

# BRF Timmermannen1

Information om föreningen och vårt hus

1	Allmänt.....	3
1.1	Fastigheten .....	3
1.2	Föreningen och dess historia.....	3
1.3	Underhåll och förvaltning .....	4
1.4	Månadsavgift.....	4
2	Säkerhet och miljö .....	4
2.1	Nycklar .....	4
2.2	Dörrar .....	4
2.3	Kodlås .....	5
2.4	Miljö.....	5
2.5	Försäkringar .....	5
2.6	Rökning.....	5
2.7	Husdjur.....	5
2.8	Klotter.....	5
3	Lägenheten.....	5
3.1	Reparation och renovering.....	6
3.2	Besiktning .....	6
3.3	Andrahandsuthyrning .....	6
3.4	Kabel-TV och internetanslutning.....	6
3.5	Köksfläkt .....	6
4	Trapphus.....	6
4.1	Entréer .....	7
4.2	Hissar .....	7
4.3	Namnskyltar .....	7
4.4	Städning.....	7
5	Tvättstuga .....	7
5.1	Utrustning.....	7
5.2	Bokning av tvättid.....	7
5.3	Städning av tvättstugan .....	7
5.4	Fel.....	8
6	Källaren.....	8
6.1	Lägenhetsförråd.....	8
6.2	Cykelförråd.....	8
6.3	Grovsoprum .....	8
6.4	Elcentral .....	9
6.5	Fjärrvärme.....	9
6.6	Vatten.....	9
7	Vind.....	9
8	Gård.....	9
8.1	Soptunnor för hushållssopor .....	9
8.2	Cykelställ.....	9
8.3	Balkonger.....	10
9	Tak.....	10
9.1	Snöskottning .....	10

# 1 Allmänt

## 1.1 Fastigheten

Huset ligger i hörnet Åsögatan – Östgötagatan i Katarina församling på Södermalm i Stockholm. Fastigheten byggdes åren 1904-1906. Byggherre och byggmästare var O W Carlson. Arkitekter var V Bodin och B Almqvist. Huset uppfördes i tegel med en putsad fasad samt socklar och portvalv i sandsten. Vid Stadsbyggnadskontorets besiktning 1973 blev fasaden klassad som ”av visst intresse” tack vare sandstensdekorationerna. Portar och fönster är av trä.

Mot Åsögatan finns två entréer och mot Östgötagatan en entré. Huset har fem våningar. I gatuplanet finns enbart butikslokaler. Vindsvåningen innehåller också lägenheter. Förråd finns i källaren.

## 1.2 Föreningen och dess historia

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1 har 32 lägenheter och bildades 1971. Efter bildandet gjordes en genomgripande renovering av el, stammar, fasad, fönster och tak. Hissar installerades i slutet av 1960-talet.

Större åtgärder senare:

- 1992 renoverades taket
- 1994 plomberades sopnedkastan och sopherteringen flyttades från källaren till gården.
- 1995 installerades nya lås i samtliga allmänna utrymmen samt nya kodlås med IR-sändare.
- 1996 renoverades fasaden på gårdssidan.
- 1997 belades gården med ny asfaltbeläggning.
- 1998 tilläggsisolerades vinden.
- 1999 renoverades tre lokaler i gatuplan. Installation av nya tvättmaskiner i tvättstugan.
- 2000 renoverades hissen i uppgång Östgötagatan 45.
- 2002 skedde spolning av stammar.
- 2003 utfördes målning av samtliga trapphus och nya armaturer installerades. Snörasskydd monterades mot gatan.
- 2005 Fasad, entrépartier samt butikssnickerier mot gatan målades. Balkonger uppfördes i anslutning till 21 av föreningens lägenheter. Samtliga radiatorventiler byttes ut och radiatorkretsen justerades. Kabel-TV upgraderades med bredbandsmöjligheter.
- 2006 Målning av samt förbättring av ventilering av tak.
- 2008 Byte av lägenhetsfönster. Målning av ej bytta fönster och dörrar mot innergård. Avstängningsventiler till stammar har installerats.
- 2009 Takterrasser har uppförts till 3 st av föreningens lägenheter.
- 2010 Byte av lägenhetsdörrar till tidsenliga säkerhetsdörrar. Omputsning och renovering av gårdsmur.
- 2011 Hissmodernisering av samtliga tre hissar. Spolning av stammar.
- 2012 Renovering av tvättstuga med nya tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp. Iordningställande av gemensam toalett och dusch i källaren.

- 2013 Lägenheter och lokaler anslutna till fiber och avtal tecknat för samtliga medlemmar via Ownit.
- 2014. Balkonger uppfördes i anslutning till 3 av föreningens lägenheter. Radonmätning i 8 lägenheter och 2 lokaler uppmättes. Elektroniska dörröppnare till samtliga portar installerades.
- 2015. Totalrenovering innergår.
- 2016. Nya källarförråd, allmän uppfräschning källare, målning mm. Höjning av takhöjd i nya delen av källaren.

### 1.3 Underhåll och förvaltning

Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen (alltså av medlemmarna indirekt) och det är föreningen som ansvarar för löpande underhåll och förvaltning av fastigheten. Vid den årliga föreningsstämman väljer medlemmarna en styrelse och det är styrelsen som ytterst verkställer beslut om underhåll och förvaltning. Vid större genomgripande åtgärder kan styrelsen sammankalla till föreningsstämma för beslut medan mindre omfattande beslut fattas av styrelsen.

Genom ett aktivt deltagande i föreningsstämma, i styrelsearbetet eller genom praktiska arbetsinsatser kan medlemmarna påverka den egna boendemiljön och boendekostnaderna. Grundläggande regler för bostadsrättsföreningen återfinns i föreningens stadgar.

För underhåll av den egna lägenheten ansvarar medlemmarna själva (se vidare avsnitt 3).

För frågor och synpunkter kontaktas ordföranden eller någon annan i styrelsen.

### 1.4 Månadsavgift

Månadsavgift betalas i förskott senast sista vardagen i den månad som föregår den månad avgiften avser. Betala gärna via autogiro. Information finns på fakturan.

## 2 Säkerhet och miljö

I en fastighet i Stockholms innerstad finns det alltid risk för objudna gäster. De boende kan bidra till att minska riskerna genom att iaktta följande regler.

### 2.1 Nycklar

Nycklar till allmänna utrymmen är kopieringsskyddade och kan endast fås i tre exemplar per lägenhet. Nycklarna kan endast kvitteras hos en av styrelsen utsedd person. Vid försäljning av lägenhet ska samtliga utkvitterade nycklar lämnas över till köparen av bostadsrätten.

### 2.2 Dörrar

Samtliga dörrar mot gatan och gården ska alltid hållas stängda och låsta för att

förhindra inbrott, skadegörelse och oönskade besök av katter eller andra djur.

### 2.3 Kodlås

Portkod byts regelbundet på initiativ av styrelsen. Tidpunkt för byte av kod meddelas cirka en vecka i förväg. Portkoden ska givetvis aldrig lämnas ut till obehöriga. Behöriga utdelare av tidningar, post och reklam har tillgång till speciella sändare som öppnar låset.

### 2.4 Miljö

De boende uppmanas verka för en god miljö genom att vara sparsamma med vatten, värme och el. För närvarande tillhandahålls ingen hämtning inom fastigheten av källsorterade sopor. De boende själva måste transportera tidningar, papper/veppapp, glas, plast, batterier och andra källsorterade sopor till närmaste miljöstation, ca 100 meter västerut på Åsögatan.

### 2.5 Försäkringar

Huset är helförsäkrat och försäkringen täcker skador i allmänna utrymmen och skador i lägenheten som avser sådant som föreningen ansvarar för. De boende uppmanas ha tilläggsförsäkring för bostadsrätt på hemförsäkringen.

### 2.6 Rökning

Rökning är inte tillåten i allmänna utrymmen: entréer, trapphus, hissar, källare eller tvättstuga.

### 2.7 Husdjur

Husdjur får inte springa fritt i trapphus eller allmänna utrymmen. Rastning på gården får inte heller ske.

### 2.8 Klotter

Avtal finns för borttagning av klotter. Försök inte ta bort klotter själva eftersom man då förstör den klotterskyddsbehandling som finns.

### 2.9 Brandskydd

Föreningen har ett separat dokument kring brandskydd. Den aktuella versionen finns alltid tillgänglig på föreningens hemsida.

## 3 Lägenheten

Lägenheten är i huvudsak den enskilde medlemmens angelägenhet och ansvarsområde. I stadgarna §§ 27-33 finns ett antal grundläggande bestämmelser. Dock gäller vissa regler som preciseras här.

### 3.1 Reparation och renovering

Den enskilde medlemmen ansvarar för all reparation och renovering av lägenheten. Reparationer och renoveringar som innebär förändringar i bärande delar, förändring av lägenhetens planlösning eller förändringar som avser vatten, avlopp, el, ventilation och uppvärmning får endast genomföras efter skriftligt godkännande av styrelsen.

### 3.2 Besiktning

Styrelsen har rätt att besiktiga lägenheterna i fastigheten för att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick, strukturellt och tekniskt, att de boende, eller fastighetens säkerhet och trygghet inte äventyras. Tid för besiktning meddelas medlemmarna i god tid innan.

### 3.3 Andrahandsuthyrning

Lägenheten får endast i undantagsfall hyras ut i andra hand. Styrelsen kan bevilja andrahandsuthyrning i t ex de fall en medlem ska studera eller arbeta på annan ort. Tillståndet gäller under ett år. Vid godkänd andrahandsuthyrning uttages en administrativ avgift om 100 kr och styrelsen behöver uppgift om namn och personnummer på den/de som ska bo i lägenheten under andrahandsuthyrningen. Kortare uthyrning/lån till släkt och vänner accepteras vid enstaka tillfällen, och behöver inte styrelsens godkännande. Mer information finns på föreningens hemsida.

### 3.4 Kabel-TV och internetanslutning

Fastigheten är ansluten till ComHem kabel-TV och bredband. Via uttaget kan man komma åt ett från tid till annan gällande grundutbud. För att se betalkanaler av olika slag måste respektive lägenhetsinnehavare själv teckna abonnemang hos ComHem. Internetanslutning går att få genom ComHem och även fast telefoni. Kontakta ComHem för information. I samtliga lägenheter och lokaler finns även fibernät via Ownit.

### 3.5 Köksfläkt

Köksfläkt får inte anslutas direkt till ventil i kök. Os trycks ut i grannars lägenheter om detta görs. Kolfilterfläkt rekommenderas.

## 4 Trapphus

Kontakta styrelsen om något behöver åtgärdas, t ex om en lampa är trasig. Kontaktuppgifter finns på namntavlan i entrén.

#### 4.1 Entréer

Entréerna ska hållas fria från brännbart material och föremål som kan försvåra en eventuell utrymning.

#### 4.2 Hissar

Inspektion av hissar sker årligen. Vid eventuellt fel kontakta trapphusansvarig eller någon i styrelsen. Vid akuta fall kontakta jourfirma, telefonnummer finns anslaget i hissen och på trapphustavla.

#### 4.3 Namnskyltar

Styrelsen ser till att namntavlan i entrén är uppdaterad och att ny medlem får namnskylt på dörr och tidningshållare.

#### 4.4 Städning

Trapphuset städas av en städfirma. Håll trapphuset fritt för att underlätta städning.

## 5 Tvättstuga

Tvättstugan ligger i källaren, nedgång från gården vid porten Åsögatan 128.

#### 5.1 Utrustning

I tvättstugan finns:

- Två tvättmaskiner
- Torkskåp
- Två torktumlare
- Kallmangel
- Två trådkorgar
- Lakansträckare

#### 5.2 Bokning av tvättid

Tvättstugan är tillgänglig för boende i huset dygnet runt alla veckans dagar. Bokning sker på lista utanför dörren till tvättstugan. Tvättstugan kan bokas maximalt fem timmar åt gången. Tid som ej tagits i anspråk inom 1 timma efter starttid får fritt bokas och användas av annan boende.

#### 5.3 Städning av tvättstugan

Tvättstugan städas veckovis av städfirma. Efter avslutad tvätt ska tvättstugan städas av den som utnyttjat den. Städningen omfattar:

- Rengöring av torktumlarens luddfilter.
- Rengöring av tvättho.
- Våttorkning av maskiner
- Sopning av golv

## 5.4 Fel

Fel på maskiner eller annan utrustning som vatten eller avlopp anmäls till ansvarig för tvättstugan eller någon i styrelsen.

# 6 Källaren

Källaren består av två delar; en del ligger under själva huskroppen och en del ligger under gården. Här finns lägenhetsförråd samt andra utrymmen och anordningar som cykelförråd, grovsoprum, elcentral, fjärrvärmecentral och vattenavstängning. I källaren finns även ett större utrymme som de boende kan låna, aktuell information om detta finns på föreningens hemsida.

Källaren nås via dörrar från gården vid portar 128 och 130 samt via dörr i trapphuset i porten Östgötagatan 45.

## 6.1 Lägenhetsförråd

Varje lägenhet har ett förråd i källaren. Förråd ska förses med hänglås.

## 6.2 Cykelförråd

I källaren finns ett rymligt cykelförråd där medlemmar uppmanas att förvara cyklar under vintern eller andra perioden när cykeln inte används aktivt.

## 6.3 Grovsoprum

Finns vid tvättstugan, nedgång vid port 128. Grovsopor ska om möjligt emballeras, kartonger vikas ihop osv. Tömning av rummet sker regelbundet. Följande produkter och material får ALDRIG ställas i grovsoprummet:

- Målarfärg och andra miljöfarliga produkter
- Glas, tidningar, pappers- eller pappförpackningar - d.v.s allt som kan lämnas på en vanlig miljöstation
- Elskrot, lampor, elsladdar, glödlampor, vitvaror (mikro, kylskåp etc)
- Vanliga hushållssopor eller andra sopor som innehåller matrester

Ovan nämnda grovsopor tar sophämtarna helt enkelt inte med sig. Hushållssopor som innehåller matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur. Om vi hjälps åt att respektera reglerna för grovsoprummet slipper vi onödiga kostnader och problem.

Ett antal gånger per år brukar en mobil återvinningsstation stanna i närområdet. Läs mer om "Mobila miljöstationen" på [www.stockholmvatten.se](http://www.stockholmvatten.se).

Det finns en miljöstation ca 100 meter västerut på Åsögatan där man kan slänga batterier, kartonger, glas, plast och metallsopor.



## 6.4 Elcentral

Nedanför samtliga källartrappor finns elmätare och huvudsäkringar till lägenheterna i respektive port. Om lägenheten blir utan ström och säkringarna i lägenheten är hela kan en säkring i källaren ha gått. De boende byter i förekommande fall själv dessa säkringar. Nya säkringar ska finnas i skåpet. De individuella elmätarna är märkta med en beteckning som bör återfinnas på elräkningen samt också på proppskåpet i lägenheten.

## 6.5 Fjärrvärme

Fjärrvärmecentralen ligger till höger nedanför trappen till port 130. Till detta utrymme har endast styrelsen nycklar.

## 6.6 Vatten

Vid vissa VVS-arbeten måste vattnet stängas av. Den VVS-firma som föreningen anlitar vet vart detta görs. Om vattenavstängning ska ske måste detta meddelas de andra boende helst ett par dagar i förväg.

Huvudavstängningen finns i ett låst utrymme invid källargången i huset. Styrelsen har nyckel.

# 7 Vind

Husets vind nås via lucka i taket i port 128. Sedan lägenheterna på plan 5 byggdes återstår endast en krypvind med ventilationstrummor, murstock och utgång till taket.

# 8 Gård

Gården utgör tak till del av källaren och är stenlagd. På gården finns soptunnor och cykelställ.

## 8.1 Soptunnor för hushållssopor

Hushållssopor ska emballeras väl, påsar knyts ihop innan de slängs i soptunnorna på gården. Glas, batterier och metall får inte slängas som hushållssopor utan lämnas vid en miljöstation. Den närmaste finns ca 100 meter västerut på Åsögatan.

## 8.2 Cykelställ

Cyklar ställs i cykelstället på gården eller i cykelförråd i källaren. I entréer och trapphus får cyklar inte ställas.

### 8.3 Balkonger

Balkonger får inte byggas in på något sätt enligt byggnadslovet. Ingenting får heller hängas på utsidan av balkongen. Blomlådor måste alltså hänga på insidan av balkongräcket. Det är enligt bygglovet heller inte tillåtet att göra förändringar av balkongdörrarna.

## 9 Tak

### 9.1 Snöskottning

Snöskottning sköts genom avtal med externt företag.