsinstruktion

1. Blanda några droppar diskmedel i vatten. (Yes är inte lämpligt då den är aningen fet.)
2. Applicera rikligt med blandningen på fönsterrutan med en väl genomfuktad svamp eller trasa för att avlägsna smutsen.
3. Avlägsna blandningen från glasytan med en gummiskrapa och torka endast bort vattenrester på fönsterbågen med en trasa.
4. Låt ytan torka. Återstående fuktlager förångas snabbt och resulterar i en ren glasyta utan ränder.

OBS! Använd inte trasa för att torka glasrutan torr - det kan ge upphov till ”flammighet”. Var varsam med gummiskrapan så att eventuella metalldelar inte skrapar mot rutan vilket kan ge upphov till ränder/skrapmärken.

Om fullgott resultat inte uppnås **byt diskmedel mot ättika**. Blanda en del ättika med tio delar rent vatten.

Gästlägenheten

I lägenheten finns det två enkelsängar, en bäddsoffa, pentry med kyl, matplats samt toalett och dusch.

Sen i styrelsen som ansvarar för gästlägenheten, samt rutiner för hur lägenheten bokas, kostnad, nyckelhantering finns att läsa på anslagstavlan.

Bokning görs på kalenderbladet som sitter på anslagstavlan.

- Man får maximalt boka tre tillfällen i förväg.
- Man får maximalt boka sju nätter i följd.
- Bokning bör göras minst en vecka i förväg, men sen bokning godtas naturligtvis om ansvarig eller annan i styrelsen kan kontaktas.

Regler

- Vi förutsätter att man lämnar lägenheten i samma skick som när man fick tillgång till den.
- Man städar efter sig (dammsugare och trasor finns), och man rapporterar eventuella brister och fel som har uppmärksammats.
- Vi checkar efter uthyrning och hör av oss om vi har synpunkter.

- Rökning är inte tillåten inte heller djur med hänsyn till allergiker.
- Kom ihåg att det ska vara tyst i lägenheten efter kl. 22.00.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida: www.hemsidan.com/fegen2 med allmän info om föreningen, årsredovisningar, stadgar mm.

Hissen



Vid eventuella fel kontakta styrelsen. Om det är akut så ta kontakt med CityHiss på telefon
08-604 06 85 som är bemannad dygnet runt. Observera varningsskylten i hissen om transport av gods.

Hyra ut i andra hand

För att hyra ut lägenheten i andra hand krävs alltid styrelsens godkännande.

Att ”upplåta i andra hand” gäller alla former av andrahandsupplåtelser. Det handlar inte om det betalas några pengar eller inte. Några exakta gränser finns inte om när det är fråga om andrahandsupplåtelse eller inte. Det avgörande är om medlem har egen "rådighet" över lägenheten eller inte. Man brukar tala om att medlemmen ska ha egna nycklar, komma och gå som hen önskar, använda lägenheten för övernattning, matlagning etc. i vart fall ett antal gånger per månad. Om inget av detta sker, eller bara sker i begränsad omfattning, kan man utgå från att det är fråga om en andrahandsupplåtelse.

En skriftlig ansökan ska lämnas till styrelsen i god tid (styrelsen har möten 1 gång/månad) innan planerad upplåtelse, där det framgår:

- skälet till upplåtelsen
- under vilken tid, dock högst 12 månader
- till vem lägenheten upplåtits

Observera att även så kallad utlåning till släkting/bekant under kortare tid kräver styrelsens godkännande.

För att underlätta styrelsens beslut bör ansökan även innehålla referenser och rekommendationer på den/de som skall hyra i andra hand.

Skäl för andrahandsupplåtelse kan vara boende på annan ort för studier, tillfälligt arbete, rehabilitering, prova att bo med sin älskade etc.

Om skälen bara handlar om spekulation kan styrelsen neka andrahandsupplåtelsen.

Ett exempel på nekande är vad gäller så kallad AirBnB (hotellverksamhet hemma) där hyresnämnden har ansett att en förening hade rätt att neka. Generellt godkänner inte styrelsen sådan andrahandsuthyrning.

Om upplåtelse sker utan styrelsens godkännande kan det leda till förverkande av lägenheten och att medlemskapet i föreningen sägs upp.

Enligt stadgarna tar föreningen ut en lagreglerad avgift för andrahandsuthyrningen. Den som upplåter i andra hand ansvarar för att andrahandshyresgästen följer föreningens ordningsregler.

Blankett för andrahandsuthyrning tillhandahålls av styrelsen.

In- och utflyttning

Ska lägenheten säljas bör styrelsen informeras. Styrelsen måste godkänna den nya medlemmen innan kontraktet blir giltigt. Medlemsansökan, medlemsutträdande och ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas in till styrelsen.

Säljare ansvarar för att köparen får:

- stadgar
- årsredovisning
- Trivselregler
- samtliga nycklar till lägenheten exklusive så kallade taggar.
- cylindern för bokning av tvättstugan.
- Taggarna till porten skall lämnas till styrelsen

Styrelsen förser de i nya medlemmarna med taggar och ändrar namnuppgifter i porttelefon/porten/trapphuset.

Den som flyttar ut eller in ska vara aktsam om fastigheten så att väggar och tak i trappuppgången, hissen eller annat inte skadas. Ersättning för skador kan komma att begäras.

Glöm inte att tömma källar- och vindsförrådet vid flytt. För hyresgäster som glömmer detta kommer styrelsen att ombesörja att kvarvarande egendom förs bort, därefter faktureras den utflyttade hyresgästen. För bostadsrättsinnehavare är det en fråga mellan köpare och säljare.

Ljud eller oljud

När fest planeras och den riskerar att bli sen och ljudlig så skall det anslås på anslagstavlan i postrummet. Upplevs situationen trots detta som störande kontakta i första hand grannen själv. Ifall störande oljud uppstår vid upprepade tillfällen så kontakta styrelsen.

Nycklar

Föreningens låssmed är Hellgrens lås AB.

De har butik på Årstavägen 6 (vid nya rondellen vid Johanneshovsvägen/Årstavägen vid Lindes backe) www.hellgrenslas.se .

Telefon 08-400 546 00, mail butik@hellgrenslas.se

Lägenhetsnycklarna till det undre låset (patentlåset) ingår i nyckelsystemet som de hanterar.

För att skaffa fler nycklar kontakta styrelsen via mail fegen2@gmail.com eller en lapp i föreningens brevlåda. Nyckelansvarig i styrelsen beställer nyckel hos låssmeden som sedan hämtas och betalas i butiken.

Nyckeln till sjutillhållarlåset kan som tidigare kopieras hos valfri nyckelservice.

Parkeringsplatser

Det finns sju parkeringsplatser och två garage. Om du vill ställa dig i kö för parkeringsplats eller garageplats ska en ansökan lämnas till styrelsen. Kötid räknas från ansökningsdatum, dock tidigast tillträdesdatum.

Det är inte tillåtet att parkera utanför porten för mer än i- och urlastning.

Skadedjur och ohyra

Om du upptäckt skadedjur eller ohyra skall du omedelbart kontakta Anticimex och anmäla det till styrelsen. Ange att ni har Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med Folksam som försäkringsgivare:

Telefon: 0752-45 10 00
E-post kundservice@anticimex.se

Sophantering

Sopnedkasten i trapphuset har tagits ur bruk och går ej att använda.

Vi har tre sopbehållare utanför huset. Det vänstra är enbart till för restavfall och de två högra är för matavfall. Papperpåsar för matavfallet finns att hämta i ”gamla mangelrummet” (rummet till vänster när man kommer in i skyddsrummet).

Lägenhetsnyckeln passar till låsen för sopbehållarna. Det är viktigt att allt avfall paketeras och försluts på rätt sätt då föreningen annars kan få extra kostnader. Inget farligt avfall, elavfall eller grovavfall får kastas bland hushållssoporna.

Station för returavfall finns en kort bit längre ner på Sköntorpsvägen mot Årsta torg.

Närmaste återvinningscentral (ÅVC) är Östberga på Huddingevägen/Sockenvägen vid Årstafältet.



Tvättstuga

- Det ingår att städa efter sitt tvättpass, det vill säga: torka av tvättmaskinerna och torktumlaren, ta bort damm från filter i tumlare och torkskåp samt sopa av golvet. Regler finns anslagna i tvättstugan.
- Kom ihåg att ta bort tidbokningscylindern när du har tvättat färdigt eftersom du annars spärrar för andra.
- Respektera bokade tider och se till att vara färdig innan nästa tvättid börjar. Verkar det som att en bokad tid inte nyttjas, ta kontakt med den som har bokningen.
- Uppstår det ett fel på någon maskin så anmäl detta till styrelsen.

Trappstädning

Städningen i trapphuset sköts av Städpoolen i Stockholm AB. Städningen görs vanligtvis på fredagar under förmiddagen. Under vintersäsongen städas entréplanet ytterligare en gång i veckan.

Trivsel och städdagar

En söndag under höst och vår samlas medlemmar och hyresgäster för att trivas och gemensamt städa trädgården och vår gemensamma fastighet. Vi röjer sly, plockar skräp, grillar, fikar, kör ris till återvinningen och umgås. Vi rensar gemensamma utrymmen. Det är frivilligt att vara med, både med arbete och vid grillning.

Lika viktigt som att städa, är det att lära känna grannar, både till utseende och till person.





Trädgård och tomt

Vi har inte någon enskild som ser till och sköter om tomtmarken. Det betyder att vi alla efter bästa förmåga hjälps åt med det som krävs.

I trädgårdsboden finns utrustning som det står alla fritt att använda för rekreation och underhållet av tomten. I boden finns även nycklar till vattenutkasten vid cykelrummet resp. vid garagen och till eluttagen mitt på väggen vid trädgårdsmöbeln.

Lekstugan på tomten är till för alla barnen. Stugan ska vara låst när den inte används eller om vuxen ej är närvarande vid lek. Mammor, pappor, farmor, mormor, morfar med fler ansvarar för att plocka undan efter sig när stugan ska stängas.

Det finns gungor i trädgårdsboden som kan monteras på redan trädmonterade rep. Kom ihåg att lägga tillbaka dessa när ni gungat färdigt.

Vatten och avlopp

För att det inte ska uppstå onödiga problem i avloppssystemet är det framför allt tre saker att tänka på:

- torka ur fett och matrester ur stekpannor och kastruller innan diskning
- spola gärna ordentligt med hett vatten i diskhon då och då
- rensa kontinuerligt vattenlåset i badrummet.

Vatten-och fuktskador

Vattenskador är den vanligaste typen av skada i våra bostäder - varje år inträffar över 100 000 i Sverige! De är inte bara dyra att åtgärda för den som drabbas utan krånglar också till vardagen.

Hur kan man minimera risker för att vattenskada uppstår?

För att undvika vattenskador, från exempelvis avloppsledningen från diskbänksskåpet eller diskmaskinen, så kan du placera ut ett vattenlarm. Montera vattenlarmet i diskbänksskåpet och placera givarna under diskmaskinen och intill avloppsröret och vattenrören. Börjar det läcka suger givarna upp vattnet och larmet börjar pipa. Se även till att stänga av diskmaskinsavstängaren när diskmaskinen inte är i gång. Enligt gällande byggregler (BBR) så ska vattentäta golvskydd s.k. droppskydd installeras under kyl, frys, diskmaskin och vattenanslutna apparater. Droppskydden gör att vattnet leds mot framsidan av vitvaran och du kan upptäcka vattenläckage i tid. Utöver ovanstående åtgärder så bör man regelbundet undersöka alla vattenanslutningar för att se så att inte slangar eller kopplingar visar tecken på läckage samt underhålla sitt kyl- och frysskåp genom rensa kondenshålet i kylskåpet, undersök bakom frys- och kylskåp och se så att respektive kondenskopp är hel samt dammsug galler på baksidan och frosta av frysen vid behov. I badrummen ska man regelbundet rensa golvbrunnen och avloppet till handfatet och var uppmärksam på sprickor i golvet och väggarna då det kan vara tecken på skador i tätskiktet.

Här kan ni läsa mer tips kring hur man kan bygga bort vattenskador vid renoveringar;
https://www.lansforsakringar.se/48e3ab/globalassets/aa-global/dokument/information/09014-information-vattenskador.pdf#page=10

Om en vatten- eller fuktskada ändå uppstår, så här ska du göra vid vattenskada:

1. Stäng av eventuellt inkommande vatten. Huvudkranen för avstängning av vattnet till din/er lägenhet finns i badrummet i luckan ovanför toaletten
2. Ta kontakt med ditt försäkringsbolag och gör en skadeanmälan
3. Meddela styrelsen som gör egen skadeanmälan till föreningens försäkringsbolag
4. Läs stadgarna – där framgår det hur ansvarsfördelningen för att återställa efter skadan ser ut. Försäkringsbolagen kan behöva kopia på dessa.
5. Föreningen och bostadsrättshavaren tecknar var för sig avtal med entreprenör för återställande av skador utifrån var och ens ansvarsområde
6. Läs information nedan om vattenskador

Utifrån stadgarna kan man i normalfallet säga att föreningen alltid har ansvar för tre saker; **Utredning, Utrivning och Uttorkning.**

Utredning: Om det kommer indikation på att fukt kan ha trängt igenom ytskikten behöver föreningen undersöka saken. Alltså fastställa om fukten finns i exempelvis trossbotten eller har kommit innanför tätskikten. I så fall behövs även **Utrivning** samt **Uttorkning.**

Utrivning måste göras för att föreningen ska komma åt det som är fuktskadat, exempelvis trossbotten under badrumsgolvet. Vanligen tar föreningen, i detta skede, hand om hela utrivningen av badrummet. Inte för att det är nödvändigt för åtgärderna, men man vill inte att bostadsrättshavaren ska frestas att försöka laga tätskikten. Ett skadat tätskikt måste i princip göras om i sin helhet om det har skadats.

Uttorkningen. Föreningen måste se till att avfuktningsutrustning kommer på plats och stå för elkostnaden. Därefter ska föreningen laga sådant som föreningen enligt stadgarna ansvarar för.

Fuktlarm





Föreningen har försett alla badrum med ett så kallat ”fuktlarm”. Det heter ”DropStop 600” och kommer från www.tollco.se. Sök gärna själv för mer info.

Syftet är att motverka att en fuktskada uppstår av en oupptäckt vattenläcka.

Larmet består av två delar, en sensor i tyg som är förbunden via en sladd med en dosa som piper när sensorn blir fuktig/blöt. I dosan sitter det även ett batteri.

Bägge delarna finns i slitsen bakom toalettstolen. Sensorn är placerad i botten av slitsen och dosan är åtkomlig genom att öppna inspektionsluckan ovanför toastolen.

Om det piper bakom slitsen kan det bero på två saker:

1. Batteriet i dosan börjar ta slut och behöver bytas. Vilket ingår i medlemmars ansvar. När batteriet byts kan sensorn ligga kvar på botten av slitsen.
2. Det finns vatten eller fukt i botten av slitsen.

Att det finns vattnen eller fukt i botten på slitsen kan bero på två saker.

1. Det har kommit in vatten från golvet under toastolen. Det har kanske kommit in vatten i springan mellan golvet och slitsen när golvet moppades.
2. Ett rör i slitsen läcker vatten.

Oavsett orsaken till att det piper, öppna luckan dra ur kontakten med sladden till sensorn från dosan.

Har någon nyligen moppat eller har det spolats vatten på golvet?

> Låt det torka ur, sätt in kontakten igen efter något dygn eller så. Förhoppningsvis så har sensorn hunnit torka under tiden och larmet fungerar normalt igen.

Om det larmar utan att det kan ha kommit in vatten/fukt underifrån tyder det på att det finns ett läckande vattenrör i slitsen som behöver åtgärdas. Hör av dig på dagtid till styrelsen som kommer att undersöka vad det rör sig om.

Skulle det forsa ut vatten ut på golvet från slitsen, ring journumret till ADB-fastighetsservice 08-664 63 00 för akut åtgärd.

Ventilation

Fastigheten har ett fläktaggregat på vindsvåningen som är gemensam för alla lägenheter. Alla lägenheter är beroende av varandra vad gäller ventilationen. Kupolventilerna i respektive rum och lägenhet är justerade för att fungera som en del i husets ventilation. Därför är det viktigt att inte själv ändra på inställningen på någon av dessa kupolventiler.



För att ventilationen i den enskilda lägenheten skall fungera så är det nödvändigt att det kommer in tillräckligt med frisk luft genom ventilerna under fönstren. Det vill säga ventilerna bör hållas öppna.

Övrigt

- Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. För mer info om denna organisation se www.bostadsratterna.se

Sammanställning – Vart vänder jag mig:

Fastighetsskötare (ADB Fastighetsservice)

Växel 08 664 41 00,
Jour nr 08 664 63 00
Hemsida: www.adbfastighetsservice.se
Epost: info@adbfastighetsservice.se

Ekonomisk förvaltare (SaveTime Ekonomikonsult AB)

Tel: 08-562 621 40
Epost: info@savetime.nu
Portal: https://savetime.realportal.nu/

Hisskötsel (Cityhiss)

Felanmälan: 08-604 06 85 (Dygnet runt)

Tv (Tele2)

Tel Kundservice: 90 222
Epost via: https://www.tele2.se/kundservice/kontakt/mejl-till-tele2

Trappstädning (Städpoolen)

Växel 08-556 701 50

Försäkring (Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring)

Skadeanmälan: 08 772 68 70 (07.30-17.00 Måndag-fredag)

Akut skada efter 17.00 samt helger: 0771-45 00 00

Epost: foretagbyggskada@folksam.se

Hushållssopor (Stockholm Vatten)

Växel 08- 522 120 00
Hemsida: www.stockholmvattenochavfall.se/
Epost: kund@svoa.se

Datanätet (Bredband2)

Telefon: 0770-811 000

E-post via: https://www.bredband2.com/privat/kundservice/kontakta-oss/

Styrelsen 2025/2026

Ordförande:	Monica Swartz	070 770 58 43
Ledamöter:	Jan Werner	070-710 97 98
	Peder Sjöström	070 570 46 68
	Johanna Andersson	070 419 64 52
	Adam Sandberg	072-311 73 87
Suppleanter:	Oscar Brander	073 352 69 14
Valberedning:	Richard Walton	070 886 85 86
	Thomas Nylén	070 210 52 86
Revisor:	Eva Stein	070 764 53 03