

Brf Fajansen 2

Bostadsrättsföreningen Fajansen 2 bildades 2004 och förvärvade i april 2007 fastigheten, med adresserna Rörstrandsgatan 25 och Norrbackagatan 30.

Föreningen består av 46 lägenheter, 5 kommersiella lokaler och ett garage med 6 platser.

Styrelsen vill med detta välkomstblad till medlemmarna i föreningen informera hur Brf Fajansen 2 fungerar och tala om vart du kan vända dig vid frågor eller problem.

Att bo i bostadsrätt

Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten (och lägenheterna) och vi bostadsrättsinnehavare bor med en särskild typ av nyttjanderätt som kallas bostadsrätt. Den enkla tumregeln för ansvarsfördelningen mellan förening och medlem är att jag som bostadsrättsinnehavare svarar för min lägenhet och vi alla i föreningen för fastigheten i sin helhet.

Rent praktiskt betyder detta att jag själv har ansvar för min lägenhet då det gäller underhåll, reparation och skötsel. Som medlemmar i föreningen har vi alla dessutom ett gemensamt ansvar för fastigheten och dess skötsel och för våra allmänna utrymmen såsom tvättstuga, trapphus och utemiljö.

Ansvarsfördelningen mellan enskilda medlemmar och förening kring rättigheter och skyldigheter upprätthålls och regleras också mer formellt och ingående genom lagstiftning, stadgar, föreningsstämma och styrelse.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ och det är denna som bland annat utser styrelse. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året och senast inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår (31/12). Om du vill ha något ärende behandlat på stämman, så skriver du en motion och lämnar in den till styrelsen senast under februari.

Föreningens styrelse och hemsida

Vilka som ingår i styrelsen finns att läsa på anslagstavlorna i trapphusen samt på föreningens hemsida www.fajansen2.se

Första gången du loggar in på hemsidan klickar du på "skapa konto" längst ner till vänster och anger det allmänna lösenordet sankt erik. Därefter följer du guiden till att skapa ett eget konto.

Styrelsen anslår information på hemsidan, i portarna och via informationsblad i brevlådorna. Frågor till styrelsen lämnas helst skriftligt i föreningens brevlåda i entrén till Norrbackagatan 30.

Styrelsen förbehåller sig rätten att ändra informationen i detta dokument löpande vid eventuella tryckfel eller vid ändringar i materialet.

Felanmälan

Fastighetsskötare är CEMI Förvaltning

Felanmälan och support:

Vardagar 07.00 - 16.00

Telefon: 0774 - 400 900

Formulär för felanmälan finns även på CEMIs hemsida: www.cemi.se

Jourttjänst

Dygnet runt jour

Akuta åtgärder kväll och helg

Telefon: 08-18 70 70

Anmälan under jourtid som ej anses akut kan komma att debiteras anmälaren.

Hiss

Vid fel på hissen vänligen kontakta någon i styrelsen, som tar kontakt med Hissen AB.

Styrelsemedlemmarnas namn och telefonnummer finns på anslagstavlan vid porten.

Kabel-TV

Comhem AB

Telefon: 0771-55 00 00

Hemsida: www.comhem.se

Internet

Bredband från Tele2 ingår i avgiften med en hastighet på 100Mbit/100Mbit. För att beställa och aktivera, gör så här:

1. Anslut en nätverkskabel till din lägenhets datauttag och koppla nätverkskabeln till din dator. Nätverkskabeln ska vara oskärmad, fråga i närmaste elhandel om du är osäker.
2. Starta datorn och din webbläsare. Du kopplas nu automatiskt till Tele2s aktiveringsportal på nätet.
3. Följ instruktionerna, så tar det bara 15 minuter innan du är igång.

Via Tele2 kan även tv-kanalpaket (IPTV), uppgraderingar av bredband samt telefoni beställas.

Telefon: 0772 - 25 25 25

Hemsida: www.tele2.se

Avgift och hyresdebitering

SBC

Telefon: 077 - 172 27 22

E-post: kundtjanst@sbc.se

Trivselregler

Trivselregler låter nog, som flera bostadsföreningar har upptäckt, både modernare och roligare än ordningsregler, även om båda sorterna mestadels syftar till detsamma. Meningen med regler är ju att skapa trivsel i huset genom god ordning och stor grannsämja.

Några allmänna regler

Normalt ska friden i huset råda mellan elva på kvällen och sju på morgonen. Helger vill förstås flertalet av oss att friden råder längre på morgonen.

Det är alltså viktigt att du inte låter TV eller radio stå på för högt eller dammsuger för sent.

Om man vill borra, spika och såga och bullra mer rejält någon gång, är tiderna för ombyggnader vardagar mellan 07.00 - 18.00, varav den första och sista halvtimmen bara ska vara "tysta arbeten". Lördagar mellan 10.00 - 16.30, där även den första och sista halvtimmen bara ska vara "tysta arbeten". Söndagar bara tysta arbeten.

Om ni har planerat in en fest eller andra trevligheter är det bra om ni informerar era grannar eller sätter en lapp i porten. Buller ändrar ju lätt karaktär om man vet om det i förväg.

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykelrum och övriga gemensamma lokaler. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Detta handlar om både brandsäkerhet och att våra lokalvårdare och fastighetsskötare ska kunna utföra sina sysslor på bästa sätt - och för att det förstås ska vara trivsamt.

Om du som boende upptäcker något som behöver åtgärdas när det gäller allmänna utrymmen - skriv till exempel en lapp och lägg i föreningens brevlåda. För det är klart, att skapa trivsel i huset är allas angelägenhet.

Föreningen har beslutat om två ordinarie städdagar, en på våren och en på hösten för allas trivsel.

Tvättstugan

Tvättstugan öppnas (och låses) med samma nyckel som går till ytterportarna och till källarna.

Regler för tvättstugan

Tider bokas alla dagar 07.00 - 22.00

Tvättpassen är klockan 7-10, 10-13, 13-16, 16-19 och 19-22.

Bokning av tvättstugan sker med den numrerade bokningskolven som följer med lägenheten. Bokningskolven har samma nummer som lägenheten.

Efter tvättpasset:

Städa tvättstugan, alla användare ansvarar för att tvättstugan är städad.

- Rengör torktumlarens luddfilter
- Städa tvättstugan, torka av maskiner, sopa och våttorka golven
- Ta bort bokningskolven

Om den som bokat inte har kommit till sitt tvättpass inom 30 minuter efter bokningstidens början är tvättiden förverkad. Resterande tid av tvättpasset kan då utnyttjas av någon annan.

Strömbrytarna till tvättmaskinerna ska alltid vara påslagna.

Om ett fel uppstår, såsom att en tvättmaskin slutar fungera eller ett stopp i avloppet, gör en felanmälan till CEMI så snart som möjligt. Det ligger i allas vårt intresse att fel rapporteras och åtgärdas.

Garaget

I garaget finns 6 parkeringsplatser. Bara medlemmar får hyra plats.

Kölista finns - kontakta styrelsen om du är intresserad.

Sop- och avfallshantering

Miljön är viktig och vi som bor i vår förening måste tillsammans arbeta för ett aktivt kretsloppssamhälle. Genom att sopsortera sparar vi dessutom också en del pengar.

Rent praktiskt innebär det att sopor ska sorteras i olika delar. Hushållssopor sorteras i två grupper: det som ska brännas och det som ska återvinnas.

Brännbara sopor slängs i soptunnorna på Norrbackagatan.

Återvinningsbara sopor samt returpapper lämnas på någon av de återvinningsstationer som finns i kvarteren runt fastigheten.

Tänk på att sopor aldrig ska spolas ner i toaletten. Detta kan leda till igensättningar i avloppsledningarna med mycket stora kostnader som följd.

Grovsopor och miljöfarliga sopor, t ex glödlampor, batterier, färgburkar och sprayburkar, lämnas till återvinningscentralen i Vanadisberget:

Roslagstulls Återbruk

må-to 16.00 - 21.00

fre STÄNGT

lö-sö 10.00 - 16.00

Sopor eller annat avfall ska under inga omständigheter ställas i det gemensamma trapphuset.

Renovering och underhåll

Du ansvarar själv för din lägenhet, det vill säga underhåll av väggar, tak och golv, fuktspärr i badrum, byte av vitvaror med mera. Självklart får du renovera din lägenhet, men det finns vissa restriktioner, som till exempel att köksfläkt inte får anslutas till luftsugskanalen i köket. Då sprids ditt matos till grannarna. Använd istället kolfilterfläkt.

Föreningen ansvarar för husets värmesystem, som även omfattar lägenheternas vatten-radiatorer med ventiler och termostat. Medlem får felanmäla direkt till fastighetsskötaren CEMI om problem uppstår med lägenhetens radiatorer. CEMI undersöker då felet vid ordinarie veckorond. Föreningen bär kostnaden för felsök och åtgärd. Eventuell målning av radiatorer är medlemmens ansvar.

Kontakta styrelsen om du är osäker på vad som gäller kring just det du vill göra och alltid om det gäller större förändringar i lägenheten. För mer information om ansvarsfördelning, se bilaga om underhållsansvar. Regler och praxis som gäller vid ombyggnad finner du nedan.

Regler och praxis vid planerad ombyggnad av lägenhet

Reglerna bygger på och utgår från bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

I förkortad form återfinns reglerna på sid 10-13 i detta dokument. Vi påminner om att medlemskap i föreningen innebär att man har eget ansvar för allas trivsel och dessutom skyldighet att känna till och respektera gällande regler och lagstiftning. Dessa är i huvudsak enligt följande:

1. Medlem ska alltid tillfråga styrelsen vid ombyggnader som överskrider normalt underhåll såsom målning, tapetsering, slipning av golv och dylikt. Alla planerade ingrepp i väggar, golv, VVS, el och gas ska godkännas av styrelsen innan ombyggnad kan ske. Förfrågan ska vara skriftlig.
2. Bygganmälan ska göras till Stadsbyggnadskontoret vid ovan nämnda ombyggnader och styrelsen ska alltid få ta del av ansökan och myndighetens utlåtande.
3. Medlemmen ska uppvisa en konstruktionsritning på tilltänkt ombyggnad.
4. Medlemmen ska anlita certifierade fackmän vad gäller VVS, el och gas.
5. Medlemmen ska utse en kvalitetsansvarig som ansvarar för helheten och att arbetsmomenten är godkända enligt gällande säkerhetskrav och byggnormer. Kvalitetsansvarig eller - om så krävs - en byggtekniskt behörig person - ska utföra en slutbesiktning.

6. Planerar medlem ombyggnad som kräver **avstängning av vatten** ska fastighetsförvaltaren CEMI kontaktas 1 vecka innan och informeras att en avstängning behövs.

Det är bara fastighetsskötaren som får utföra avstängning samt slå på vattensystemet igen. CEMI anvisar vilken dag avstängning kan ske.

Vid avstängning av vatten ska medlemmen i samråd med CEMI anslå information i trapphus och hissar 2 dagar i förväg.

Vattenavstängningen debiteras extra av CEMI och betalas av medlemmen.

7. Vid **avstängning av värme** gäller följande:

Föreningen ansvarar för att lägenheternas vattenradiatorer med ventiler och termostater fungerar.

Vill medlem byta ut sina **fungerande** radiatorer, får medlemmen själv betala för CEMI:s arbete med avstängning av värmesystemet.

Det är bara CEMI som får utföra avstängning samt slå på värmesystemet igen.

Värmen får generellt inte stängas av under vinterhalvåret.

Ombyggnad som kräver avstängning bör förläggas till sommaren.

CEMI avgör när avstängning kan ske.

8) Medlemmen ska ta hänsyn till kringboende. Vid ombyggnader ska underliggande lägenheter besiktigas i förväg med avseende på sprickor. Om sprickor eller uppkommer ska dessa repareras. Inte heller ska byggavfall eller förvaras i föreningens gemensamma utrymmen, trapphus, entréer eller gården mer än högst tillfälligt under transporter in och ut. Vi påminner om att inga grovsopor får lämnas vid soptunnor, på gården eller i källaren. Medlemmen ska naturligtvis hålla snyggt i trapphus under ombyggnaden.

Det åligger medlemmen att informera övriga boende om sina ombyggnadsplaner när dessa har godkänts av styrelsen. Informationen ska innehålla beräknad byggnadsperiod med start och avslut, telefonnummer till byggherre och entreprenör, planerade händelser som kan innebära särskilt besvär för andra och övrigt som kan underlätta för de boende.

9) Arbetstider vid ombyggnader är vardagar mellan 07.00 - 18.00, varav den första och sista halvtimmen ska vara sk "tysta arbeten". Lördagar mellan 10.00 - 16.30, där även den första och sista halvtimmen ska vara "tysta arbeten". Söndagar bara tysta arbeten.

10) Föreningens hissar får inte användas som bygghissar. Skadestånd kommer att utkrävas om maskineri eller hisskorgar kommer till skada.

11) Om medlemmen bryter mot gällande regler och praxis kommer styrelsen först påpeka detta muntligt. Om påpekandet inte efterlevs skickas en sk rättelseanmaning till medlemmen. Av en sådan ska framgå att styrelsen ser allvarigt på förseelsen och hur styrelsen kommer att agera om medlemmen inte följer anmaningen.

Hyra ut i andra hand

För att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha styrelsens godkännande. För att ansöka om att få hyra ut lägenheten fyller du i en blankett som styrelsen tillhandahåller, där du anger hur länge du vill hyra ut lägenheten, till vem och varför. Varje uthyrning som godkänns gäller högst ett (1) år och kan därefter förlängas med max ett (1) år.

Vid tillståndsgivningen följer styrelsen allmännyttans regler för andrahandsuthyrning. Skäl för uthyrning kan vara:

- provsamboende
- studier på annan ort
- vård av anhörig på annan ort
- arbete utomlands

Hyra ut lägenheten utan godkännande?

Då riskerar du att förverka nyttjanderätten till din bostadsrätt och ditt medlemskap i föreningen. Det innebär att föreningen har rätt att säga upp dig till avflyttning.

Byta hyresgäst under den tid som tillståndet gäller?

Tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst. Vill du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd. En ansökan kan inte prövas om du inte anger vem lägenheten ska uthyras till.

Värme

Rumstemperaturen regleras med termostatventiler som är placerade på radiatorerna. Det är viktigt att termostaten inte täcks för, eftersom känselkroppen som ska känna av rumstemperaturen då inte kan läsa av rätt temperatur.

Vrid aldrig termostativredet till nollan. Inte ens på sommaren. Låt alltid termostaten stå lite öppen, ungefär på läge 1. Det förhindrar att mekanismen hakar upp sig och slutar fungera.

Vatten

Om du skulle råka ut för en vattenskada ska du omgående stänga av vattnet. Avstängningsventiler finns på respektive vattenledning eller gemensamt bakom en lucka i ett schakt. Ta reda på var ventilerna är placerade så att du snabbt kan stänga av vattnet om olyckan är framme.

Ventilation

Ventilationssystemets funktion är i princip att en frånluftsfläkt suger ut luften från badrum, wc, kök och förråd. Ny ersättningsluft tas in i lägenheten via tilluftsdon i sov- och vardagsrum. Innan luften når rummet förvärms den bakom radiatorerna.

Vem ska svara för underhållet på bostadsrätten?

Nedan följer föreningens tolkning av Bostadsrättslagen (7 kap 12§) och föreningens stadgar (28§)

Byggdelen	BRF:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkning
Balkong			
Målning av golv och insidan på fronterna och eventuella tak		X	
Vädringsställning och beslag		X	
Odlingslådor		X	
Målning av utsida tak, front och skärm	X		
Lägenhetsdörr (ytterdörr)			
Invändigt dörrblad, karm och foder		X	
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag och beslag samt ringklocka		X	
Namnskylt och tidningshållare	X		
Tättningslist		X	
Golv i lägenheten			
Parkett, matta, klinker eller dylikt		X	
Väggar och tak i lägenheten			
Ytskikt, tapeter, väv, målning eller annan ytbeläggning		X	

Byggsdel	BRF:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkning
<i>Fönster och fönsterdörrar</i>			
Invändig målning samt mellan bågarna		X	
Yttre målning	X		
Fönsterglas		X	
Spanjorett inkl handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbänk, persienner och markiser		X	
Vädringsfilter och tätningslister		X	
<i>VVS-artiklar</i>			
Badkar, tvättställ och bidé		X	
Blandare, duschanordning, vattelås, bottenventiler och packning		X	
WC-stol: porslin och sits		X	
WC-stol: anordning för vattentillförsel	X		
Diskbänk inkl blandare		X	
Kall- och varmvattenledningar inkl armatur		X	Inne i lägenheten
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl avloppsrening		X	Inne i lägenheten
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X	(X)	Medlem ansvarar för målning
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring

Bygghet	BRF:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkning
<i>Tvättutrustning (i lägenheten)</i>			
Tvättmaskin och torktumlare		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och köksfläkt		X	
<i>Förråd mm</i>			
Förråd tillhörande lägenheten		X	
Enskilt sopskåp eller liknande		X	
Garage tillhörande lägenheten		X	
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	X		
<i>Elartiklar</i>			
Elcentralen och ledningar fram till denna	X		
Övriga ledningar		X	
Strömbrytare och vägguttag		X	

Byggsdel	BRF:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkning
<i>Övrigt</i>			
Inredningssnickerier inkl bl a trösklar, socklar, foder, lister		X	
Badrumsskåp, hatthylla, torkställning och gardinstänger		X	
Glober till den fasta belysningen		X	
Innerdörrar		X	
Invändiga trappor i lägenheten och i förekommande fall invändig stege till vindsutrymmen		X	
Belslag		X	