

**SKF:s Anställdas  
Bostadsrättsförening nr 7**

**Batterigatan 1**

**INFORMATIONSPÄRM**

April 2020

# Inledning

## Välkommen till vår förening.

I detta häfte har vi sammanställt det viktigaste som rör föreningen. Det finns information om vad som finns i huset, regler som gäller för att vi tillsammans ska få det så bra som möjligt, särskilda våtrumsföreskrifter och lite andra upplysningar.

Som kuriositet så byggdes fastigheten 1948 med SKF som initiativtagare, därav namnet på vår förening. SKF hade tidigare en representant i bostadsrättsföreningens styrelse. Andra SKFs Anställdas Bostadsrättsföreningar finns på Batterigatan 4, 5, 6, 7 och 10.

Tänk på att vi är en liten bostadsrättsförening. Det är vi tillsammans som kan påverka vårt boende och våra avgifter. Det är inget hyreshus där hyresgästerna kan förvänta sig att andra tar hand om det som behöver göras. Mycket beror på oss själva om vi ska kunna hålla låga avgifter. Det kräver att vi är aktsamma om alla gemensamma utrymmen, håller rent och inte skräpar ner, hjälper till med trädgård och så vidare. Om alla hjälps åt minskas också slitaget.

Det är också mycket viktigt att delta på föreningens årsstämma där det beslutas om verksamhet och val av styrelse. Lika viktigt är att delta på eventuella extra stämmor som kan ta upp viktiga frågor som måste diskuteras under pågående verksamhetsår.

Har du frågor, ta kontakt med någon i styrelsen eller lägg en lapp i den gula brevlådan utanför Föreningsrummet vid tvättstugan.

Namn, adress, telefonnummer och ansvarsområde på styrelseledamöterna finns på anslagstavlan innanför ytterdörrarna i varje trappuppgång.

Finns det något som du tycker borde finnas med i detta häfte. Lägg en lapp i gula brevlådan om det. Alla tips och synpunkter är välkomna. Kom ihåg att styrelsen endast kan behandla undertecknade skrivelser.

Styrelsen

## **Innehåll:**

**Inledning** 2

**Innehåll** 3

**Bra att veta om** 4-5

Huset 4

Bostadsrättsföreningen 4

Bostadsrättshavarens ansvar 4

Cyklar 4

Försäljning, betalning av avgifter, hyror och uthyrning 5

Lokaler i källare och vind 5

Parkeringsplatser och garage 5

Föreningsrum, gästrum 5

Styrelserum 5

Träningsrum, gym 5

**Ordningsregler** 6-7

Allmän ordning 6

Allmänna städdagar, grönytor och vinterarbete 6

Avfallshantering och sopor 6

Balkonger 6

Husdjur 6

Källare och vind 6

Trappuppgångarna 6

Tvättstuga och torkrum 7

Ordningsregler för uteplats, bak- och framsida 7

Ordningsregler för Föreningsrummet 7

**Om förändringar i huset och lägenheter** 8

Förändringar i lägenheten 8

Elektricitet och säkringar 8

Vatten och avlopp 8

Värme 8

Vid problem med elektricitet, värme och vatten 8

**Våtrumsföreskrifter** 9

# BRA ATT VETA OM

## Huset:

- i föreningen finns 32 stycken lägenheter fördelade på 6 st. 3:or, 18 st. 2:or och 8 st. 1:or
- huset är byggt i tre huskroppar, 100 meter långt och 10 meter brett
- till varje lägenhet hör en källarskrubb och ett vindsförråd
- föreningen har lokaler i källarnivå, ute och inne, för uthyrning
- fastigheten är ansluten till fjärrvärme
- ytterbelysningen tänds automatiskt vid mörkrets inbrott
- föreningen har portlås med kodlås, varje trappuppgång har en egen kod som byts då och då
- treglasfönstren består av tvåglasfönster med isolerruta
- i källaren mitt i huset finns tvättstuga och torkrum
- det finns två skyddsrum i källaren, en i varje ände på huset
- på baksidan fastigheten finns det parkeringsplatser, grönyta med uteplats och grill
- det finns tre garageplatser västerut i källarplanet

## Bostadsrättsföreningen:

- föreningsstämma ska hållas senast 31 mars. Där beslutas om verksamhet, investeringar/underhåll o val
- vid behov hålls extra föreningsstämma
- styrelsen ansvarar för löpande verksamhet under verksamhetsåret och består av ordförande, sekreterare, kassör, två ledamöter och två suppleanter. Två revisorer och två revisorssuppleanter svarar för kontroll av styrelsens arbete under verksamhetsåret
- i varje trappuppgång står det på anslagstavlan styrelsens sammansättning och ansvarsområden
- det finns ingen vicevärd. Kontakt tas med styrelsen om det uppstår problem som föreningen ansvarar för till exempel värme och vatten
- föreningen är försäkrad
- Dataskyddsförordningen GDPR. Bostadsrättsföreningen är enligt bostadsrättslagen skyldig att föra medlems och lägenhetsförteckning vilket också tillåter lagring av de uppgifter lagen kräver

## Bostadsrättshavarens ansvar:

- bör delta på stämmor, medlemsmöte och på allmänna städdagarna på vår och höst
- ansvarar för allt synligt i lägenheten inklusive fönster, dörrar, ytterdörr, köks- och badrumsutrustning, se vidare i stadgarna.
- ansvarar tillsammans med övriga bostadsrättshavare för skötsel av grönytor på fastighetens baksida.
- rökning är inte tillåtet i gemensamma utrymmen såsom källar- och trappuppgångar, källare och vind.
- vid rengöring av lägenhetens fönster finns det två skruvar på utsidan fönstret som måste lossas för att kunna öppna och putsa emellan rutorna.
- för varje lägenhet skall det finnas en gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- bostadsrättshavare bör ha en brandsläckare samt brandvarnare installerad.

## Cyklar

- på framsidan huset finns det cykelställ
- i källaren finns det cykelställ i två cykelutrymmen, det lilla får högst rymma fyra cyklar
- cyklar som används ställs i cykelställen. Övriga cyklar förvaras i var och ens skrub i källare/vind

## **Försäljning, betalning av avgifter, hyror och uthyrning:**

- senast den sista dagen i månaden innan, ska hyresinbetalningen vara bokförd på föreningens konto, om inte det är gjort i rätt tid utgår särskild avgift
- föreningen är skyldig att underrätta panthavare om förseningar som då kan avsluta banklån
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgiften mer än en vecka efter förfallodagen och låter bli efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål, är det skäl för att nyttjanderätten kan bli ifrågasatt och förverkad. Se vidare Bostadsrättslagen
- innan styrelsen godkänner andrahandsuthyrning skall styrelsen ha ett möte med den tilltänkte förhyraren. För att andrahandsuthyrning ska godkännas måste styrelsen få en kopia på andrahandskontraktet. Uthyrning kan medges upp till två år. Styrelsen kan ta ut en avgift för andrahandsuthyrning enligt gällande lag
- vid försäljning av bostadsrätt skall styrelsen underrättas. Innan styrelsen godkänner ny ägare skall ett möte med köparen hållas för presentation och information om föreningen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt gällande lag. Dessutom tillkommer kostnader för namnskyltar, eventuella nycklar och lås exempelvis till bokning av tvättider
- denna Informationspärm tillsammans med föreningens Stadgar skickas på mail eller lämnas till nya medlemmar efter köp av bostadsrätt

## **Lokaler i källare och vind**

- det finns lokaler som nås från utsidan huset. Dessa kan också hyras av externa hyresgäster
- det finns lokaler i källaren och vindsförråd för uthyrning till bostadsrättshavare. Den som vill hyra lokal anmäler detta till styrelsen via lapp i styrelsens brevlåda utanför styrelserummet i källaren

## **Parkeringsplatser och garage**

- det finns parkeringsplatser varav de flesta har eluttag på baksidan
- Bilar skall parkeras med fronten mot fastigheten för att slippa avgasutsläpp mot fastigheten
- grinden ska vara låst dygnet runt.
- det finns tre garage på västra gaveln
- medlem som vill hyra plats anmäler detta till styrelsen via lapp i styrelsens brevlåda utanför styrelserummet i källaren. Förutsättning för förhyrning är att medlemmen innehar bil
- under förutsättning att det finns ledig plats kan medlem hyra ytterligare plats kvartalsvis.

## **Föreningsrum och gästrum**

Bredvid tvättstugan i källaren finns Föreningsrummet som används till möten. Rummet kan också bokas av bostadsrättshavare för till exempel en fest eller övernattningar. Bokning görs på tavla utanför rummet. En mindre avgift tas ut vid övernattningar, bokas på tavla utanför tvättstugan, se vidare Ordningsregler för Föreningsrummet.

## **Styrelserum**

I Föreningsrummet finns ett Styrelserum dit endast styrelsen har tillgång. Där förvaras protokoll och andra interna handlingar bland annat skalens ritningar på huset och varje våningsplan.

## **Träningsrum**

I källargången vid 1G finns det ett litet gym som kan bokas på tavla utanför dörren.

# ORDNINGSGREGLER

## Allmän ordning:

- rökning är förbjudet på föreningens tomträtt och arrende samt i hela huset förutom lägenheterna
- huset är lyhört vilket kräver att vi tar hänsyn till varandra, särskilt mellan kl. 22- 06.
- eventuella anmärkningar mot grannar ska ske skriftligen och undertecknade i föreningens gula brevlåda.
- uppstår problem så i första hand, kontakta den som stör, i andra hand rådfråga styrelsen.

## Allmänna städdagar, grönytor och vinterarbete

- vår och höst har vi allmänna städdagar. Då hjälps alla åt att städa utanför och i fastigheten. Medlemmar fyllda 70 år är befriade, men är hjärtligt välkomna.
- Enligt schema under vintern ansvarar bostadsrättshavare för snöröjning och sandning på ingångar och trottoar på framsidan. Ansvaret innebär att själv göra det eller att kontakta någon annan. Trappuppgång A ansvarar för trottoaren från sophuset fram till ingången till B, Trappuppgång B ansvarar för ingång B fram till ingång C, Trappuppgång C ansvarar för ingång C fram till ingång D osv.
- två bingar finns på framsidan med flis som kan läggas på vid halka. Salt mm får inte användas.

## Avfallshantering och sopor

- på huset gavel vid parkeringsplatserna finns fastighetens sophus som öppnas med den gemensamma dörrnyckeln. Det finns två öppningar för allmänt avfall och en för enbart köksavfall-matrester
- för köksavfallet finns det gratis papperspåsar att hämta i källaren utanför tvättstugan
- alla sopor ska vara väl förslutna. Endast hushållsavfall får slängas i sophuset
- papper, glas, småbatterier kan slängas vid uppsamlingsplats på Skaragatan
- kemikalier, brandfarligt, större gods kan slängas på Återvinningscentralen på Gamlestadsvägen
- storsopor såsom möbler, kylskåp och dylikt får medlemmen transportera bort själv

## Balkonger:

- Underhåll sköts av respektive innehavare
- Ytterväggarna får inte penetreras
- Grillning får inte ske på balkongerna med tanke på brandfaran
- Inget får hängas utanför balkongerna t.ex. balkonglådor, antenner

## Husdjur:

- husdjur får inte rastas eller gå lösa i gemensamma utrymmen eller på tomtens yta inklusive rabatter.
- djur och fåglar får inte matas inom föreningens område; risk för att dra till sig råttor och annan ohyra Fågelbord är tillåtet

## Källaren och vind

- personliga tillhörigheter förvaras i källarskrubb eller vindsutrymme, ej i gemensamma utrymmen
- brandfarligt gods, bensin och lösningsmedel, får inte förvaras i källare eller vind
- dörrar till källarskrubb och vindsutrymme skall hållas låsta
- var god se till att dörrar till vind och källare blir stängda
- observera att på vinden måste belysningen släckas manuellt
- branddörrar i källaren får inte ställas upp, de skall hållas stängda

## Trappuppgångarna:

- en städfirma sköter trappstädningen.

- Den som har dörmatta utanför dörren ansvarar själv för att den platsen hålls ren
- soppåsar, fimpar eller annat skräp får inte ställas eller slängas i trappuppgångar
- går en lampa sönder i trappuppgången meddela ansvarig i styrelsen
- cyklar eller annat får inte stå i trappuppgången p.g.a. säkerhetsskäl undantag är barnvagnar, rullatorer
- klisterlappar får inte sättas upp på namntavlor eller skyltar
- portkoden fungerar kl.07- kl.19 och byts årligen. Den får inte lämnas ut

### **Ordningsregler för tvättstuga och torkrum:**

- tvättpass kan bokas dagligen med tvättlås på tavlan utanför tvättstugan
- klockan 22.00 ska alla maskiner vara avstängda i tvättstugan och torkrummet
- bokningen gäller oavsett när tvättningen startas under den reserverade tiden.
- mangel finns i tvättstugan.
- nyckel till torkrum ska hänga på sin plats efter avslutad tvättid.
- efter avslutat tvättpass ska tvättstuga och torkrum städas. Alla maskiner torkas av med fuktig trasa, dammet tas bort ur torkarna och skräpet tas bort från brunnen.
- vatten får inte spolans ned i tvättmedelsluckorna
- maskinerna får **inte** överspolas med vatten
- golvet i torkrummet ska torkas av med fuktig trasa

### **Ordningsregler för uteplats, bak- och framsida:**

- föreningen har ingen vicevärd, trädgården sköts av medlemmarna tillsammans
- uteplatsen kan användas för privata arrangemang, ta hänsyn till övriga boende enligt gällande regler
- bokning av uteplatsen sker på lista utanför tvättstugan
- grillning får endast ske på uteplatsen
- medlem som använder uteplatsen ska göra rent grillen och städa efter sig
- den som grillar ansvarar för att kolet slängs i sophuset när det kallnat. Det får absolut inte slängas i sopsäcken utanför tvättstugan
- eventuella marschaller ska placeras tillräckligt långt från huset så att de inte ger upphov till brand, sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden

### **Ordningsregler för Föreningsrummet**

- Föreningslokalen får användas av medlemmar för privata arrangemang och övernattningar under förutsättning att hänsyn tas till övriga boende, samma regler gäller som för huset
- det finns kylskåp, kaffebryggare, mikrougn, bäddbar soffa, bord och stolar.
- lokalen bokas i kalendern som hänger precis utanför dörren
- lokalen får inte användas i ekonomiska syften
- var och en får ta med förbrukningsvaror såsom bestick, tallrikar, kaffefilter mm samt städutrustning
- det ska vara rent och snyggt när man tillträder/lämnar lokalen
- vid övernattningar gäller följande:
  - bäddsoffan kan användas, sängkläder måste medtas - övernattning kostar 80kr/natt, övernattning mer än fem dygn, kontakta styrelsen
  - för att stänga dörren inifrån, använd haspen eftersom alla medlemmar har nyckel till dörren
  - sätt ett meddelande på Föreningsrumsdörren att det är upptaget.
  - skriv lägenhetsnummer, datum och klockslag som rummet hyrs
  - sopor töms i sopskjulet

### **Sänk värmen på radiatorerna till noll vid avflyttning**

Vid frågor och/eller problem kontakta inomhusansvarig i styrelsen.

# Om förändringar i huset och lägenheter

## Förändringar i lägenheten

- Målning och tapetsering får göras utan styrelsens godkännande. Om förändringar av väggar, i badrum, kök, VVS, el, skall göras måste detta först godkännas av styrelsen. Lämna en enkel ritning och uppgifter på vad, hur och vilket arbete som ska utföras till styrelsen som underlag för styrelsens beslut
- om det krävs bygglov/bygganmälan ansvarar styrelsen för det
- inget får göras på eller i gemensamma utrymme eller på fastighetens fasad utan styrelsens godkännande, vid tveksamheter, kontakta styrelsen

## Elektricitet och säkringar

- varje lägenhet betjänas med enfas el
- bostadsrättsföreningen ansvarar för el fram till huvudbrytare i lägenheten.
- bostadsrättshavaren ansvarar för el från huvudbrytaren i lägenheten samt telefon, kabel-tv, data mm
- utöver säkringscentralen i lägenheten, finns det en huvudsäkring i ett litet skåp på varje våningsplan
- husets huvudsäkringar och säkringar finns i säkringsskåp i källargången

## Vatten och avlopp

- bostadsrättshavaren ansvarar för de delar som är åtkomliga i lägenheten och enbart betjänar bostadsrättshavarens lägenhet, se vidare gällande stadgar.
- bostadsrättsföreningen ansvarar för stammar och ledningar som är placerade i väggar och golv.
- det finns fyra avstängningskranar per lägenhet. De sitter i källaren, två under kök och två under badrum för varmt och kallt vatten. Dessa kranar påverkar lägenheterna som ligger ovanför varandra. Det är viktigt att i god tid kontakta berörd granne innan vattnet stängs av.

## Värme

- bostadsrättshavaren ansvarar för egna elradiatorer, golvvärme, handdukstorkar samt målning av vattenfyllda radiatorer
- bostadsrättsföreningen ansvarar för centralvärmen, till exempel rör, radiatorer och ventiler
- om radiatorerna inte blir varma kan det bero på att det finns luft i elementen. Med hjälp av en elementnyckel kan luft släppas ut vilket är var och ens ansvar. Ha en kanna under utloppet, vattnet som kommer kan vara rostigt och oljigt.
- läckage vid luftning av vattenfyllda radiatorer skall åtgärdas av bostadsrättshavaren som själv är ansvarig för uppkomna skador
- om luftning är gjord, meddela styrelsen som kollar vattennivån för kontroll av vattentrycket så det räcker till andra våningsplanet
- varmvatten och värme till elementen kommer in i huset via pannrummet i källaren
- kontakta styrelsen om en radiator är iskall under vinterperioden

## Vid problem med elektricitet, vatten och värme

- generellt ansvarar föreningen för stamledningar samt värme, vatten som
- om det är bostadsrättshavarens ansvar, kontakta en behörig fackman.
- bostadsrättshavaren ansvarar för eventuella stopp i lägenhetens avlopp i kök och badrum
- om det uppstår fel som är föreningens ansvar, kontakta styrelsen
- om det föreligger risk för skada på person eller egendom och styrelsen inte kan nås, kontakta behörig fackman
- vid åverkan är det bostadsrättshavarens ansvar.



# Våtrumsföreskrifter

## Duschning får ske:

- direkt på golv om intyg lämnats till styrelsen att arbetet utförts av behörig fackman enligt gällande branschregler
- om fönster skyddas med till exempel av duschkabin, hård skiva eller duschdraperi
- om inte rätt underlag finns måste yttervägg skyddas med till exempel duschkabin, hård skiva eller duschdraperi
- om duschkabin används skall denna vara ansluten till golvbrunn
- i badkar om duschdraperi används mot yttervägg och även helst på båda insidorna av badkaret. Särskilt fönstret måste skyddas

## Vid renovering av våtrum skall:

- kvalitetsprotokoll enligt de senaste Branschreglerna lämnas till styrelsen
- en ritning med uppgifter på vad som skall göras skall lämnas till styrelsen. Först efter godkännande får arbete startas
- kall och varmvattenrör vara dragna så att de är synliga
- kopplingar skall vara synliga, får inte läggas i väggar, ovan tak eller under golv
- vattentankar till toalettstolar får inte inkapslas i väggar
- styrelsen skall kontaktas för eventuellt byte av gamla avloppsrör och golvbrunn

## Övrigt att vara observant på:

- det är underlaget som stoppar vattnet. Kakel är enbart till för syns skull.
- trasiga kakelplattor/klinkers kan vara ett tecken på att det är sprickor eller annat under. Innan byte av plattor kontrollera att underlaget är helt.
- plattor måste bytas ut som är trasiga eller börja släppa. Fogar som börjar spricka måste repareras.
- rensa golvbrunnen regelbundet.
- sträva efter att torka upp vatten på golvet när du duschat. En golvskrapa är ett bra hjälpmedel.
- kontrollera tätning mellan golv och dörrtröskel så att vatten inte kan rinna emellan.
- kontrollera tätning mellan fönsterkarm och vägg så att inte vatten kan rinna mellan.
- kontrollera målningen på fönsterlister. Vid sprickor måste dessa tätas och målas.
- Märker du något som verkar vara fel eller du är osäker på funktionen, kontakta någon yrkesman eller styrelsen för eventuell åtgärd.
- Våtrumsskador anmäls alltid till styrelsen även om fackman åtgärdar skadan.

## Renovering av badrum skall först godkännas av styrelsen

**Fläkt får inte vara kopplad till utgående kanal. Det påverkar lägenhetens självdrag**

Styrelsen