

# Värt att veta 2021



Brf Friheten



## **Värt att veta – din guide till livet på Kolbäcksgränd<sup>1</sup>**

Den här skriften innehåller information om hur föreningen Friheten arbetar, hur ansvaret är fördelat mellan dig och föreningen när det gäller underhåll och hur praktiska saker fungerar, såsom tvättstugor, grovsopor och bredband.

Föreningen har inte bara till uppgift att vårda och underhålla fastigheter och utemiljö på ett ekonomiskt sätt, utan vill också stärka gemenskapen och delaktigheten bland de boende.

Ett bra sätt att lära känna föreningen och dess medlemmar är att engagera sig i styrelsens arbete eller i någon arbetsgrupp. Kontaktinformation finns i alla portar.

Välkommen att höra av dig till styrelsen eller vicevärden om det är något som du vill fråga om!

## **Vad innebär det att bo i bostadsrätt?**

Som bostadsrättshavare äger du nyttjanderätten till en viss lägenhet på obegränsad tid. Du äger inte själva lägenheten utan rätten att bo där. Bostadsrättsföreningen – det vill säga du tillsammans med de andra medlemmarna – äger bostadsrättsföreningens byggnader och ni ansvarar gemensamt för förvaltningen av föreningen.

Du bor till självkostnadspris och tillsammans med övriga i föreningen delar ni gemensamt på kostnaderna för fastigheten. Du är med och bestämmer över ditt boende och genom föreningsstämman kan du påverka besluten som tas där.

En bostadsrätt är en investering för framtiden, som kan säljas, ärvas eller överlåtas som du själv vill, under förutsättning att den som ska överta bostadsrätten blir godkänd som medlem.

## **Bo – ett villkor för medlemskap**

För att föreningen ska fungera väl är det viktigt att det är föreningsmedlemmar som bor i lägenheterna, det vill säga att de inte hyrs ut eller används som övernattningslägenheter. Enligt föreningens stadgar ska den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avse att bo i sin lägenhet. Om så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan.

---

<sup>1</sup> Information och trivselregler, aktuell maj 2021. *Värt att veta* kommer att uppdateras vid behov på föreningens hemsida. [www.brffriheten.se](http://www.brffriheten.se)

Styrelsen har också rätt att ta ifrån någon ett medlemskap – det vill säga nyttjanderätten – om lägenheten till väsentlig del används för annat ändamål, till exempel näringsverksamhet, eller om den hyrs ut i andra hand utan tillstånd.

## **Jämförelse mellan bostadsrätt och andra boendeformer**

I en hyresrätt har du som boende inte samma inflytande som i en bostadsrätt. Du har ett större ansvar för en bostadsrättslägenhet än för en hyresrätt. Den stora skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt är att du tillsammans med alla andra medlemmar i föreningen äger fastigheten vi bor i. Vi fattar gemensamt beslut om byggnadernas och tomtmarkens skötsel.

Se mer under rubrik Ansvar i denna skrift! En villa äger man fullt ut och kan göra i princip vad man vill med. Å andra sidan är det svårt att pressa kostnaderna för skötsel och underhåll eftersom dessa inte kan delas med några andra boende. I en villa kan man bygga om inne i huset nästan som man vill utan att fråga någon. I en bostadsrätt kan man förändra en hel del inne i lägenheten, men mer genomgripande ombyggnader måste ha styrelsens godkännande.

## **Bostadsrättsföreningen styrs av styrelse och stämma**

Bostadsrättsföreningen företräds av en styrelse som består av medlemmar i föreningen och som har valts på ordinarie föreningsstämma som hålls en gång om året. Styrelsens ansvar, befogenheter och funktion finns angivna i lagen om ekonomiska föreningar, i bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar.

Mellan årsstämmorna är det styrelsen som fattar besluten och vidtar de åtgärder som behövs.

## **Kan man förlora sin bostadsrätt?**

En bostadsrättshavare har nyttjanderätt till sin lägenhet på obegränsad tid. Men om bostadsrättshavaren bryter mot vissa regler kan föreningen säga upp medlemmen för avflyttning och bostadsrätten tvångsförsäljs via kronofogden – det vill säga att bostadsrätten förverkas. Det kan bland annat ske om medlemmen inte betalar avgiften i tid, hyr ut lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd, allvarligt stör sina grannar eller vanvårdar sin lägenhet. Förutsättningarna för att bostadsrätten ska förverkas framgår av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

## Bostadsrättsföreningen Friheten – lite fakta

Bostadsrättsföreningen Friheten omfattar 7 hus med 33 portar, innehållande 260 lägenheter: 45 ettor, 104 tvåor, 83 treor, 25 fyror och 3 femrummare. Husen byggdes 1954.

Vår förening var länge den enda bostadsrättsföreningen i Bagarmossen, och det är den första i Bagarmossen som byggdes för att bli bostadsrättsförening.

Reglerna för stämmor, styrelsens arbete, medlemskap med mera finns i föreningens **stadgar**, som finns på föreningens hemsida [www.brffriheten.se](http://www.brffriheten.se). Du kan också få ett exemplar av stadgarna från vicevärden.

**Styrelsen** är ansvarig för alla löpande frågor inklusive reparationer och normalt underhåll. Styrelsen sammanträder normalt en gång per månad. Vilka som ingår i styrelsen framgår av information på informationstavlan i entrén och hemsidan. Meddelanden eller förslag till styrelsen mailas till [info@brffriheten.se](mailto:info@brffriheten.se) eller läggs i föreningens brevlåda i föreningslokalen.

Protokollen från styrelsemötena är, enligt lagen om ekonomiska föreningar, inte tillgängliga för medlemmarna. Styrelsen informerar om sitt arbete genom information i portarna, regelbundna mail och på hemsidan, [www.brffriheten.se](http://www.brffriheten.se).

**Valberedningen** föreslår kandidater till styrelse och revisorer i föreningen inför föreningsstämman som beslutar. Se *Föreningsstämma* för mer info. Vill du vara med i styrelsen eller föreslå någon av dina grannar – kontakta valberedningen!

Av portinformation framgår också vilka **arbetsgrupper och utskott** som för närvarande finns inom föreningen. I arbetsgrupperna kan även boende som inte är styrelsemedlemmar medverka. Tveka inte att ta kontakt om du är intresserad av att vara med i någon grupp!

Som medlem har du alltså många möjligheter att påverka din närmiljö och vad som händer i föreningen. Du kan lämna förslag och synpunkter, debattera och rösta på föreningsstämmor, du kan arbeta i styrelsen eller i någon arbetsgrupp. *Missa inte chansen till påverkan, delaktighet och gemenskap!* På den årliga föreningsstämman tas de mest betydelsefulla besluten.

## Kontaktuppgifter

Styrelsen:	<a href="mailto:info@brffriheten.se">info@brffriheten.se</a>
Vicevärden:	<a href="mailto:vicevard@brffriheten.se">vicevard@brffriheten.se</a> 08-39 61 25
Föreningens hemsida:	<a href="http://www.brffriheten.se">www.brffriheten.se</a>
Felanmälan under kontorstid:	Fastighetsägarna: 08-617 76 00 ( <a href="mailto:felanmalan@fastighetsagarna.se">felanmalan@fastighetsagarna.se</a> )
Akuta ärenden:	Jourmontör: 08-657 64 65
Stopp i hissen i K14:	Otis Hiss AB: 020-21 21 11

<b>Värt att veta - din guide till livet på Kolbäcksgård</b>	2
<b>Vad innebär det att bo i bostadsrätt?</b>	2
<b>Bo - ett villkor för medlemskap</b>	2
<b>Jämförelse mellan bostadsrätt och andra boendeformer</b>	3
<b>Bostadsrättsföreningen styrs av styrelse och stämma</b>	3
<b>Kan man förlora sin bostadsrätt?</b>	3
<b>Bostadsrättsföreningen Friheten - lite fakta</b>	4
<b>Kontaktuppgifter</b>	5
<b>A</b>	10
<b>Adresser</b>	10
<b>Andrahandsuthyrning</b>	10
Regler	10
Skäl som kan vara godtagbara:	11
Skicka in ansökan	11
<b>Ansvar för lägenheten</b>	11
<b>Avgiftsbetalning</b>	13
<b>B</b>	14
<b>Badrum</b>	14
<b>Balkong</b>	15
<b>Bevarande av arkitekturen</b>	15
<b>Biltrafik inom området</b>	16
<b>Biltvätt</b>	16
<b>Blomjord</b>	16
<b>Bostadsanpassning</b>	16
<b>Bostadsrättstillägg - se Hemförsäkring</b>	17
<b>Boule</b>	17
<b>Brandvarnare</b>	17
<b>Bredband</b>	17
<b>Bytesbörs</b>	17
<b>C</b>	18
<b>Cykelpoolen</b>	18
<b>Cyklar, barnvagnar och rollatorer</b>	18
<b>Cykelrummen</b>	19

<b>D</b>	_____	20
	<b>Dusch</b> _____	20
<b>E</b>	_____	20
	<b>Ekonomi</b> _____	20
	<b>El och säkringar</b> _____	20
	<b>Expeditionstider - se Vicevärd</b> _____	21
<b>F</b>	_____	21
	<b>Facebookgruppen</b> _____	21
	<b>Fasader</b> _____	21
	<b>Fastighetsskötsel - Felanmälan</b> _____	21
	Kontaktuppgifter: _____	22
	<b>Fest</b> _____	22
	<b>Flaggning</b> _____	22
	<b>Fönster</b> _____	22
	<b>Föreningslokalen</b> _____	23
	<b>Föreningsstämma</b> _____	23
	<b>Förråd</b> _____	24
<b>G</b>	_____	25
	<b>Garage och parkeringsplatser</b> _____	25
	<b>Granssamverkan mot brott</b> _____	26
	<b>Grillning</b> _____	26
	<b>Grind i staketet</b> _____	26
<b>H</b>	_____	26
	<b>Hemförsäkring - Bostadsrättsförsäkring</b> _____	26
	<b>Hemsida</b> _____	27
	<b>Hobbylokalen</b> _____	27
	<b>Hundar och katter</b> _____	27
<b>I</b>	_____	28
	<b>Inbrott</b> _____	28
	<b>Information</b> _____	28
	<b>Informationstavlor i entréerna</b> _____	28
	<b>Internet</b> _____	28
<b>J</b>	_____	29

Julgranar	29
<b>K</b>	29
Kemikalier - vad får förvaras i förråd och garage?	29
Kompostering	29
Kontaktuppgifter till föreningen	30
Kranar, blandare och packningar	30
Köksfläktar	30
<b>L</b>	30
Lekpark	30
Lägenhetsnummer	30
<b>M</b>	31
Markiser	31
Marschaller	31
<b>N</b>	31
Namnskylt	31
Nycklar, lås, låsinkast	31
Nyårsfirande	32
<b>O</b>	32
Odlingslådor	32
Ohyra	32
Ombyggnad	32
<b>P</b>	32
Pantsättning	32
Parkeringsregler	33
Personuppgifter - hantering enligt dataskyddsförordningen	33
<b>R</b>	35
Rollatorer, förvaring	35
Rökning	35
Rökluckor i trappuppgångarna	35
<b>S</b>	35
<b>Sophantering och återvinning</b>	35
Hushållssopor	35
Matavfall	35
Grovsopor	36



Städning	37
Störningar	37
Säkerhetsdörrar	38
<b>T</b>	38
Teknisk förvaltning	38
Tidningsinsamling	38
Tillträde till din lägenhet	38
Toaletter	39
Trappuppgångar	39
TV/kabel-TV	39
Tvättstugor	39
Beskrivning av tvättstugorna:	39
<b>U</b>	41
Underhåll	41
Utemiljö	42
<b>V</b>	42
Vattenskador	42
Ventilation	43
Vicevärd	43
Värme	44
<b>Å</b>	44
Årsredovisning	44
Återvinning	45
Textilåtervinning	45
Återvinnings- och miljöstationer	45
Emmaus/Myrorna	46
<b>Ö</b>	46
Överlåtelse	46
Övernattningsrum	47
<b>BILAGA 1: RÅD OCH ANVISNINGAR VID RENOVERING OCH OMBYGGNAD AV LÄGENHET</b>	48

# A

## Adresser

Föreningens postadress är:

Brf Friheten

Kolbäcksgård 8 A

128 46 Bagarmossen

Medlemmarnas brevlåda finns i hallen utanför vicevärdsexpeditionen.

Vicevärdens mejladress är:

[vicevard@brffriheten.se](mailto:vicevard@brffriheten.se)

Föreningens mejladress är:

[info@brffriheten.se](mailto:info@brffriheten.se)

Observera att det kan gå några dagar innan du får svar på föreningsadressen. Om du vill ha snabbare kontakt, titta antingen på informationstavlan i entrén eller på föreningens hemsida [www.brffriheten.se](http://www.brffriheten.se) för telefonnummer till styrelseledamöterna, felanmälan med mera.

## Andrahandsuthyrning

### *Regler*

Att hyra ut i andra hand innebär att man låter någon annan disponera lägenheten självständigt. Det spelar ingen roll om det rör sig om en mycket kort tid eller om man inte tar betalt – det är ändå fråga om andrahandsuthyrning.

För att få hyra ut sin bostad i andra hand ska man ha ett giltigt skäl. Brf Friheten tillämpar de *skäl* som i hyresnämndernas avgöranden har bedömts vara godtagbara. Observera att man inte kan stapla olika skäl på varandra och på så sätt förlänga uthyrningstiden. Styrelsen granskar varje ansökan och bedömer motiveringarna till uthyrning. Bostadsrättsföreningens verksamhet bygger på att så många medlemmar som möjligt bor på Gränden, och därför är vi restriktiva med att godkänna andrahandsuthyrningar. Föreningen beviljar uthyrning för högst ett år i taget. Vill man fortsätta hyra ut måste man inkomma med en ny ansökan. Det gäller också om man vill byta andrahandshyresgäst. Det är också viktigt att du tar kontakt med styrelsen när andrahandsuthyrningen avslutas, oavsett om den avslutas i förtid eller i enlighet med ansökan. Då meddelar styrelsen Riksbyggen att

uthyrningen är avslutad. Andrahandshyresgästen har inte tillgång till föreningslokalen, övernattningsrummen, cykelpoolen eller hobbyrummet.

### ***Skäl som kan vara godtagbara:***

- Ålder eller sjukdom
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Längre utlandsvistelse
- Provsamboende
- Uthyrning till närstående

### ***Skicka in ansökan***

Ansökan ska göras på särskild blankett som finns på Riksbyggens webbplats (det går också bra att hämta sådan blankett hos vicevärden). I ansökan ska uppgifter om andrahandshyresgästen finnas med. Dessutom kan något eller några av följande behöva bifogas:

- anställningsavtal
- studieintyg
- fullmakt (vid utlandsvistelse)

Man får inte hyra ut sin lägenhet innan styrelsen har beviljat ens ansökan, och därför är det viktigt att du skickar in din ansökan i god tid. Styrelsen behandlar alla ärenden vid ordinarie styrelsemöten (cirka en gång per månad). För att styrelsen ska hinna bereda ärendet och eventuellt skaffa kompletterande uppgifter bör du ha inkommit med din ansökan minst en vecka före styrelsemötet.

Andrahandsuthyrning utan tillstånd är ett allvarligt regelbrott. Den som hyr ut i andra hand utan styrelsens godkännande riskerar att förlora sin bostadsrätt. Det gäller även om man lämnar in en ansökan efter att man blivit upptäckt.

## **Ansvar för lägenheten**

Du har som bostadsrättsinnehavare ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst när det gäller till exempel reparationer i din lägenhet. Den grundläggande principen är att du själv har ansvaret för det som finns innanför din ytterdörr medan föreningen ansvarar för det som finns utanför. Undantagen från detta gäller främst den tekniska försörjningen, det vill säga värme, vatten, avlopp, ventilation och elektricitet.

De reparationer som betalas av föreningen ska också beslutas av föreningen. Du kan alltså inte beställa en reparation och lämna räkningen till föreningen. Däremot ska du göra felanmälan om sådant som du bedömer ingår i föreningens ansvar.

Om du önskar kan du låta föreningens entreprenör för fastighetsskötsel ta hand om reparationer i din lägenhet och som du själv ansvarar för på din bekostnad. Be om en prisuppgift innan du beställer arbetet.

Nedan finner du en lite noggrannare redogörelse för vem som ansvarar för vad. Bokstaven M står för medlemmens ansvar och F för föreningens ansvar. Då föreningen är ansvarig och det uppstår skada orsakad av medlemmen är det medlemmen som är ansvarig.

<b>Balkong</b>		
Konstruktion, målning av balkongskärm, vädringsbeslag	F	
Snöröjning	M	
<b>Brandvarnare</b>	F	
<b>El</b>		
Byte av huvudsäkring i källaren	F	
Byte av säkringar i lägenhet	M	
Elcentral i lägenhet	M	
Elmätaren i källaren	F	
Eluttag, strömbrytare, armaturer	M	
<b>Fönster och fönsterdörrar</b>		
Fönsterglas, spanjolett inkl. handtag, beslag och fönsterbänk	M	
Målning UTVÄNDIG av karmar och bågar	F	
Målning INVÄNDIG av karmar och bågar samt målning mellan bågar	M	
Persienn	M	
Springventil i fönsterkarmar	F	
Tröskel till balkong/fönsterdörr	M	
Tätninglistor	M	
<b>Förråd (förråd som tillhör lägenheten)</b>		
Avskiljande nätvägg i förråd	F	
Låsbeslag	F	Hänglås svarar medlemmen för.
<b>Golv, väggar och tak i lägenhet</b>		
Golvets ytskikt, målning, lackning, annan behandling	M	
Innerväggar som byggts av medlemmen	M	Föreningens tillstånd krävs för ändrade innerväggar.
Takets ytskikt och underliggande tätskikt	M	
Trösklar, socklar, golvlister	M	
Underliggande konstruktion eller stomme	F	
Väggars ytskikt och underliggande tätskikt	M	
<b>Innerdörr</b>	M	
<b>Köksutrustning</b>	M	
Diskmaskin, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn	M	Medlemmen ansvarar för att diskmaskin installeras på ett säkert

		sätt och i enlighet med gällande regler. Notera att vi har 1-fasström, 230 volt.
Diskbänksbeslag	M	
Köksfläkt	M	Tryckande köksfläktar är inte tillåtna.
<b>Lägenhetsdörr</b>	<b>M</b>	
Dörr, karm, foder	M	Föreningen ansvarar för utvändigt ytbehandling. Medlem som har bytt till säkerhetsdörr övertar hela ansvaret för dörren.
Dörrhandtag, ringklocka, brevinkast, namnskylt	M	Föreningen tillhandahåller namnbokstäver vid överlåtelse och namnbyten.
Låscylinder, låskista, låsbeslag	M	
<b>VVS-artiklar</b>		
Tvättställ, badkar, dusch/duschkabin, duschslang	M	
Blandare, kranar, packningar	M	Föreningen står för arbetskostnaden (1h) för läckande kranar.
Toalettstol inkl. spolplanering	M	Föreningen tar arbetskostnaden (1h) för läckor.
Tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, tvättbänk och tvättlåda	M	Medlemmen ansvarar för att tvättmaskin installeras på ett säkert sätt och i enlighet med gällande regler. Notera att vi har 1-fasström, 230 volt.
Ventilationssystem – funktion	F	
Ventilationsdon – rengöring och målning	M	Medlemmen ansvarar för tillgänglighet vid kanalrengöring/besiktning
Vattenradiatorer med ventiler och termostat – funktion	F	
Vattenradiatorer – målning	M	Får endast målas med lämplig färg, fråga i färghandeln.
Avloppsledning – rensning	M	
Golvbrunn och sil, vattenlås	M	Rensning kan beställas av fastighetsskötaren på medlemmens bekostnad.

## Avgiftsbetalning

Avier för dina månadsavgifter får du kvartalsvis i förskott. Avgiften ska alltid betalas före månadsskiftet (förfallodagen är sista vardagen före respektive månads slut). Skulle du ha problem att betala avgiften i tid – hör omedelbart av dig till vår ekonomiska förvaltare – se kontaktuppgift på

informationstavlan i entrén. Enligt stadgarna är nyttjanderätten till lägenheten förverkad om bostadsrättsinnehavaren dröjer med avgiften.

Frågor om din årsavgift eller om avgiftsavier besvaras av vår ekonomiska förvaltare.

Hyra av parkerings- eller garageplats eller ett extra förråd redovisas separat på avgiftsavin (i vissa fall på egen avi).

## B

### Badrum

Alla badrum byggdes om år 1993. Därmed reducerades risken för vattenskador. På senare år har det visat sig att den metod för fuktspärr som då var branschstandard inte är bra och vattenskador förekommer. Orsaken har hittills varit flitig duschning direkt på kakel och klinkers. Du är ansvarig för tätskiktet i väggarna, trots att det är föreningen som satt upp det, enligt bostadsrättslagen och våra stadgar.

Föreningen uppmanar dig att duscha i badkar, fotkar eller duschkabin. Fukt/vatten som eventuellt ändå når väggar/golv måste torkas av snarast möjligt.

Du kan bli ersättningsskyldig om det uppstår skador som kan bero på att duschning direkt på kakel och klinkers!

Badrumsfönstret tål inte vatten, det ruttnar. Du ansvarar för fönstret. Duscha aldrig direkt mot fönstret. Ett bra tips är att sätta upp ett duschdraperi framför fönstret. Om fönstret blivit vått, torka av glas och trä direkt.

Tag för vana att så ofta som möjligt ha badrumsdörren på glänt. Badrummet torkar ur mycket snabbare. Det är bra för väggar, golv, fönster och minskar risken för mögel och odör.

Tryckande badrumsfläktar är inte tillåtna – de stör husens ventilation.

Golvbrunnar och vattenlås rensas av medlemmen. Använd vanligt diskmedel, EJ kaustiksoda eller dylikt som kan fräta på rören. Om det är stopp och dusch- eller badvatten tränger ut på golvet är risken för vattenskada mycket stor. Gör så här:

Lossa gallret och ta upp golvbrunnens insats genom att fälla upp bygelhandtaget och dra. När insatsen är uppdragen kommer du åt att göra rent i hela brunnen. Insatsen kan tas isär och göras ren. När du sätter tillbaka insatsen, se till att tätningringen av gummi verkligen sitter i sitt spår, annars kan det komma upp avloppslukt genom springan. Om det går trögt



att sätta tillbaka insatsen, fukta gummitätningen med tvål eller diskmedel så går det lättare.

På badrummets kakelväggar och klinkergolv bör du vara försiktig med att använda starka rengöringsmedel eller slipande svampar av typ scotchbrite, som sliter på kaklet och gör det mer svårstädat. Använd en mjuk svamp/trasa som fuktas med vatten och, när det behövs, ett svagt alkaliskt rengöringsmedel. Eftertorka gärna med en torr trasa.

## **Balkong**

Balkongerna renoverades 2007/2008.

Blomlådor ska hängas på insidan av räcket, så att de inte kan ramla ned och skada människor eller föremål. Tänk också på dem som bor under när du vattnar.

Balkongräcket är av målat galvaniserat järn. Om du hänger ett bord eller balkonglådor på det – lägg något mjukt mellan så att inte färgen nöts bort.

Du får inreda balkongen, till exempel lägga gles trätrall, men inte "plastgräsmatta" då den förstör betongen. Balkonggolv eller -tak får inte målas, det kan förstöra betongen. Du får inte heller göra ingrepp som kan skada husets fasad.

Angående markiser – se under *Fasader*.

Du måste ha styrelsens tillstånd – och eventuellt bygglov – för mer permanenta förändringar som påverkar husets exteriör.

Det är inte tillåtet att använda balkongen för mattpiskning och skakning av sängkläder. Du får inte heller grilla på balkongen. Det kan vara brandfarligt och störande för grannarna. Undvik att röka på balkongen, då röken lätt kan dra in till grannar. Parabolantenner är inte tillåtna, då de kan skada fasaden och inte stämmer med vår bevarandepolicy.

## **Bevarande av arkitekturen**

Föreningens årsstämma antog 2008 en policy för bevarande av husens ursprungliga utseende och färgsättning, vid reparationer och underhåll. Vårt område har en fin femtiotalsarkitektur, som är väl värd att bevara. Riksantikvarieämbetet har klassificerat vårt område som "Fastighet/fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt", eftersom fastigheternas skick är mycket nära det ursprungliga.

## **Biltrafik inom området**

Vi försöker hålla vårt område så bilfritt som möjligt. Alla får hjälpas åt så att biltrafiken på våra gångvägar begränsas till ett minimum.

Gångvägarna får undantagsvis trafikeras med bil, exempelvis vid handikapptransporter och vid transporter av möbler och andra tunga saker. När du måste köra på gångvägarna – tänk på att hålla mycket låg hastighet! Barn kan komma utspringande från en port eller från gräsmattan.

Parkering på gångvägar och garageuppfarter är inte tillåten. Om du för en kort stund måste ställa bilen utanför din port, se då till att den står så att den inte hindrar gående eller cyklande grannar. Lämna inte bilen utan tillsyn, du kan snabbt behöva flytta den.

Motorcyklar och mopeder får inte köras på gångvägarna. Taxibilar bör helst stanna ute på gatan.

## **Biltvätt**

Tvättning av bilar och motorfordon är helt förbjuden på hela Gränden.

## **Blomjord**

Varje vår köper föreningen in blomjord till medlemmarna. Se meddelande på informationstavlan i entrén.

## **Bostadsanpassning**

Du som har en bestående funktionsnedsättning kan ansöka om bostadsanpassningsbidrag. Ansökan görs hos Bostadsanpassningsavdelningen vid Stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad, som också kan ge mer information.

Bidraget är till för åtgärder som gör att din bostad fungerar bättre, det vill säga underlättar för dig att ta dig in och ut ur bostaden, att kunna röra dig mellan rummen i lägenheten och använda badrum och kök.

Exempel på vanliga åtgärder inomhus är att ta bort trösklar, sätta upp stödhandtag i badrummet, ordna duschkabin istället för badkar samt ändra höjder på köksskåp och arbetsbänkar. Utanför bostaden förekommer bidrag till ramper, ledstänger, trapphissar och automatiska dörröppnare.

Alla sådana åtgärder kräver styrelsens skriftliga medgivande i förväg. Om du låter göra förändringen utan ett medgivande kan du åläggas att på egen bekostnad återställa lägenheten/trapphuset. För större åtgärder behöver styrelsen en beskrivning av hur anpassningen ska utföras för att kunna ta ställning. Du får hjälp med detta av Bostadsanpassningsavdelningen.

## Bostadsrättstillägg – se Hemförsäkring

### Boule

Föreningen har en boulebana i parken mittemot port nr 10. Boulebanan får användas av alla medlemmar, utan bokning.

### Brandvarnare

Föreningen har installerat brandvarnare i varje lägenhet. Medlemmen ansvarar för att testa brandvarnaren. Om det skulle uppstå något problem med din brandvarnare ska du göra en felanmälan. Se informationstavlan i entrén.

### Bredband

Bredband är indraget i alla lägenheter och föreningen har ett avtal med Ownit som internetoperatör. Kostnaden för 1 Gbit/s internetsignal är inkluderad i månadsavgiften.

Varje bostadsrättshavare sluter ett avtal med Ownit. I samband med flytt från lägenheten sägs avtalet upp och den nya bostadsrättshavaren sluter avtal med Ownit.

Via bredbandet är det möjligt att ansluta till TV och IP-telefoni. Det är något som varje medlem väljer och betalar för.

Mer information finns på [www.ownit.se](http://www.ownit.se).

### Bytesbörs

En mindre lokal på Kolbäcksgränd 6 används som bytesbörs. Dörren öppnas med portnyckeln. Där kan du lämna hela, rena, fungerande saker och böcker, som du inte längre behöver och hitta andra saker som du vill ha. Undantaget är kläder eller andra textilier – de får erfarenhetsmässigt sällan någon ny ägare.

Tänk på att det är du som ansvarar för de saker du lämnar till bytesbörsen! Om ingen har tagit hand om dina inlämnade saker *efter fyra till sex veckor* måste du förflytta föremålen till grovsoprummet eller lämna dem till exempel till Myrorna.

Möbler och andra skrymmande saker får inte lämnas i lokalen – men du kan sätta en lapp på anslagstavlan i bytesbörsen eller i föreningslokalen och beskriva det du vill lämna.

# C

## Cykelpoolen

Föreningens cykelpool består för närvarande av tre lådcyklar av olika modeller, varav en med elmotor. Två av lådcyklarna är bokningsbara, den sista kan du ta om den är inne. I tillägg har vi en vanlig bokningsbar cykel.

Cyklarna hittar du i ett garage mellan portarna 34 och 36, där även bokningslistor och instruktioner finns. Portnyckeln passar i garagedörren och i cykellåsen.

Lådcyklarna är lämpade för att både barn och last ska kunna åka med. Provcykla gärna utan barn i lådan.

Om något fel uppstår medan du använder cyklarna, behöver du inte betala för reparationen, men du måste göra en felanmälan till [cykelpool@brffriheten.se](mailto:cykelpool@brffriheten.se).

## Cyklar, barnvagnar och rollatorer

Cyklar, barnvagnar eller andra skrymmande föremål får inte stå i trappuppgångarna, enligt direktiv från brandskyddsmyndigheterna. De kan utgöra hinder vid utrymning och för brand- och ambulanspersonal, dessutom innehåller barnvagnar brandfarligt material. *En brinnande barnvagn rökfyller snabbt ett helt trapphus.*

Merparten av alla trapphusbränder är anlagda, och då oftast med hjälp av sådant som finns i trapphusen.

Vinds- och källargångar ska också hållas tomma.

Cykelställ finns utanför de flesta portar.

Cykel- och barnvagnsrummen finns på följande platser (rollatorer får stå i alla nedanstående lokaler):

Port	Port	Barnvagnar	Cyklar
3-5	Ingång mellan portarna, skyddsrum	X	X
7	Ingång till höger om porten	X	X
13-15	Ingång mellan portarna		X
13-15	Ingång mellan portarna, skyddsrum		X
15	Barnvagnsrum med ingång inifrån entrén	X	
21	Ingång från gaveln, skyddsrum	X	X

23	Ingång till vänster om porten, skyddsrum	X	X
25	Till höger om porten, alla portnycklar passar	X	X
29	Ingång källartrappan		X
31	Ingång till höger om porten	X	
6-8	Ingång mellan port 6 och 8	X	
6-8	Ingång mellan port 6 och 8, skyddsrum		X
14	Barnvagnsrum, som kan nås via hissen	X	
14	Skyddsrum med ingång från baksidan		X
22	Barnvagnsrum, ingång från gaveln		
22	Skyddsrum, ingång från gaveln		
26-28	Ingång mellan portarna	X	X
26-28	Ingång mellan portarna, skyddsrum	X	X
32-34	Ingång mellan portarna	X	X
34-36	Ingång mellan portarna	X	X

Barnvagnar får förvaras i cykelrummen – men använd i första hand de separata barnvagnsrummen!

Utrymme för pulkor och snowracers finns i gamla soprummet, Kolbäcksgränd 14.

## Cykelrummen

Använd (inre delen av) skyddsrummen för längre förvaring. Häng upp cyklar där det finns krokar. Ställ in din cykel på vintern, så att den inte är i vägen för snöröjningen!

Cykelrummen är avsedda för cyklar som används. Barnens urvuxna cyklar, renoveringsobjektet som aldrig blir av, en cykel du kanske skall använda någon gång i framtiden hör inte hemma här – dem får du förvara i till exempel ditt förråd.

Lås inte fast cykeln i inredningen eller i en annan cykel! Föreningen och andra cykelägare måste kunna flytta runt cyklarna för att till exempel komma åt en annan cykel eller vid underhållsarbeten. Fastlåsta cyklar kommer att klippas loss.

**Rensning av cykelrum:** Föreningens erfarenhet är att många cyklar blir stående i cykelrummen när medlemmar flyttar. Med något års mellanrum rensar föreningen bort cyklar som inte används. Medlemmarna informeras genom anslag i porten minst en månad före varje rensning.

**Följande får INTE förvaras i cykelrummen:**

- Lekredskap
- Motorcyklar och mopeder av brandskyddsskäl

## D

### Dusch

Om du behöver en reservdusch finns det i tvättstugan K30. Se även *Badrum*.

## E

### Ekonomi

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Detta sker genom att lägenheter upplåts som bostadsrätter till medlemmarna. Den avgift som alla medlemmar betalar utgör den absolut största delen av de medel som föreningen har att använda för att klara av alla kostnader som ska lösas över året. Föreningens budget för nästkommande räkenskapsår fastställs under våren då räkenskapsåret löper från den 1 september till den sista augusti. Då tas även beslut om eventuella avgiftshöjningar. Under hösten görs sedan ett bokslut som vår revisor granskar. Bokslutet mynnar sedan ut i den årsredovisning som du får från föreningen före årsstämman, som vanligen hålls i februari. Där kan du bland annat se hur föreningens ekonomi ser ut och vilka kostnader föreningen har haft under verksamhetsåret.

Föreningen anlitar Riksbyggen för den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Det innefattar bland annat hanteringen av in- och utbetalningar, bokföring och redovisning.

Kontaktuppgifter finns på informationstavlan i entrén.

### El och säkringar

Säkringarna finns i lägenhetens hall. Huvudsäkring och elmätare finns i ett låst utrymme i källaren. Om huvudsäkringen skulle lösas ut – kontakta i



första hand vicevärden, fastighetsskötaren eller någon i styrelsen eller sista hand jourmontör (se anslag i porten).

Elströmmen på Kolbäcksgård är 1-fas (230 volt), vilket innebär att du *inte* ska köpa spis, disk- eller tvättmaskin med 3-fas (400 volt). Kolla med en elektriker om du är osäker. Induktionsspis kan dock installeras genom att en elektriker byglar två av faserna i spisen.

Om du vill göra förändringar av dina elinstallationer, se bilaga 1.

## Expeditionstider – se Vicevärd

### F

#### Facebookgruppen

Det finns en Facebookgrupp som är till för dem som bor på Kolbäcksgård. Sidan sköts av medlemmar. Styrelsen använder inte Facebook och har ingen kommunikation med medlemmar via Facebook.

#### Fasader

Fasaderna renoverades 2007/2008. Det är förbjudet att borra eller fästa något i fasaden. Låt inte heller något hänga ner och slå mot fasaden. Låt sladden till den elektroniska termometern bara gå precis utanför fönsterblecket. Parabolantennor är inte tillåtna, då de kan skada fasaden och inte stämmer med vår bevarandepolicy.

#### Fastighetsskötsel – Felanmälan

Föreningens fastighetsskötsel utförs av en entreprenör. Entreprenören ansvarar för reparationer och enklare underhåll av våra byggnader, och vissa reparationer i lägenheterna.

De fel i din lägenhet som du kan få hjälp med är i första hand de som gäller den tekniska försörjningen (el, ventilation, värme, vatten och avlopp). Föreningens ansvar slutar i princip vid lägenhetsdörren – se *Ansvar för lägenheten!*

Anmäl också fel i tvättstugorna, trasiga källarfönster, trasiga lampor i trappuppgångar och misstänkta vattenskador.

Vid akuta skador och fel som *måste åtgärdas omedelbart*, ska jourmontör tillkallas. OBS! Detta gäller endast sådant som inte kan vänta! Om utryckningen inte var nödvändig får den som ringde betala för utryckningen.

Reparationer och installationer i din lägenhet som föreningen inte ansvarar för kan entreprenören utföra, på din bekostnad om du så önskar. Be att få ett fast pris eller ett besked om förväntat antal arbetstimmar och förväntade materialkostnader.

Mer information om vilka reparationer som du själv respektive föreningen ansvarar för finner du under rubriken *Ansvar för lägenheten*.

### ***Kontaktuppgifter:***

Kontorstid:	Fastighetsägarna: 08-617 76 00 ( <a href="mailto:felanmalan@fastighetsagarna.se">felanmalan@fastighetsagarna.se</a> )
Akuta ärenden:	Jourmontör: 08-657 64 65
Stopp i hissen i K14	Otis Hiss AB: 020-21 21 11

## **Fest**

Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt, men tänk på att just fest och hög musik är den absolut vanligaste orsaken till klagomål från grannar. Förvarna dina grannar om du ska ha fest så blir stämningen bättre.

Se även *Störningar*.

## **Flaggning**

I parken finns en flaggstång som får användas av medlemmarna. Du kan själv hämta flaggan som vanligen förvaras i ett skåp i föreningslokalens entré (vill du vara säker, kontakta vicevärden i förväg). Du ansvarar själv för att flaggan hissas och halas i enlighet med flaggreglerna.

## **Fönster**

Fönstren (ytterbåge och karminklädnad) är sedan 2008 av aluminium. Du får inte skruva fast något – till exempel en termometer, en fågelmatare eller en "vädringspinne" – i dessa. Den vädringspinne föreningen satt fast är fäst på ett speciellt sätt och får inte flyttas.

Du får absolut inte skruva i fönstrets aluminiumkarm/-båge.

För information om fönsterventilerna se *Ventilation*.

## Föreningslokalen

På Kolbäcksgränd 8A finns föreningslokalen. Den får alla medlemmar använda utan kostnad. Lokalen bokas i förväg och nyckel hämtas ut på expeditionen. Andrahandshyresgäster får inte boka lokalen. Barn/ungdomar under 18 får inte använda lokalen utan att ansvarig vuxen är med.

I lokalen finns två rum, ett välutrustat kök och en toalett. Pingisbordet får endast användas i rummet närmast köket, eftersom bollarna ger fläckar på fondtapeten i det andra rummet. Rökning är inte tillåten i lokalen.

Lokalen får användas fram till kl. 22. Städning – utan musik – får ske fram till kl. 23. Det är lyhört, så tänk på ljudnivån.

Lämna lokalen som du vill finna den – diska, städa, bär ut sopor och så vidare.

Information om hur bokning av lokalen går till finns på anslagstavlan utanför expeditionen (Kolbäcksgränd 8A).

## Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. En gång årligen, vanligen i februari, hålls en ordinarie stämma. Då behandlas styrelsens årsredovisning. Val sker av styrelse, revisorer och valberedning. Förslag från medlemmar (motioner) och från styrelsen (propositioner) behandlas och beslutas. *Se även avsnittet Årsredovisning.*

Ibland sammankallas en extra stämma. Det sker när någon fråga är så viktig och så brådskande att det inte går att vänta till nästa årsstämma.

Som medlem i föreningen har du rätt att närvara på årsstämmor och extrastämmor. Därigenom kan du påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

På stämman har varje medlem en röst. Om man är flera medlemmar som äger en lägenhet får man en röst tillsammans. En röst per lägenhet är alltså principen.

Om du inte kan närvara har du möjlighet att rösta genom en fullmakt till någon annan i ditt hushåll eller en annan medlem som kan rösta i ditt ställe. Man får inte vara ombud för mer än en medlem. Se till att det noga framgår på fullmakten både ditt eget namn och lägenhetsnummer och vem det är som ska vara ombud. Fullmakten bör vara bevittnad.

Förslag från medlem/mar (motioner) lämnas till styrelsen via förenings- expeditionens brevlåda eller via mail [info@brffriheten.se](mailto:info@brffriheten.se) senast den 1 januari. En motion ska innehålla ett tydligt förslag som stämman kan säga ja eller nej till, och en motivering.

Före stämman tar styrelsen ställning till alla motioner och skriver yttranden, det vill säga rekommendationer för stämmans beslut. Styrelsens motions- svar läggs sedan ut i föreningslokalens entré senast 7 dagar före stämman.

På brffriheten.se finns en guide, "Hur går det till på föreningsstämman?", där du kan se hur en stämma går till.

Protokoll från föreningsstämman delas ut till alla medlemmar och finns på föreningens hemsida.

Är du intresserad av att arbeta i styrelsen eller har tips om kandidater – tala med valberedningen (se informationstavlan i entrén).

Se även inledningen till den här skriften.

## Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd (i höghuset vindsförråd) och en mindre matkällare. Det är samma nummer på förrådet som på din lägenhet. Observera att det handlar om de gamla, det vill säga de unika, tresiffriga lägenhetsnumren (inte Skatteverkets nya, fyrsiffriga nummer, som inte är lägenhetsunika).

Om du inte kan hitta ditt förråd – kontakta vicevärden. Grundisoleringen är delvis dålig i källarna. Det innebär att du kan råka ut för fuktgenomslag på yttervägg eller golv i ditt källarförråd. Enklaste sättet att skydda saker du är rädd om är att ställa till exempel kartonger på ett par brädor istället för direkt på golvet och att inte ställa något direkt mot en yttervägg.

Du kommer in i källaren eller på höghusvinden med din vanliga portnyckel. Hänglås till ditt/dina förråd står du själv för.

Se gärna till att ha rejäla beslag och hänglås. De enklare modellerna är en lätt match för en inbrottstjuv. Undvik också att förvara stöldbegärlig egendom i ditt förråd.

OBS! Du får inte ha brandfarliga varor i förrådet, se vidare under rubriken *Kemikalier*. Observera också att rökning är absolut förbjuden på vindar och i källare på grund av brandrisken.

Du får inte heller ställa upp branddörrarna, på grund av risken för spridning om det börjar brinna.

Ingenting får förvaras i gångar eller korridorer, främst av utrymnings- och brandskäl. Om du ställer något utanför ditt förråd kan detta komma att forslas bort, och du kan då inte räkna med någon ersättning.

I några förråd finns avstängningar för värme och vatten, och vissa förråd är byggda i skyddsrum. Har du ett sådant förråd måste du vara beredd att öppna för fastighetsskötare eller annan personal.

Det finns också ett antal extra förråd och lokaler som hyrs ut till medlemmar. Storleken på dem varierar, liksom hyran. Förråden fördelas efter kölista. Tala med vicevärden om du vill ställa dig i kö eller om du vill veta hur du ligger till i kön.

Hyrt extra källarutrymme följer inte med lägenheten vid försäljning/överlåtelse utan ska återlämnas till föreningen.

## G

### Garage och parkeringsplatser

Föreningen hyr ut parkeringsplatser (med motorvärmare), varmgarage och motorcykelgarage. Sammanlagt finns det 46 bilgarage, 39 parkeringsplatser och 5 mc-platser. Du får inte ha både parkeringsplats och garage; platserna är begränsade och ska räcka till så många som möjligt.

Vänd dig till vicevärden om du är intresserad så blir du uppsatt på en kölista.

Det går bra att "hobbymecka" i garagen, däremot inte att köra motorer, att använda bullrande maskiner eller verktyg, eller att arbeta yrkesmässigt. Man får inte tvätta bilen i eller vid garaget eftersom golvbrunnen saknar oljeavskiljare och har dålig kapacitet. **Observera** reglerna som gäller för förvaring av kemikalier – se under *Kemikalier*.

Garage ska bara användas för bil. Man får inte använda garaget för andra ändamål, till exempel som extra förråd. Man har heller inte rätt att låta någon annan använda garaget, oavsett om man tar betalt eller inte. Motsvarande gäller när man hyr en plats i mc-garaget. På de platserna får endast ställas motorcyklar och mopeder. Observera vad som gäller för förvaring av bensin och andra kemikalier – se under *Kemikalier*.

Platsen framför garageporten får inte användas som parkering – vi försöker hålla området så bilfritt som möjligt. Parkering framför garage kan dessutom hindra annan trafik och snöröjning.

Hyrt garage eller parkeringsplats följer inte med lägenheten vid försäljning/överlåtelse utan ska återlämnas till föreningen.

På grund av brandrisk är det ej tillåtet att ladda elbilar i garagen. I nuläget är det inte heller möjligt att ladda elbilar på parkeringsplatsen. Det beror på att el-matningen till parkeringsplatserna är för svag.

## **Grannsamverkan mot brott**

På Kolbäcksgränd bedrivs sedan många år en verksamhet som kallas *Grannsamverkan*. Syftet är i första hand att vara brottsförebyggande, men dessutom att de boende ska hjälpa varandra.

Föreningen har kontakt med och får information från polisen om brotts-situationen i Stockholms söderort. Information från polisen läggs ut på föreningens hemsida.

Det är viktigt att vi alla är uppmärksamma på människor och fordon som rör sig i området och verkar vara obehöriga.

Föreningen har några märkpennor (gravyrpennor) som kan lånas av alla medlemmar för att märka egendom, som förebyggande insats. Tala med vicevärden. Via Stöldskyddsföreningen kan du köpa Märk-DNA som är en unik genomskinlig vätska som penslas på stöldbegärliga föremål.

## **Grillning**

Det finns fyra grillplatser – två på inre gården samt vid gaveln nr 1 och utanför nr 25. Grillkol får du själv ta med. Skrapa rent grillgallret efteråt och lämna grillplatsen så som du själv vill finna den.

Det går bra att grilla på andra platser i området för dem som har egen grill, förutsatt att man ser till att inte störa andra boende i området. Grillning på balkonger är däremot inte tillåten, det stör dina grannar och kan vara brandfarligt.

## **Grind i staketet**

En genväg till Nackareservatet är grinden som finns i staketet mellan Kolbäcksgränd 21 och 23. Du låser upp med din portnyckel.

## **H**

## **Hemförsäkring – Bostadsrättsförsäkring**

Som bostadsrättsinnehavare har du ett mera omfattande ansvar för din lägenhet än en hyresgäst. För att få ett heltäckande skydd behövs både en hemförsäkring och ett bostadsrättstillägg. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg, och du behöver alltså inte själv teckna



bostadsrättstillägg. Det är dock mycket viktigt att du har en hemförsäkring som täcker värdet av ditt hem.

Både vid vattenskador och vid andra större skador i din lägenhet kan du råka ut för överraskningar när försäkringen (din egen och/eller föreningens) inte ger dig full ersättning för alla kostnader. Det beror på att försäkringsbolagen gör åldersavdrag, vilket leder till att de exempelvis inte brukar betala hela kostnaden vid en omtapetsering. Beroende på den tid som har gått sedan den förra omtapetseringen räknas nämligen en viss del av arbetet som en värdehöjning.

När det gäller försäkringsfrågor vid vattenskador, se *Vattenskador*.

## Hemsida

Adressen till föreningens hemsida är [www.brffriheten.se](http://www.brffriheten.se). Där finns föreningens stadgar, årsberättelser och medlemsinformation.

Du som medlem kan också logga in på [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se). Där finns ytterligare information om ditt boende.

## Hobbylokalen

I källaren under Kolbäcksgränd 36 finns en hobbylokal med hyvelbänk och flera arbetsbord. Du behöver inte boka, men det gäller att samsas med andra medlemmar. Portnyckeln passar i dörren.

Lokalen ligger direkt under ett par av våra lägenheter så du ska vara försiktig med att använda bullrande maskiner, särskilt på kvällen. Föreställ dig att du bor i lägenheten ovanför.

Lokalen är öppen 08–20 på vardagar och 10–17 på helger. Utanför öppettiderna är strömmen urkopplad.

Med ojämna mellanrum töms lokalen på långvarigt förvarade material och arbeten. Gör därför klart det du börjat med och städa efter dig.

I övrigt följ instruktioner uppslagna i lokalen.

## Hundar och katter

Hundar och katter kan vara det bästa som finns för ägaren, men de kan också vara ett obehag för grannarna om inte ägaren tar sitt ansvar. Det finns människor som tycker illa om katter och ganska många som är rädda för hundar. Många är också allergiska mot pälsdjur.

*Det är inte tillåtet att rasta sin hund inom vårt område.* Däremot finns det gott om gröna områden i omgivningarna. Hundar ska alltid vara kopplade! Det gäller i hela Stockholm enligt den lokala ordningsstadgan. Vi vill uppmana

alla hund- eller kattägare att se till att din hund eller katt också blir en väl ansedd varelse på Gränden!

Om du skulle vilja ha en kattrappa så ska den placeras så att den inte stör passage och snöröjning. Den ska ha ett diskret utseende och fästas på ett sätt som inte gör åverkan på balkongräcke och fasad.

Det inte är tillåtet att ta med katt eller hund i tvättstugorna.

En av tvättstugorna, nr 4 i Kolbäcksgränd 30, är främst avsedd för djurallergiker. Har du själv husdjur får du inte använda den tvättstugan.

I

## Inbrott

Om du har drabbats av inbrott anmäler du det till polisen på vanligt vis. Informera också vicevärden eller styrelsen. Se *Grannsamverkan*.

## Information

Föreningen informerar fortlöpande medlemmarna på flera olika sätt: informationstavlorna i entréerna, mejlutskick, hemsidan [www.brffriheten.se](http://www.brffriheten.se), genom meddelanden i brevlådorna och vid pubkvällar i föreningslokalen. Vid pubkvällarna kan du träffa och ställa frågor till styrelsen och "mingla" med dina grannar. Mycket information finns i årsredovisningen som delas ut i januari varje år. På årsstämman brukar det också finnas utrymme för frågor och svar och för allmän information.

## Informationstavlor i entréerna

Informationstavlorna i entréerna är avsedda för föreningen. Egentillverkade namnlappar och klisterremsor får inte sättas upp – kontakta i stället vicevärden.

På tavlorna finns bland annat kontaktinformation till styrelsen, arbetsgrupperna och vicevärden. Där finns också återkommande nyhetsmeddelanden från styrelsen.

En anslagstavla som medlemmarna kan använda finns utanför expeditionen på Kolbäcksgränd 8A. Använd den för olika meddelanden, till exempel borttappat och upphittat, saker man vill sälja eller skänka.

## Internet

Se Bredband.

## J

### Julgranar

Använda julgranar läggs vid grovkomposten bakom Kolbäcksgård 6–8.

## K

### Kemikalier – vad får förvaras i förråd och garage?

Brandfarliga varor såsom gasol, acetylen, T-röd, aceton, förtunning, bensin, tändvätska och så vidare, samt de flesta sprayflaskor får *inte* förvaras i vinds- eller källarutrymmen. De får förvaras i lägenheten i begränsade storlekar (högst 5 liter stora spray- eller gasolflaskor, högst 10 liter stora behållare för brandfarlig vätska). Se MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) hemsida för mer information.

### Kompostering

Du kan lämna **matavfall** i bruna påsar i sopcontainern vid nr 30 – se under *Hushållssopor!*

Sedan lång tid finns också kompostering, där man kan lägga sitt organiska avfall – särskilt blommor, jord och liknande som inte kan läggas i matavfalls-påsarna.

Komposteringskärlen finns mellan port nr 21 och 23. Komposteringskärlen, som har 300 liters volym, används växelvis. I de som inte används pågår eftermognad av kompost.

**I kompostkärnen kan man lägga:** grönsaks- och fruktrester, matrester, bröd, kaffefilter, tesump, hushållspapper, räkskal, fiskrens, snittblommor och krukväxter, sönderdelat trädgårdsavfall och smådjursgödsel.

**Man får inte lägga:** äggskal och köttben av alla storlekar eftersom de bryts ner mycket långsamt, sjuka växtdelar, tobaksaska eller cigaretterfimpar, läkemedel, blöjor, folie, papper med tryck, kartonger, tyger, innehåll från dammsugarpåsar eller kattsand.

Vid kärnen finns behållare med pellets. Lägg på 1–2 deciliter pellets efter att du lagt i kompostmaterial.

I närheten av kompostplatsen finns också bingar för slutmognad där kompostkärnen töms sedan de eftermognat. Slutmognad, helt färdig kompost används i föreningens trädgårdsskötsel, men det går också bra för medlemmarna att själva hämta kompost till balkonglådor och blomkrukor. Se även info om matavfallssortering under *Sophantering*.

## Kontaktuppgifter till föreningen

Se inledningen till denna text. Uppgifterna finns också i informationstavlan i entrén.

## Kranar, blandare och packningar

Föreningen står för arbetskostnaden (1h) för läckande kranar. Byte av kran betalas av medlemmen. Medlemmarna rekommenderas att välja välkända fabrikat anpassade för svensk standard. Engreppsblandare och termostatblandare måste vara försedda med backventiler, annars får dina grannar kallvatten i varmvattenkranen.

## Köksfläktar

Föreningens ventilation sker genom självdrag: *tryckande köksfläktar är inte tillåtna* eftersom de trycker ut luften i husets ventilationskanal. Det kan orsaka matos hos övriga boende i trapphuset. I köket kan du montera kolfilter- eller kombifläkt. Tänk på att flätkåpan inte får vara monterad så att den täcker ventilationsdonet utan det måste finnas ett utrymme mellan ventilationsdonet och fläkten.

**L**

## Lekpark

Se Utemiljö.

## Lägenhetsnummer

Det finns två olika lägenhetsnummer utanför lägenhetsdörrarna:

Det fyrsiffriga med svart text på vit botten används som officiell adress och ingår i folkbokföringen. Detta används *aldrig* internt inom föreningen.

Det andra numret (1–260) sitter på dörrfodret på utsidan av lägenheten. Det används i all kommunikation med föreningen och föreningens entreprenörer.

## M

### Markiser

Markiser ska sättas fast mellan balkonger eller i takstolar – de får *inte* sättas fast i den putsade lättbetongväggen. Skaderisken för väggen är för stor. Innan markiser sätts upp ska du inhämta styrelsens tillstånd.

Om du skaffar ny markis – tänk på att välja färger som stämmer med fasad, balkonger och eventuella befintliga markiser i närheten, så att fasaden ger ett fint helhetsintryck. Har du frågor eller funderingar – prata med vicevärden.

### Marschaller

Marschaller får inte placeras närmare än två meter från entréerna eftersom det kan bli fula skvättfläckar på dörrar och fasader. Ställ marschallerna på brandsäkert underlag och inte direkt på asfalten (det blir gropar).

## N

### Namnskylt

Föreningen tillhandahåller enhetliga bokstäver till namnskyltarna. Vid behov av namnskyltsbyte på dörr och porttavla – kontakta vicevärden!

Vid andrahandsuthyrning gäller att medlemmens namn (den som hyr ut) alltid ska synas. Det är alltså inte tillåtet med lappar som skymmer medlemmens namn.

Se Andrahandsuthyrning.

### Nycklar, lås, låsinkast

Lås och nycklar till din lägenhetsdörr står du själv för. Det finns inga extranycklar till din lägenhet någon annanstans än hos dig.

När föreningen behöver utföra arbeten i din lägenhet och du inte är hemma, kan du lämna en nyckel i nyckelinkastet till vänster om entrédörren till föreningslokalen (Kolbäcksgränd 8A). *Lägg inte nyckeln i brevlådan!*

Portarna är låsta mellan klockan 21 och klockan 7 alla dagar i veckan. Din portnyckel går också till källar- och vindsutrymmen, cykel- och barnvagnsrummen, föreningslokalen, snickerilokalen, grinden mot Ljusnevägen, sopbehållarna, tvättstugorna, grovsoprummet och bytesbörsen.

Mellan klockan 21 och klockan 7 spärras låset av ett tidlås för grovsoprummet och bytesbörsen.

Kopior av portnyckeln kan du köpa av vicevärden.

## Nyårsfirande

Raketer får inte avfyras inne på området på grund av risken för skador på fastigheter och lägenheter, liksom risken för personskador.

## O

### Odlingslådor

I lekparken finns några pallkragar med odling av bland annat kryddväxter. Dem får alla medlemmar ta av. Trädgårdsgruppen ansvarar för skötseln av dem. Vill du hjälpa till är du välkommen.

### Ohyra

Om du skulle få syn på någon sorts ohyra, till exempel mjölbagg eller pälsängar – vänd dig genast till vicevärden för kontaktuppgifter till föreningens försäkringsbolag. Föreningen har en försäkring som omfattar bekämpning av ohyra. Detta innebär ingen kostnad för medlemmen.

### Ombyggnad

Se bilaga 1.

## P

### Pantsättning

Om du behöver pantsätta din lägenhet i samband med belåning, vänd dig till föreningens ekonomiska förvaltare Riksbyggen. Adressen är

Riksbyggens servicecenter  
Box 540  
721 09 Västerås

Telefon: 0771-860 860



## Parkeringsregler

På Kolbäcksgård gäller på ena sidan gatan *ständigt* parkeringsförbud (dygnet om, året om). På andra sidan gatan och parkeringsplatserna i mitten av gatan är *parkering alltid tillåten utom onsdagar klockan 08-16 under perioden 1 december-15 maj*. Under hela året gäller sjudygnsregeln.

Parkeringsavgift/boendeparkerings gäller vardagar klockan 07-19, taxa 5.

Parkerings på gångvägar eller framför garage är inte tillåten.

Se vidare Garage och parkeringsplatser.

## Personuppgifter – hantering enligt dataskyddsförordningen

EU:s dataskyddsförordning - GDPR (General Data Protection Regulation) gäller fr.o.m. slutet av maj 2018. Förordningen reglerar hur företag och organisationer får behandla personuppgifter. En personuppgift är en uppgift som ensamt eller i kombination med andra uppgifter kan peka ut en unik person.

Följande personuppgifter används inom föreningen:

- **Medlemslista** som innehåller medlemmarnas namn, mailadress, mobilnummer och lägenhetsnummer. Listan finns i föreningens expeditionsdator. Enbart styrelsen har tillgång till listan, men hantverkare kan få ta del av de uppgifter de behöver för att komma i kontakt med medlemmarna vid åtgärd i lägenheterna. Oftast löser det sig genom att nyckel lämnas i nyckelfacket vid föreningslokalen.

Uppgifterna i listan raderas när medlemmen flyttar från Gränden.

Syfte: Att nå ut med information via mail. Att kunna nå medlemmarna om föreningen behöver komma in i lägenheten till exempel för nödvändiga åtgärder t.ex. obligatorisk ventilationskontroll eller vid akut skada t.ex. vattenläcka.

- **Lista över uthyrda garage, p-platser och förråd samt kölista till garage, p-plats och förråd**. Listan innehåller namn och lägenhetsnummer. Listan sköts av vicevärden och finns i föreningens expeditionsdator. Styrelsen har också tillgång till listan. Uppgifter raderas när personen inte längre hyr garage, p-plats eller förråd eller inte vill stå kvar i kön.

Syfte: Att kunna kontakta den som har förråd/p-plats/garage om det behövs för att komma in och åtgärda fel eller service av vatten, värme

och liknande. Att kunna förmedla garage, p-plats och förråd i köordning.

- **Kopia** på genomförda **överlåtelser** (första sidan i köpekontrakt mm) och ansökningar om **andrahandsuthyrning** i föreningen förvaras i en pärm på expeditionen.

Syfte: Att kunna kontakta och inlemma nya medlemmar i föreningens verksamhet. Att kunna följa upp andrahandsuthyrningar som är pågående och att de avslutas i rätt tid. Att kunna uppmärksamma och åtgärda olovlig uthyrning. För bedömning av rätt att hyra ut behövs uppgift om tidigare uthyrningsperioder.

- **Riksbyggens** kundwebb innehåller en del som bara styrelseledamöterna har tillgång till. Där finns en medlemsförteckning som innehåller uppgift om namn, fysisk adress, datum då personen blev medlem och dennes andel i bostadsrätten, en lista över pågående andrahandsuthyrningar med uppgift om bostadsrättsinnehavare, andrahandshyresgäst, adress, lägenhetsnummer samt en lista med utestående fordringar (sen betalning av månadsavgift) med uppgifter om namn, förfallodag och belopp.

Syfte: Att stödja styrelsens arbete.

- **Styrelseprotokoll** innehåller ibland personuppgifter, inte personnummer, men är inte offentliga. Dessa finns i en pärm på expeditionen, samt på Riksbyggens kundwebb.

Syfte: Att stödja styrelsens arbete.

- **Bokningslistor till föreningslokalen och övernattningsrummen.** Här noteras namn och portnummer. Listorna i form av kalendrar finns utanför föreningslokalen, det vill säga bakom låst dörr. De slängs när året är slut.

Syfte: Att medlemmar ska kunna boka och använda tvättstugor, föreningslokal, övernattningsrum

## R

### **Rollatorer, förvaring**

Se Cyklar.

### **Rökning**

Föreningens gemensamma lokaler, till exempel föreningslokalen, övernattningsrummet, tvättstugorna och trapphusen är rökfria. Du får heller inte röka i källare eller på vinden, eftersom det äventyrar hela husets säkerhet.

Vi rekommenderar att du visar hänsyn genom att inte röka i portar och på balkonger. Röken drar lätt in till grannar.

Släng inte fimpar eller snus på marken.

### **Rökluckor i trappuppgångarna**

Högst upp i varje trapphus sitter fyrkantiga rökluckor i taket. De är till för att brandkåren vid brand ska öppna dem och vädra ut rök från trapphuset.

## S

### **Sophantering och återvinning**

#### *Hushållssopor*

Det finns 4 underjordsbehållare utomhus för sopor vid Kolbäcksgård 3, 12, 32, 36. Dessutom finns en behållare på baksidan av Kolbäcksgård 30 som enbart är till för matavfall (se under *Matavfall*). Dessa töms en gång i veckan. Behållarna öppnas med din portnyckel. Om det skulle vara fullt i en sopbehållare – lägg soporna i någon av de andra behållarna! Ställ inte sopor utanför behållarna, det lockar dit råttor.

Släng aldrig miljöfarligt avfall och sådant som hör hemma i grovsoprummet i sopbehållarna!

Se även Kompostering och Tidningsinsamling.

#### *Matavfall*

Sopstationen vid Kolbäcksgård 30 är till för matavfall, som hämtas av Stockholms stad för att omvandlas till biogas och biomull. Hämtningen är kostnadsfri för oss, därför är det bra om så många som möjligt utnyttjar detta.

Påshållare och bruna påsar till detta ändamål kan hämtas i skåpen i entrén till föreningslokalen, Kolbäcksgränd 8A. Där finns även en broschyr med information.

*I de bruna påsarna kan man lägga:* frukt, grönsaker, kött, fisk, skaldjur (även ben), bröd, ris, pasta, äggskal, tesump och -påsar, kaffesump och -filter, ofärgat hushållspapper.

*I de bruna påsarna kan man INTE lägga:* glass- eller grillpinnar, vinkorkar, jord, blommor, ört- eller salladskrukor, kattsand, servetter med färg/tryck, snus, cigaretter, nedbrytbara bioplastpåsar, damm, dammsugarpåsar, med mera.

Det är viktigt att den avsedda påshållaren och de bruna påsarna används, för att hanteringen ska fungera.

Blommor, växter, ört- och salladskrukor kan i stället läggas i komposten – se under *Kompostering!*

### ***Grovsopor***

Grovsoprum finns i källaren till Kolbäcksgränd 28 (ingång från gatan, mitt emot Kolbäcksgränd 13). Grovsoprummet är åtkomligt med din vanliga portnyckel, men spärras av ett tidlås kl. 21–07.

Placera dina sopor enligt skyltarna:

Wellpapp – Grovsopor i kärl – Småbatterier – Glödlampor/Halogenlampor – Långa ljusrör – Lågenergilampor/Kompaktljusrör/LED-lampor/Korta ljusrör – Elavfall

Tomma kartonger ska tryckas eller trampas ihop. Kartonger är väldigt skrymmande!

I grovsoprummet får du **inte** lägga:

- Vanliga hushållssopor
- Målarfärg, oljor eller andra flytande vätskor (eller något som innehåller detta)
- Kemikalier eller andra miljöfarliga ämnen (eller något som innehåller detta)
- Avfall som på annat sätt är farligt att hantera (glasrutor, glasbitar, annat stickande eller skärande)
- Tidningar – se Tidningsinsamling!
- Tomglas – lämnas i återvinnningen på Ljusnevägen
- Bilbatterier – lämnas på miljöstation eller bensinmack
- Vitvaror som kyl, frys och spis – lämnas till leverantör när nya levereras
- Avfall från yrkesverksamhet

## - Möbler

Om du i samband med *flytt eller reparationer* får stora mängder byggavfall eller andra grovsopor får du *inte* lägga dem i grovsoprummet, utan måste forsla dessa till en återvinningscentral, se nedan! Grovsoprummet fylls annars snabbt, vilket medför olägenheter och kostnader för medlemmarna.

Det finns möjlighet att beställa hämtning av andra grovsopor än sådana som får lämnas i soprummet av föreningens entreprenör mot en kostnad – se kontaktuppgifter på anslagstavlan i föreningslokalen.

Hantering av större mängder byggavfall kan göras med s.k. Säcksystem (typ Big-Bag) men får absolut inte bli kvarstående längre tider. Maximalt 5 dagar i följd, måndag–fredag.

Se också Återvinning.

## Städning

Föreningen anlitar en entreprenör för städning i trappor och källargångar.

## Störningar

Visa hänsyn till dina grannar. Undvik att skapa störande ljud, till exempel spela musik på hög volym sent på kvällen! Efter kl. 22 bör du helt avstå från sådant som kan störa grannarna.

Buller från reparationsarbeten, till exempel borring och spikning, kan vara väldigt genomträngande. Sådant arbete bör inte utföras under några andra tider än vardagar klockan 8–20 och lördagar och söndagar klockan 10–17.

Det är självklart inte fritt fram att väsnas bara för att man inte gör det på kvällen eller natten. Håller man på länge och är högljudd kan det ändå vara så störande att det inte är acceptabelt.

Före en fest eller reparationsarbeten – tala med dina grannar eller sätt upp en lapp i porten!

Om du känner dig störd av en granne – börja med att själv tala med grannen innan du går till styrelsen! Ofta är grannarna helt enkelt inte medvetna om att de stör och problemen brukar upphöra efter ett vänligt samtal. Om problemet ändå skulle fortsätta är det nödvändigt att du dokumenterar vilka typer av störningar som förekommer, vilka dagar och vilka klockslag och sedan meddelar styrelsen.

Akut störande grannar som inte låter tala med sig är ett ärende för polisen. Föreningen är inte ansluten till en störningsjour. Du ringer själv till polisen, som kan ingripa och stoppa till exempel en alltför högljudd fest.

Om störningar inte upphör trots uppmaning kan bostadsrätten förverkas, det vill säga "vräkning". Om den som stör skulle vara en andrahandshyresgäst är ansvaret ändå bostadsrättsinnehavarens.

## Säkerhetsdörrar

Du avgör själv om du vill byta ytterdörr till en säkerhetsdörr. Föreningen rekommenderar säkerhetsdörrar av den typ som liknar ljust trä, eftersom våra ursprungliga dörrar har det utseendet. Det är önskvärt att dörrarna är så lika varandra som möjligt.

Så länge du har kvar din ursprungliga dörr har föreningen underhållsansvaret för dörrens utsida. Om du byter till en ny dörr tar du själv över ansvaret.

## T

## Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar Riksbyggen för teknisk förvaltning. Uppgifter om telefonnummer, telefontider och mejladresser finns på informationstavlan i entrén.

Se Fastighetsskötsel – felanmälan.

## Tidningsinsamling

Tidningar och annat returpapper kan du när som helst lägga i något av de gröna kärl (småcontainrar) som är utplacerade vid Kolbäcksgränd 1, 9, 15–17, 30, 36, 34 (baksidan) och 14 (baksidan). Notera att du *inte* ska lägga kartong eller wellpapp i pappersåtervinningen.

## Tillträde till din lägenhet

Ibland kan arbeten som gäller service, reparationer, besiktning eller underhåll, behöva göras i lägenheten. Vid dessa tillfällen måste reparatörer och förvaltare kunna komma in i lägenheten.

Föreningens stadgar ger föreningen rätt att få tillträde till lägenheten av dessa skäl. Normalt aviseras detta några dagar i förväg. Den som inte vistas i sin lägenhet under en längre tid bör meddela tillfällig adress och telefonnummer till vicevärden för nödvändiga kontakter.

Om du inte är hemma dagtid kan du lämna din nyckel i nyckelinkastet till vänster om entrédörren till föreningslokalen (Kolbäcksgränd 8A) eller till en granne du litar på.

## Toaletter

Använd toaletten till det den är avsedd för. Det enda som får spolas ner är kiss, bajs och toalettpapper! Om det skulle uppstå ett stopp som beror på dig kan du bli ersättningsskyldig.

Om du behöver en reservtoalett finns det i tvättstugorna, i källargångarna Kolbäcksgränd 18 och 21, i övernattningsrummet Kolbäcksgränd 8 samt i föreningslokalen. Kontakta då vicevärden.

Föreningen står för arbetskostnaden (1h) för reparation av läckande toaletter.

## Trappuppgångar

Se Cyklar, barnvagnar och rollatorer.

## TV/kabel-TV

Kabel-TV-uttag med Comhem som leverantör finns i alla lägenheter. Flera kanaler är fria, däribland SVT1, SVT2, Kunskapskanalen, Barnkanalen, Öppna kanalen, SVT24 och TV4. För att se digital-TV behöver du en box. Det finns olika "paket" att välja bland. Du hittar information om dem på [www.comhem.se](http://www.comhem.se). Det går också att välja TV via vår bredbandsleverantör Ownit, mer information på [www.ownit.se](http://www.ownit.se).

I många lägenheter finns också ett gammalt TV-antennuttag kvar, som inte längre används.

## Tvättstugor

Föreningen har åtta tvättstugor, samlade på tre ställen. Den egna portnyckeln passar till alla tvättstugor.

### *Beskrivning av tvättstugorna:*

Kolbäcksgränd 12:

Tvättstuga 1	Två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare och ett torkrum.
Tvättstuga 2	Tre tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare och ett torkrum.
Tvättstuga 8	Icke bokningsbar tvättstuga med en tvättmaskin och en torktumlare.

På Kolbäcksgränd 12 finns en elmangel och en stenmangel (kallmangel) från 50-talet. Instruktion för användning finns i mangelrummet. Tänk på att aldrig låta barn hantera manglarna – risken för klämskador är stor.

#### Kolbäcksgränd 30:

Tvättstuga 3	Två tvättmaskiner (varav en större som tar 12 kg), ett torkskåp och en torktumlare.
Tvättstuga 4 (Allergitvättstuga)	Två tvättmaskiner, ett torkskåp och en torktumlare. Tvättstugan är främst avsedd för allergiker. <b>Du får inte använda tvättstugan</b> om du har husdjur, och endast tvättmedel som är godkända av Astma- och allergiförbundet får användas.
På Kolbäcksgränd 30 finns ett torkrum som är gemensamt för tvättstuga 3 och 4. Det finns också en varmmangel.	

#### Kolbäcksgränd 33:

Tvättstuga 5	Två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare och ett torkrum.
Tvättstuga 6	Två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare och ett torkrum.
Tvättstuga 7	Icke bokningsbar tvättstuga med en tvättmaskin och en torktumlare.
På Kolbäcksgränd 33 finns en elmangel.	

Tvättstugornas *torkrum* är speciellt utformade för att torka tvätt snabbt och energisnålt. I systemet ingår fuktmätare som används för att trimma in bästa effekt på energisnålaste sätt. Intrimningen sätts dock ur funktion om man öppnar ett fönster eller en dörr. Se därför alltid till att fönster och dörrar är stängda när du torkar tvätt. Då går det fortare och föreningen (det vill säga du) sparar pengar. **När torkrummen inte används ska dörrarna stå öppna.**

Alla maskiner är försedda med **tidlås**, vilket innebär att de låses klockan 21. Detta för att grannar ovanpå inte ska bli störda.



Om du **upptäcker något fel** i någon av tvättstugorna ska du genast göra en felanmälan.

Se också dokumentet *Information och förhållningsregler* som sitter uppslaget i tvättstugorna.

Bokning sker genom bokningssystemet. Du kan använda pekskärmarna i tvättstugorna, appen eller logga in via webbläsare. Logga in med lägenhetsnummer och pinkod. Mejla styrelsen om du har problem med att logga in i systemet.

[www.bokatvattid.se](http://www.bokatvattid.se)

## U

### Underhåll

Föreningen planerar fastighetens underhåll med en långsiktighet som syftar till att husen ska hållas i så bra skick som möjligt samt att det underhåll som ska genomföras budgeteras i god tid för att undvika onödiga lån. Detta görs genom en årlig översyn av föreningens underhållsplan där hela fastigheten ses över och där ändringar i underhållsplanen behövs korrigeras det och förs sedan in i budgetarbetet.

Under år 1993 genomfördes badrumsrenovering och byte av avloppsstammar med undantag för några lägenheter och avloppsstammar som gjordes år 2005 och år 2018 istället. Under år 2014 byttes samtliga avloppsrör i källaren i Kolbäcksgård 14. År 2015 relinades de liggande avloppsstammarna i Kolbäcksgård 24-36 och de återstående husens liggande avloppsstammar relinades mellan år 2018 och 2019.

Under mitten av 90-talet lades taket om med nytt tegel.

Fasader och balkonger renoverades år 2003 (höghuset) och åren 2007–2008 (låghusen).

Fjärrvärme installerades år 2004.

År 2010 förnyades rabatterna runt om Gränden.

Tvättstugorna har renoverats i tur och ordning – tvättstuga 1 och 2 (Kolbäcksgård 12) år 2011, tvättstuga 5 och 6 (Kolbäcksgård 33) år 2012 och tvättstuga 3 och 4 (Kolbäcksgård 30) år 2016.

Samtliga radiatorventiler i alla lägenheter byttes år 2014.

Trapphusen målades invändigt mellan år 2013 och år 2015.

## Utemiljö

Vår park (trädgård) och lekplats sköts av en entreprenör. Planeringen av arbetet görs till stor del av föreningens trädgårdsgrupp. Vår och höst anordnas trädgårdsdagar då vi gör fint på tomten. Om du har synpunkter eller idéer beträffande trädgårdsskötseln – tala med trädgårdsgruppen. Kontaktpersoners namn och telefonnummer finns på informationstavlan i entrén. Vill du vara med i trädgårdsgruppen är du välkommen.

Bärbuskar och äppelträd i trädgården är till för alla som bor på Kolbäcksgränd (dock ej för klättring).

I parkens lekplats finns bland annat gungor, klätterställning, rutschkana, en basketkorg och sandlådor.

På inre gården finns två grillplatser med fast grill. Grillar finns också vid Kolbäcksgränd 1 och 25.

## V

### Vattenskador

I alla fastigheter kan det ibland förekomma vattenskador, hur mycket arbete man än har lagt ner på att förebygga dem. För att undvika skador – se till att alla installationer som har kopplingar till vatten och avlopp är rätt utförda av behörig fackman.

Disk- och tvättmaskiner bör du vara extra noga med. Du skall absolut ha ett skyddsunderlägg under maskiner som du har i köket, inklusive kylan och frysen. Genom detta uppmärksammas man på ett ev. vattenläckage. Det finns också fuktvarnare som larmar för smygläckage under maskiner eller i diskbänksskåpet. Skyddsunderlägg och fuktvarnare finns att köpa i järnaffärer, hos vitvaruhandlare och på byggvaruhus.

Om du upptäcker en vattenskada som verkar vara av mycket akut karaktär, kontakta genast Jourmontör – se anslag i porten! Om det inte är akut – gör felanmälan på vanligt sätt (se information på informationstavlan i entrén).

Vi rekommenderar dig också att alltid kontakta ditt försäkringsbolag och göra en anmälan, även om du kanske inte är säker på att du behöver utnyttja försäkringen. Förutsatt att det inte är en bagatellartad vattenskada kommer sedan Riksbyggens tekniska förvaltare att kontakta dig för att undersöka skadan. Du får också information om hur rutinerna ser ut vid vattenskada.

Se även under rubrikerna *Hemförsäkring* och *Badrum*.

## Ventilation

Låghusen har självdragsventilation, helt utan fläktar. Den bygger på temperaturskillnader och fungerar så att ventilationen blir kraftigare ju kallare det är utomhus. Höghuset har fläktventilation. Även här kan du reglera med fönsterventilerna/springventilerna – se nedan.

Fönsterventilerna går att stänga, men det ska endast göras vid exempelvis brand utomhus. Annars ska ventilerna vara öppna året runt eftersom det måste vara en viss luftgenomströmning för att ventilationen inte skall stanna upp.

Så här reglerar du ventilerna i överkant på fönstren:

Bägge handtagen utåt = helt öppet, bästa läge för vårt gemensamma ventilationssystem – alltid under sommarhalvåret.

Bägge handtagen åt samma håll (höger alt vänster) = halvöppet, vid riktigt kall väderlek.

Bägge handtagen inåt = stängt, läge endast vid större luftproblem när du uppmanas via tv, radio, telefon eller utomhussignalen Hesa Fredrik att stänga fönster, dörrar och ventilation.

De gamla ventilerna i underkant på fönstret saknar numera helt funktion. Du kan ta bort dem om du vill.

En förutsättning för att ventilationen ska fungera är att man aldrig helt täpper till några ventiler, vare sig utsugsventilerna ("frånluft") i kök, badrum och vissa andra rum, eller fönsterventilerna ("tilluft"). I höghuset, nr 14 gäller ett undantag: frånluftsventil i klädkammare och ett av sovrummen är och skall vara tillsluten för att inte ge upphov till felaktiga luftflöden (baksug mm).

Ventil i skafferiet får demonteras samt igensättas men igensättning måste vara synlig för eventuell framtida användning.

Se även Köksfläktar och Badrum.

Inför renovering som kan påverka ventilationen, se bilaga 1.

## Vicevärd

Vicevärden är en medlem som mot arvode arbetar några timmar i veckan åt föreningen. Med vicevärden kan du ta upp frågor som gäller din bostad, föreningen och förhållandena på Kolbäcksgränd. Se också Fastighetsskötsel – Felanmälan.

Vicevärdens expedition finns i anslutning till vår föreningslokal på Kolbäcksgränd 8A. Den är bemannad på torsdagar klockan 19–20.

Telefonnumret är 08-39 61 25. När expeditionen är obemannad finns en telefonsvarare inkopplad. Det går att lämna meddelande i brevlådan eller mejla till [vicevard@brffriheten.se](mailto:vicevard@brffriheten.se)

Expeditionstiden finner du på anslagstavlan i din port och på hemsidan.

## Värme

Föreningens mål är att alla bostadsutrymmen ska ha minst 20 grader varmt (om man inte själv vill ha det svalare, förstås). Du kan själv reglera din värme med termostatventilen, en ratt med siffror som finns på varje element (radiator). Ibland kan en ventil hänga sig, så att elementet blir kallt. Prova då att vrida ventilratten fram och tillbaka några gånger. Gör felanmälan (se information i porten) om det inte ger effekt och om du inte har tillräcklig värme i lägenheten.

Notera att termostatventilen börjar strypa tillförseln av varmvatten vid en rumstemperatur på cirka 21 grader. Det är alltså inget fel om ditt element känns svalt om du samtidigt har tillräckligt varmt i rummet. Det visar bara att termostaten fungerar. Om termostaten inte har fri luftcirkulation kommer den att stänga av för tidigt.

Värmesystemet inreglerades 2014, då samtliga termostater och ventiler byttes.

Termostaterna reglerar temperaturen i rummet, inte temperaturen på elementet. Varje delstreck på ratten motsvarar ungefär en grad rumstemperatur (4 grader mellan varje siffra). Vill du sänka temperaturen i rummet och vrider ner en bit kommer alltså termostaten att stänga av flödet helt tills rumstemperaturen har kommit ner till det inställda värdet. Då släpper termostaten på lite flöde igen för att hålla den inställda temperaturen.

Skulle du vrida ner mycket kommer aldrig rumstemperaturen ner till det inställda värdet, eftersom rummet tar värme från omgivningen. Då öppnar aldrig termostaten.

Tumregel: Ändra ett delstreck i taget, vänta ett halvt till ett dygn innan du ändrar igen.

## Å

### Årsredovisning

Brf Frihetens räkenskapsår är 1 september–31 augusti. I början av året, före årsstämman, delas årsredovisningen ut till alla medlemmar.

Årsredovisningen består av en resultat- och balansräkning samt en revisionsberättelse. Dessutom finns en text som beskriver olika delar av verksamheten och ett "ordförandebrev" där ordföranden sammanfattar året som gått.

*Resultaträkningen* visar föreningens samtliga intäkter och utgifter under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna utgifterna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur vinsten ska disponeras eller, om det blir förlust, hur denna ska täckas.

*Balansräkningen* visar föreningens samtliga tillgångar och skulder vid bokslutsdatum (den 31 augusti).

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (till exempel fastigheter och inventarier) samt omsättningstillgångar (fordringar, bankmedel och kontanter).

Föreningens skulder är fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader).

*Revisionsberättelsen* är den text där revisorerna ska uttala sig om fastställandet av resultat- och balansräkningen, om styrelsens förslag till användandet av överskott eller täckande av underskott samt till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Återvinning

På Ljusnevägen alldeles intill vårt område (snett emot djursjukhuset) finns en återvinningsstation för glas (färgat och ofärgat), förpackningar av papper, plast (hård och mjuk, även påsar), metall och batterier. Du tar dig enkelt dit via grinden i staketet, mellan Kolbäcksgränd 21 och 23.

## Textilåtervinning

Human bridge (organisation med 90-konto) har en insamlingsbehållare på gården vid Lillåvägen 45 (nära Ica), där man kan lämna både hela och trasiga kläder och andra textilier (dock ej mattor eller små tygrester).

## Återvinnings- och miljöstationer

Det finns ett antal återvinningscentraler där du gratis kan lämna både grovsopor och miljöfarligt avfall. De närmaste finns i Östberga (Huddingevägen/Sockenvägen) och i Högdalens industriområde. Öppettider hittar du på [www.stockholm.se](http://www.stockholm.se) (sök på Återvinningscentraler) eller tel: 08-508 000 00.

Om du inte har tillgång till bil finns ett alternativ i den "mobila miljöstationen", som är en lastbil som på bestämda tider kommer och hämtar farligt avfall och småelektronik. Den mobila miljöstationen stannar i hörnet av Byälsvägen och Ljusnevägen. Mer information hittar du på Stockholms stads webbplats. Du kan också kontakta renhållningsförvaltningen på telefon 08-508 465 40.

Miljöfarligt avfall (färg, kemikalier, mediciner m.m.) kan också oftast lämnas där du har köpt det, till exempel i färghandeln eller på apoteket.

## Emmaus/Myrorna

Om du vill bli av med större mängder möbler eller andra prylar kan du kontakta till exempel Emmaus eller Myrorna. De kan då komma och hämta dina saker direkt vid din port.

Se även *Bytesbörs*.

## Ö

### Överlåtelse

Alla överlåtelser ska passera Riksbyggens kontor som stödjer föreningen med administration av överlåtelser. Riksbyggen tar ut en avgift som betalas av köparen. Blanketter för överlåtelse och ansökan om medlemskap finns på [www.riksbyggen.se/kundwebb/blanketter](http://www.riksbyggen.se/kundwebb/blanketter).

Överlåtelsehandlingarna lämnas ut av Riksbyggen först efter att föreningens styrelse har godkänt köparen som medlem i föreningen. Innan detta sker kontrolleras bland annat köparens ekonomi med hjälp av kreditupplysning.

Som medlemmar godkänns endast personer som stadigvarande ska bo i lägenheten. Det innebär att medlemskapet inte kan omfatta till exempel föräldrar eller far/morföräldrar som vill vara delägare men som inte kommer att bo i lägenheten.

Observera att styrelsens godkännande av köparen som medlem inte bara är en formell rutinbetonad procedur.

Notera att garage och hyrda extraförråd inte följer med lägenheten till nästa ägare.

Kontakta gärna Riksbyggen om du är osäker om proceduren, telefonnumret finns på informationstavlan i entrén.

## Övernattningsrum

I föreningen finns ett mindre och ett större övernattningsrum, som ligger med ingång mellan portarna Kolbäcksgränd 8 och 10. Bägge är avsedda för tillfälliga besökare hos föreningens medlemmar. Andrahandshyresgäster får inte boka rummet. Den medlem som bokar rummet är ansvarig och får inte vara bortrest när uthyrningen sker.

I det mindre rummet finns en våningssäng. I det större finns två sängar och en bäddsoffa samt en kokvrå. En toalett finns i entrén mellan de båda rummen. Däremot finns ingen dusch utan det får man göra hos den medlem man besöker.

Man får inte röka i rummen, inte heller ha några husdjur med sig. Rummen ska städas efter att de använts.

Man får bara boka rummen för ett tillfälle i taget och max tre månader i förväg. Rummen går att boka max 3 nätter i sträck, utom under jul- och påskhelger då man högst får boka 2 nätter. Det går att lägga till ytterligare nätter direkt efter de bokade, en natt i taget, om ingen annan bokar rummet kvällen före, men aldrig mer än 7 nätter vid samma bokningstillfälle. Bokningskalender finns i föreningslokalens entré. Bokning görs genom att skriva namn, portnummer och telefonnummer. Endast en bokning i taget får göras.

Rummet disponeras från klockan 12 till klockan 12. Avgiften är 50 kronor per natt för det lilla rummet och 250 kr per natt för det större. Om rummet avbokas senare än 7 dagar i förväg utgår ändå avgift.

Uthämtning av nyckel sker på ordinarie expeditionstid hos vicevärden (torsdagar 19.00-21.00). Utlämning av nyckel andra tider medför en extra avgift på 100 kronor.

***Skriften Värt att veta togs fram 2005 och har reviderats flera gånger. På föreningens hemsida finns en version som uppdateras successivt.***



# BILAGA 1:

## RÅD OCH ANVISNINGAR VID RENOVERING OCH OMBYGGNAD AV LÄGENHET

### *Föreningens bevarande av arkitekturen*

Årsstämma antog 2008 en policy för bevarande av husens ursprungliga utseende och färgsättning, vid reparationer och underhåll. Vårt område har en fin och unikt bevarad femtiotalsarkitektur. Riksantikvarieämbetet har klassificerat vårt område som "Fastighet/fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt", eftersom fastigheternas skick är mycket nära det ursprungliga.

### *Generellt*

Föreningen är inte negativ till att boende vill renovera eller göra förändringar i sin lägenhet. Det viktiga är att förändringarna inte påverkar fastigheten eller andra boende på ett negativt sätt och att det görs på korrekt sätt.

All ombyggnation kräver styrelsens tillstånd. Med ombyggnation avses ändring av planlösning (riva/sätta upp/flytta väggar), förändringar i ledningar för vatten, avlopp, värme eller ventilation. Som ombyggnation räknas också förändringar i befintliga installationer som kan ha inverkan på fastigheten. Ett exempel på detta är ombyggnad av kök/badrum som, om det inte görs enligt branschregler, kan leda till vattenskador som belastar föreningen och kan beröra andra lägenheter. Vid önskemål att riva vägg ska medlem anlita fackman (ej samma som utför renoveringsarbetet) för att bedöma att det inte är en bärande vägg. Det kan som regel inte bedömas utifrån lägenhetsritning. Ändringar i bärande väggar kräver dessutom bygganmälan/bygglov som söks och bekostas av den boende.

### **Arbeten får inte påbörjas innan styrelsen gett sitt tillstånd**

Lämna in din ansökan i god tid, styrelsen sammanträder normalt var fjärde till femte vecka (ej juli).

Det är inte tillåtet att göra ingrepp i utrymme som föreningen ansvarar för. Alla kostnader som bostadsrättshavaren orsakar genom ingrepp i fastigheten bekostas av bostadsrättshavaren. Ändringar eller renoveringar som görs utan styrelsens tillstånd kan leda till krav på återställande och krav på ersättning för kostnader som föreningen drabbats av. Köper du en lägenhet som är felaktigt ombyggd kan du som ny ägare bli ansvarig för återställandet.



### ***Så här ansöker du***

Fyll i blanketten *Ansökan ombyggnad av lägenhet Brf Friheten Bagarmossen* med tillhörande bilagor som finns att ladda ner från Föreningens hemsida alt hämta hos vicevärden. Som regel skall ansökan innehålla en ritning/skiss som visar hur det ser ut idag och en ritning/ skiss som visar hur du önskar att det ska se ut, samt entreprenörs/hantverkares behörighetsintyg (Säker Vatten ([www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)), GVK (Golvbranschens VåtrumsKontroll), BKR (ByggKeramikRådet)) och ansvarsbevis.

Ansökan mailas i första hand till [info@brffriheten.se](mailto:info@brffriheten.se), men kan också lämnas till vicevärdsexpeditionen.

Styrelsen utser snarast en kontaktperson som utreder och bereder ärendet för övriga styrelsemedlemmar. I de flesta fallen tar styrelsen hjälp från Teknisk rådgivare för bedömning av ansökan.

***Alla ombyggnationer måste ske korrekt.***

***Därför kan det ta en tid innan man får svar på ansökan.***

***Ha detta med i beräkningen!***

Ofta tar den Tekniska rådgivaren kontakt med den sökande för frågor, rådgivning samt eventuellt platsbesök. Om styrelsen/teknisk rådgivare bedömer att det behövs ytterligare information begär styrelsen in kompletterande uppgifter. Ju tydligare ansökan är, desto fortare går processen.

Styrelsen behandlar normalt ansökan på nästa ordinarie styrelsemöte. Ett tillstånd/ansökan är förenat med krav på besiktningar som bekostas av den sökande.

### ***Det är alltid styrelsens skriftliga beslut/godkännande som slutligen gäller***

I vissa fall kan det dessutom behövas byggnadslov/byggnämnan, exempelvis om du vill ta bort hel vägg eller på annat sätt förändra byggnadens konstruktion, ljuddämpning mellan lägenheter eller brandcellsindelning. Ansökan om byggnadslov ska lämnas in till kommunen (Stadsbyggnadskontoret). Notera att även om du har fått byggnadslov så måste du också ha styrelsens godkännande.

Tala med vicevärden i god tid om du tänker göra en ombyggnad eller någon annan större åtgärd! Då får du veta om du måste ha tillstånd, och vad du i så fall behöver ta med i din ansökan. Om du får ansökan beviljad, följ de regler som anges nedan.

### ***Att tänka på vid planeringen***

- Anlita endast professionella och certifierade hantverkare (Säker Vatten, GVK, BKR).
- Ta referenser på dem du tänker anlita.
- Kontrollera att företaget har en gällande (betald) ansvarsförsäkring (s.k. ansvarsbevis).

### ***Fasad och fönster***

Fasader samt fönster har renoverats relativt nyligen. Ursprungliga träfönster är inklädda med aluminium. Håltagningar samt infästning av till exempel markiser, el-genomföringar, termometrar är inte tillåtet då det innebär stor risk för skador. Inte heller att borra i yttre båge och karm.

### ***Ventilation***

Tryckande fläktar får under inga omständigheter installeras i föreningens lägenheter.

Detta gäller alla utrymmen, i synnerhet våt- samt köksutrymmen.

Installation samt användande av tryckande fläktar påverkar hela fastighetens ventilationssystem negativt och kan medföra betydande olägenheter samt kostnader.

Befintliga självdragsventiler måste vara tillgängliga för regelbunden rensning samt kontroll.

Låghusen har självdragsventilation, helt utan fläktar. Den bygger på temperaturskillnader och fungerar så att ventilationen blir kraftigare ju kallare det är utomhus. Du kan själv reglera luftflöden med hjälp av ventilerna i ovankant på fönstren.

Normalt ska de två små handtagen stå utåt (fullt öppet). Fäll bara in handtagen (halvöppet) om det blir för mycket kalldrag på vintern.

Höghuset har mekanisk fläktventilation genom central fläkt på taket. Dock gäller samma som för låghusen, inga tryckande fläktar får monteras. Även här kan du reglera med fönsterventilerna (de små handtagen).

Frånluftsventil i K14 klädkammare är och skall vara tillsluten för att inte ge upphov till felaktiga luftflöden (baksug mm)

En förutsättning för att ventilationen ska fungera är att man aldrig helt täpper till några ventiler, vare sig utsugsventilerna ("frånluft") i kök, badrum och vissa andra rum, eller de nya fönsterventilerna ("tilluft").

De gamla ventilerna i underkant på fönstret saknar numera helt funktion. Du kan ta bort dem om du vill och ersätta med något vackrare.

## ***El***

Elströmmen på Kolbäcksgård är 1-fas (230 volt), vilket innebär att du *inte* ska köpa spis, disk- eller tvättmaskin med 3-fas (400 volt). Kolla med en behörig elektriker om du är osäker. Induktionsspis kan dock installeras genom att behörig elektriker byglar två av faserna i spisen.

Om du vill göra förbättringar av dina elinstallationer, tänk på att det oftast behövs formell behörighet för att göra sådant, och *alltid* tillräckliga kunskaper!

Om du behöver stänga av strömmen i fler lägenheter och/eller allmänna utrymme skall ni ta kontakt med vicevärden samt informera berörda medlemmar minst en vecka innan strömmen stängs av.

Skicka även informationen till föreningens e-postadress [info@brffriheten.se](mailto:info@brffriheten.se).

## ***Bad och toalett***

Vattensador på grund av felaktigt monterad vattenanslutning i våtrum eller felaktigt utförd tätning i våtrum kostar både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten obebodlig under lång tid för reparation och sanering. Dessutom kan dina grannar drabbas av vattensador. De befintliga kaklade golven klarar inte av kontinuerlig duschning/vattenbelastning, detta gäller de badrum som renoverades i samband med stambyte år 1994. Om t.ex. befintligt badkar i dessa badrum demonteras för att istället skapa utrymme för dusch måste duschkar installeras.

Alla arbeten i våtutrymmen samt ändring av vattenanslutning kräver styrelsens tillstånd (det kan gälla byte av ytskikt, omdisponering av inredning och ändrad funktion). Vid renoveringen gäller Byggkeramikrådets branschregler för våtrum samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt GVK. De hantverkare som utför arbeten måste ha behörighet enligt Säker Vatten, GVK och BKR. Om arbetet innebär bilning i golv ska detta tydligt anges i ansökan. Föreningen rekommenderar en så kallad tre-stegsbesiktning för att säkerställa korrekt hanterande av tätskikt och ytskikt där en oberoende besiktningsman besiktigar efter rivning, efter lagt tätskikt och efter lagt ytskikt. Besiktningar beställs av den boende och sker på den boendes bekostnad.

Värmesystemet i våra hus är vattenburet och gemensamt för alla fastigheter. Åtgärder i enskild lägenhet kan därför påverka värmen i andra lägenheter.

## ***Vid ombyggnad gäller generellt***

Avstängningskranar, typ Ballofix, för vattenavstängning ska finnas väl synliga och åtkomliga. Avstängningskranar får inte byggas in. Dessa är

lägenhetsinnehavarens ansvar. Beträffande vattenrör som byggs in i vägg eller golv, måste det utföras i enlighet med gällande regelverk för säker vatteninstallation. Om någon förändring som kan påverka luftflödet sker i rummets ventilation, ska en ny luftflödesmätning utföras och dokumenteras. Protokoll/intyg från denna luftflödesmätning ska skickas in till styrelsen.

Förutsättningarna är olika för höghuset (K14) samt låghusen. Följande gäller för respektive hus:

### **Höghuset (K14)**

I husets våtutrymmen finns inga befintliga radiatorer. Befintlig värmekälla är en vattenburen handdukstork (om denna ej bytts ut tidigare). På grund av tekniska problem skall dessa fortlöpande utgå.

Vid ombyggnad/renovering gäller följande:

- Entreprenören SKA godkännas av föreningen.
- Befintlig vattenburen handdukstork demonteras (denna skall ej återmonteras).
- Viktigt att vid bortkoppling ovan tillse att rör till kranvattnet byglas, och att det monteras en TA raditrimventil mellan VVC och varmvattnet för injustering då detta i nuläget är sammankopplat med befintlig handdukstork.
- Ny eldriven handdukstork bör monteras.
- Ny eldriven golvvärme kan installeras.
- Vattenburen golvvärme får ej installeras.

Utrymmet måste ha någon form av värmekälla enligt ovan för att ventilationen skall fungera.

### **Låghusen**

I badrummen är befintlig värmekälla en vattenburen radiator (om ej denna bytts ut tidigare).

- Befintlig radiator får demonteras men befintliga rör måste behållas/vara tillgängliga för eventuellt framtida ny vattenburen radiator, nyttjas för inkoppling av ny handdukstork enligt nedan alternativt sammankopplas för att värmevatten kan fortsätta att cirkulera i fastigheten.
- Vid ombyggnad/renovering gäller följande:
- Entreprenören SKA godkännas av föreningen.
- Befintlig vattenburen radiator behålls utan åtgärd (om den är i gott skick).
- Befintlig vattenburen radiator byts mot likvärdig.

- Befintlig vattenburen radiator demonteras och ersätts med en vattenburen handdukstork. Viktigt att typ/modell avstäms med föreningens tekniske förvaltare.
- Vattenburen ny radiator eller vattenburen handdukstork skall inregleras enligt anvisning från föreningen.
- Om befintlig vattenburen radiator demonteras och ej ersätts med ny vattenburen radiator/handdukstork måste rören proppas.
- Ny eldriven handdukstork kan monteras.
- Ny eldriven golvvärme kan installeras.
- Vattenburen golvvärme får ej installeras.

Utrymmet måste dock ha någon form av värmekälla enligt ovan för att ventilationen skall fungera.

### ***Inga tryckande fläktar får installeras***

Om någon förändring sker i rummets ventilation som kan påverka luftflödet, ska en ny luftflödesmätning utföras och dokumenteras. Protokoll/intyg från denna luftflödesmätning ska skickas in till styrelsen. Efter utfört arbete skall styrelsen informeras och besiktning/syn beställas. Styrelsen har rätt att vid behov göra underhandsbesiktning under ombyggnaden.

### ***Kök***

Vattenskador på grund av felaktigt monterad vattenanslutning i kök kostar både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten oboeelig under lång tid för reparation och sanering. Ingrepp i rördragning för vatten, avlopp och ventilation kräver godkännande från styrelsen. Vattenledning till diskmaskin ska ha en lätt åtkomlig avstängningskran ovan bänk. Dessutom ska diskmaskinens avloppsslang fästas under diskbänken eller i väggen med en rörklammer. Avstängningskran (Ballofix) för vattenledning till tappkran mm ska finnas synliga och lätt åtkomliga under diskbänk. Avstängningskranarna är lägenhetsinnehavarens ansvar. Under diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, ismaskin eller dylikt, ska det finnas ett underlägg (läckageskydd), som möjliggör tidig upptäckt av vattenläckage. Det ska för att möjliggöra stamspolning antingen finnas en renslucka i avloppsstam eller möjlighet att lyfta upp diskbänkens avlopp från anslutningen i golvet. Vid allt arbete med vattenanslutningar samt installation av diskmaskin och andra vattenanslutna apparater gäller föreskrifterna i Säker Vatten.

Motordriven fläkt får inte kopplas till fastighetens ventilation. Även enbart utbyte av spiskåpa kräver styrelsens tillstånd, då det kan påverka ventilationen. Kolfilterfläkt eller spiskåpa får inte monteras så att befintlig frånluftsventil täcks.

Ventil i skafferi i köksskåpet får demonteras samt sättas igen men igensättning måste vara synlig för eventuell framtida användning.

**Efter utfört arbete skall styrelsen informeras och besiktning/syn beställas.  
Styrelsen har rätt att göra underhandsbesiktning under ombyggnaden.**

### ***Golv***

I många lägenheter finns de gamla original-linoleummattorna kvar. Ska man riva upp dessa ska man vara medveten om att det kan finnas asbest i limmet.

### ***Regler under ombyggnaden/renoveringen***

#### **Arbetstider**

Att borra, spika, använda elverktyg eller på annat sätt åstadkomma buller är endast tillåtet:

Måndag – fredag mellan kl 08:00–20:00

Lördag-söndag (samt helgdagar eller dag före helgdag) mellan kl 10.00-15.00

Bilningsarbeten eller motsvarande oljud är endast tillåtet:

Måndag-fredag 09.00-16.00 och högst två timmar per dag.

Vid dessa arbeten får inte fönster/balkongdörrar vara öppna.

Dessa arbeten får absolut inte utföras under lördagar-söndagar eller helgdagar/dag före helgdag.

Oljudet från borring och bilning fortplantas genom väggar och tak och därför ska de boende i porten och närliggande portar informeras minst 3 dagar innan arbetet påbörjas, vilka dagar och på vilka tider arbetet skall pågå. Den boende ansvarar för att de som utför arbetet är informerade om vilka tider som gäller för byggarbete. Om de tillåtna arbetstiderna inte följs stoppas arbetet.

### ***Avstängning av vatten***

Boende eller hantverkare får på inga villkor själva försöka stänga av vattnet utanför lägenheten. Behöver du stänga av vattnet utanför lägenheten ska du informera föreningens vicevärd. Detta skall ske minst 3 dagar innan vattenavstängningen. Informera även närmast boende minst 3 dagar i förväg på vilken dag och mellan vilka tider avstängning kommer att ske. Kontrollera med vicevärden vilka som kan beröras. Kostnaden för att stänga av och sätta på vattnet (arbets- och reskostnader) bekostas av den som beställer avstängningen.

### ***Täck för ventilationen om det dammar***

Om byggarbeten skapar större mängder damm (till exempel vid slipning och bilning), ska ventilationsdonen i dessa rum täckas för att skydda ventilationskanaler och frånluftsfläktar.

### ***Byggavfall***

Om du i samband med flyttning eller reparationer får stora mängder byggavfall eller andra grovsopor får du inte lägga dem i grovsoprummet, utan måste forsla dessa till en återvinningscentral. Hantering av större mängder byggavfall kan också göras med så kallat Säcksystem (typ Big-Bag) men får absolut inte bli kvarstående längre tider. Maximalt 5 dagar i följd d.v.s. måndag till fredag. Säckarna skall märkas med ansvarige beställares lägenhetsnummer alt mobilnr. Viktigt också att säckar inte överfylls så att skräp hamnar vid sidan om. Eventuellt tillkommande kostnader för kvarliggande skräp debiteras den som beställt utställning/hämtning avfall. Det finns också möjlighet att beställa hämtning av andra grovsopor än sådana som får lämnas i soprummet av föreningens entreprenör mot en kostnad – se kontaktuppgifter på informationstavlan i föreningslokalen.

***Det är inte tillåtet att lämna byggavfall i föreningens soprum.***

Färgrester, lösningsmedel och liknande får inte hällas i avloppet eller i gårdens brunnar. Om detta görs och det orsakar problem, så kommer kostnaden för återställandet att belasta bostadsrättshavaren. Ovanstående avfall får inte heller lämnas i föreningens soprum. Hiss och trapphus ska varje dag grovstädas rent från rester av byggmaterial eller byggavfall. Efter fullbordat projekt finstädas hiss och trapphus.

### ***Gemensamma utrymmen får inte användas för byggarbeten***

Det är inte tillåtet att använda gemensamma utrymmen för utförande av arbeten, t.ex. vid sågning, slipning, borrarbete (varken inom- eller utomhus).

Arbete ska ske inne i lägenheten ej på balkongen.

Föreningen har en mindre snickerilokal, port 36 källare, som kan utnyttjas för vissa snickeri/byggarbeten (Se *Värt att veta*)

### ***Information till grannar vid ombyggnad/reovering***

Vid alla reoveringar som innebär störningar för övriga boende, ska du i förväg informera dina grannar. Detta görs lämpligen i form av ett meddelande i samtliga brevlådor och på informationstavlan i trapphuset (även närliggande trapphus). På anslaget ange vilken lägenhet det gäller, hur länge arbetet beräknas pågå och även kontaktinformation till dig och/eller ansvarig byggledare.

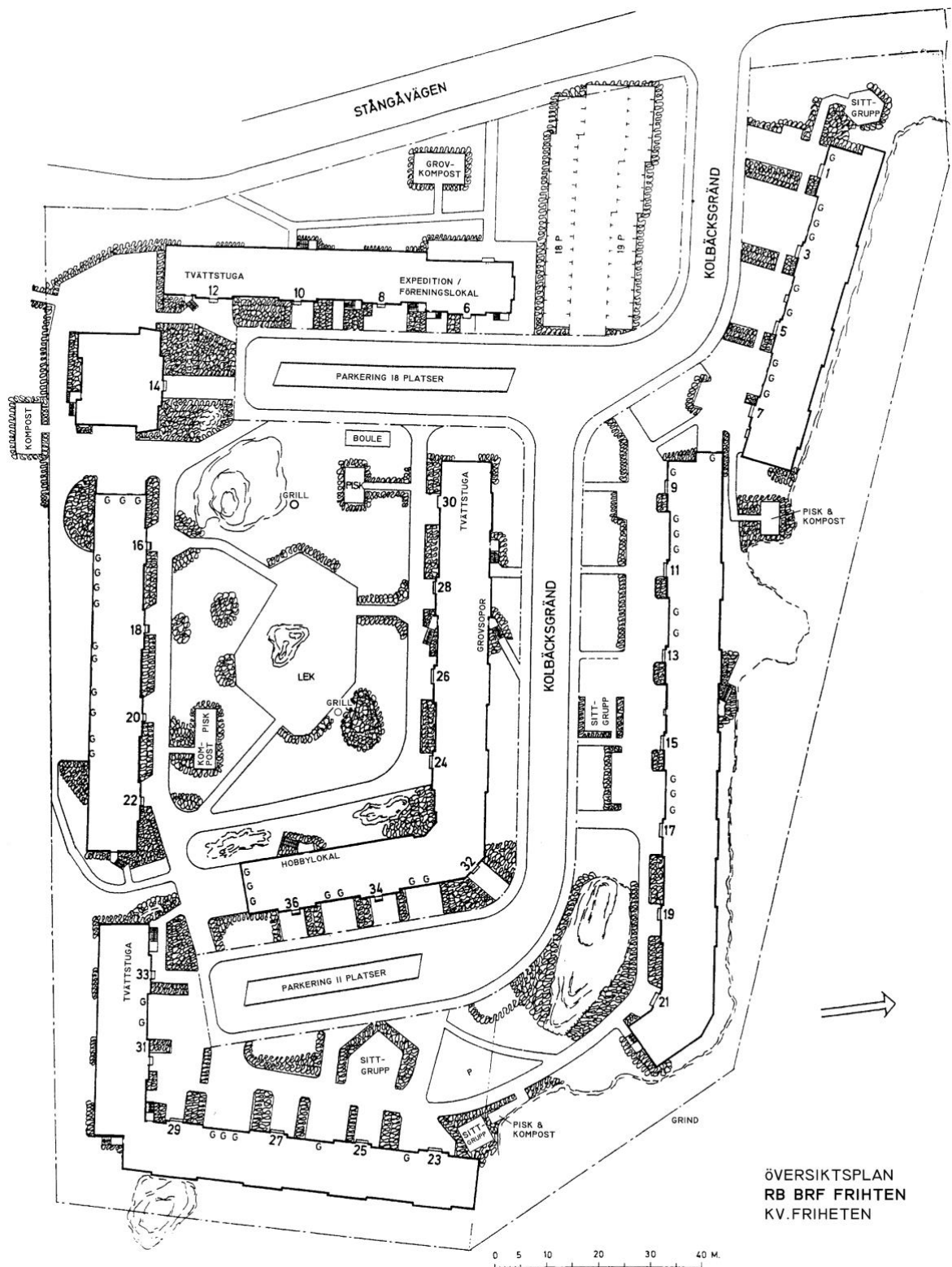
### ***Uppställning av entréportar är inte tillåtet***

Det är inte tillåtet att ställa upp entréportarna oövervakade. De portar som har automatiska dörröppnare/stängare får endast stå uppställda en kortare tid (ca 10 min) annars kan de skadas. Om dörrstängarna skadas hålls den boende ansvarig och får bekosta reparationen.

### ***Hantverkare får ej parkera på gården***

Våra gångvägar på gården är även utrymningsvägar. Därför är det inte tillåtet att parkera på gården eller gångarna. Det är tillåtet att köra in fordonet på gården för ur- och ilastning. Fordonet ska därefter köras ut och parkeras någon annanstans. Om du har anlitat hantverkare ska du tillse att de informeras om parkeringsreglerna.





ÖVERSIKTSPLAN  
RB BRF FRIHTEN  
KV.FRIHETEN