

V Ä R T

att

V E T A

från A till Ö

April 2018

Värt att veta – din guide till livet på Kolbäcksgård

Information och trivselregler, aktuell april 2018.

Värt att veta kommer att uppdateras vid behov på föreningens hemsida. www.brffriheten.se

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

Föreningen har inte bara till uppgift att vårda och underhålla våra fastigheter och vår 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 – dvs 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.

Jämförelse mellan bostadsrätt och andra boendeformer

I en hyresrätt har du som boende inte samma inflytande som i bostadsrätt. Du har ett större ansvar för din bostadsrättslägenhet än för en hyresrätt. 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 boenden. 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 är medlemmar i föreningen 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 – dvs bostadsrätten förverkas. Det kan ske t ex om medlemmen inte betalar avgift i tid, hyr ut lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd eller är störande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Värt att veta – din guide till livet på Kolbäcksgård.....	2
Vad innebär det att bo i bostadsrätt?	2
Jämförelse mellan bostadsrätt och andra boendeformer	2
Bostadsrättsföreningen styrs av styrelse och stämma	2
Kan man förlora sin bostadsrätt?	3
A	7
Adresser	7
Andrahandsuthyrning	7
Anslagstavlor	8
Ansvar för lägenheten	8
Lägenhetsdörr	8
Innertak	8
Golv i lägenhet, trösklar, lister	8
Innerväggar i lägenhet	9
Innertak i lägenhet	9
Fönster och fönsterdörrar	9
VVS-artiklar	9
Köksutrustning	10
El	10
Balkong	10
Övrigt	10
Förråd	10
Avgiftsbetalning	10
B	11
Badrum	11
Balkong	11
Bevarande av arkitekturen	12
Biltrafik inom området	12

Biltvätt	12
Blomjord.....	12
Bo – ett villkor för medlemskap.....	13
Bostadsanpassning	13
Bostadsrättsföreningen Friheten– fakta.....	13
Bostadsrättstillägg– se Hemförsäkring!	14
Boule	14
Brandvarnare	14
Bredband	14
Bygga om	15
Bytesbörs	15
C	16
Cykelpool	16
Cyklar, barnvagnar och rollatorer	16
Cykelrummen	17
D	17
Dusch.....	17
E	18
Ekonomi och underhåll	18
Ekonomisk förvaltning.....	18
El och säkringar.....	18
Expeditionstider – se Vicevärd	19
F	19
Fasader och markiser.....	19
Fastighetsskötsel – Felanmälan.....	19
Fest	20
Flaggning.....	20
Fönster	20
Föreningslokalen	20
Föreningsstämma	20
Förråd	21
Förverkande av bostadsrätten -vräkning	22
G	22
Garage och parkeringsplatser	22
Grannsamverkan mot brott.....	23
Grillning	23
Grind i staketet	23

H	23
Hemförsäkring – Bostadsrättsförsäkring.....	23
Hemsida.....	24
Hundar och katter	24
I.....	24
Inbrott	24
Information.....	24
Internet– se Bredband!	25
J	25
Julgranar	25
K.....	25
Kemikalier – vad får förvaras i förråd och garage?.....	25
Kompostering	25
Kontaktuppgifter, föreningen	26
Köksfläktar	26
Lägenhetsnummer	26
M	26
Markiser – se Fasader!	26
Marschaller.....	26
N.....	27
Namnskylt	27
Nycklar, lås, låsinkast.....	27
Nyårsfirande	27
O	27
Odlingslådor.....	27
Ohyra	27
P.....	28
Pantsättning	28
Parkeringsregler	28
Personuppgifter – hantering enligt dataskyddsförordningen.....	28
R	29
Rabatter på inköp	29
Rollatorer, förvaring – se under rubrik Cyklar!	29
Rökning	30
Rökluckor i trappuppgångarna	30
S.....	30
Snickerilokalen/hobbylokalen	30

Sophantering och återvinning.....	30
Hushållssopor	30
Matavfall	31
Grovsopor.....	31
Återvinning på Ljusnevägen	32
Textilåtervinning	32
Återvinnings- och miljöstationer.....	32
Emmaus/Myrorna.....	32
Städning.....	32
Störningar	33
Säkerhetsdörrar.....	33
T	33
Teknisk förvaltning	33
Tidningsinsamling.....	34
Tillträde till din lägenhet	34
Toaletter	34
Trappuppgångar – Se Cyklar, barnvagnar och rollatorer!.....	34
Trädgården/parken och lekplatsen	34
TV/kabel-TV	35
Tvättstugor	35
Beskrivning av tvättstugorna:.....	35
Bokning	36
U	36
Underhåll – se Ekonomi och underhåll och Ansvar för lägenheten.....	36
V	36
Vattenskador.....	36
Ventilation.....	37
Vicevärd	37
Värme	38
Å	38
Årsredovisning	38
Ö	39
Överlåtelse.....	39
Övernattningsrum.....	39

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.

Föreningens mejladress är 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 anslagstavlan i porten eller på föreningens hemsida www.brffriheten.se för telefonnummer till styrelseledamöterna, felanmälan, m.m.

Andrahandsuthyrning

Under vissa förutsättningar får du hyra ut din lägenhet i andra hand. Styrelsen ska dock alltid först ha godkänt uthyrningen och hyresgästens namn ska anges i ansökan. Detta gäller också om uthyrningsperioden är mycket kort. Styrelsens inställning är att andrahandsuthyrning medges vid godtagbara skäl men föreningens verksamhet bygger på att alla – eller nästan alla – vi som bor i området också är medlemmar.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras skriftligt på en blankett, som finns hos vicevärden och på www.riksbyggen.se/kundwebben/blanketter. Om du kommer att vistas utomlands under tiden du hyr ut i andra hand krävs också en fullmakt. Styrelsen sammanträder normalt en gång per månad. Datum för styrelsemöten finns på föreningens hemsida. Tänk på att styrelsen också behöver viss handläggningstid före mötet. *Du bör alltså vara ute i god tid eftersom du inte får börja hyra ut innan du har fått styrelsens godkännande.*

Andrahandsuthyrning medges t ex vid studier eller tillfälligt arbete på annan ort. Bifoga studieintyg eller anställningsbevis till ansökan. Uthyrning beviljas normalt för en tid av högst tolv månader i taget. Vid eventuell förlängning måste ansökan göras innan perioden gått ut. Andrahandsuthyrning medges för provsammanboende under ett år -inte längre.

Ett godkännande för andrahandsuthyrning gäller enbart för den tidsperiod och den andrahandshyresgäst som angetts i ansökan. Om det skulle bli ett byte av andrahandshyresgäst måste du alltså ansöka på nytt. Om uthyrningen inte skulle bli av eller om den avbryts i förtid *ska du meddela styrelsen skriftligt*, via info@brffriheten.se eller föreningens brevlåda vid föreningslokalen.

Alla andrahandsuthyrningar registreras hos Riksbyggen.

Medlemmens namn (den som hyr ut) ska alltid synas på dörrskylten, förutom andrahandshyresgästens namn.

Andrahandshyresgäster har inte tillgång till föreningslokalen eller övernattningsrummet.

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 sedan man blivit upptäckt.

Anslagstavlor

Anslagstavlorna i entréerna är avsedda för föreningen. Egentillverkade namnlappar och klisterremsor får inte sättas upp. Kontakta vicevärden om du behöver ändra namnet på porttavlan.

På porttavlorna hittar du kontaktinformation om styrelsen och olika arbetsgrupper, vicevärden, m. m. Där finns också återkommande nyhetsmeddelanden från styrelsen.

I föreningslokalen Kolbäcksgård 8 A finns en anslagstavla som kan användas av alla medlemmar för olika meddelanden, t ex borttappat och hittat, saker man vill sälja eller skänka. Det finns också en anslagstavla i bytesbörsen – se under den rubriken!

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, dvs. 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 felanmäla sådant som du bedömer ingår i föreningens ansvar. *Felanmälan – se information i porten!*

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.

Lägenhetsdörr

- 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 överlåtelser och namnbyten.

- Låscylinder, låskista, låsbeslag: M

Innerdörr

- Innerdörr: M

Golv i lägenhet, trösklar, lister

- Ytskikt, målning, lackning, annan behandling: M

- Underliggande konstruktion eller stomme: F

Skada orsakad av medlem ansvarar medlemmen för.

- Trösklar, socklar, golvlistor: M

Innerväggar i lägenhet

- Ytskikt (målning, tapeter) och underliggande tätskikt: M
- Underliggande konstruktion eller stomme: F

Skada orsakad av medlem ansvarar medlemmen för.

- Innerväggar som byggts av medlemmen: M

Föreningens tillstånd krävs för ändrade innerväggar.

Innertak i lägenhet

- Ytskikt och underliggande tätskikt: M
- Underliggande konstruktion eller stomme: F

Skada orsakad av medlem ansvarar medlemmen för.

Fönster och fönsterdörrar

- Invändig målning av karmar och bågar samt målning mellan bågar: M
- Utvändig målning av karmar och bågar: F
- Fönsterglas, spanjolett inkl. handtag, beslag och fönsterbänk: M
- Persienn: M
- Tätningslister: M
- Springventil i fönsterkarmar: F
- Tröskel till balkong/fönsterdörr: M

VVS-artiklar

- Tvättställ, badkar, dusch/duschkabin, duschslang: M
- Blandare, kranar, packningar: M

Föreningen tar f n arbetskostnaden för läckande kranar. Byte av kran betalas av medlemmen. Medlemmarna rekommenderas att välja välkända fabrikat anpassat för svensk standard. Engreppsblandare och termostatblandare måste vara försedda med backventiler, annars får dina grannar kallvatten i varmvattenkranen!

- Toalettstol inkl. spolanordning: M

Föreningen tar arbetskostnaden 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.

- Ventilationssystem – funktion: F
- Ventilationsdon – rengöring och målning: M

Medlemmen ansvarar för tillgänglighet vid kanalrengöring/besiktning

- Vattenradiatorer med ventiler och termostat – funktion: F

Medlemmen luftar vid behov. Fastighetsskötare kan hjälpa medlem som är osäker.

- Vattenradiatorer – målning: M

Får endast målas med lämplig färg, fråga i färghandeln.

- Avloppsledning – rensning: F
- Golvbrunn och sil, vattenlås: M

Golvbrunnar och vattenlås rensas av medlemmen. Använd vanligt diskmedel, EJ kaustik soda el. dyl. som kan fräta på rören. Rensning kan beställas av fastighetsskötaren på medlemmens bekostnad.

Köksutrustning

- 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

OBS att tryckande köksfläktar inte är tillåtna. Kolfilterfläkt är tillåtet förutsatt att ventilationsdonet inte täcks av fläktkåpan. Det ska vara ett utrymme mellan fläktkåpan och ventilationsdonet.

Medlemmen ansvarar för tillgänglighet vid sotning/kanalrengöring/besiktning

EI

- Elcentral och elledningar som ingår i originalutrustningen: F

- Elmätaren i lägenheten: M

All ny elektrisk utrustning och nya elledningar svarar medlemmen för. Obs! Behörighet krävs för vissa elarbeten

- Eluttag, strömbrytare, armaturer: M

- Byte av säkringar i lägenhet: M

- Byte av huvudsäkring i källaren: F

Balkong

- Målning av balkongskärm: F

- Konstruktion: F

- Vädringsbeslag: F

- Blomlådor: M. Får inte hängas på utsidan av balkongräcket.

- Ev. extra utrustning tillförd av medlem: M

- Snöröjning: M

Övrigt

- Inredningssnickerier, skåp, lådor, badrumsskåp, hatthylla och dylikt: M

- Brandvarnare: F

Förråd

- Källare- och vindsförråd som tillhör lägenheten: M/F. Föreningen svarar för låsbeslag, medlemmen för hänglås.

- Avskiljande nätvägg i förråd: F

Skada orsakad av medlem ansvarar medlemmen för.

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 porttavlan! 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 badrums fläktar, typ pax-fläktar är inte tillåtna – de stör husens ventilation.

Badrummets golvbrunn bör göras ren då och då. Du märker när vattnet inte rinner undan som vanligt. Om det är stopp och dusch- eller badvatten tränger ut på golvet är risken för vattenskada mycket stor. Gör såhär:

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 tätningsskivan 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, t ex 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 att grilla på balkongen. Det kan vara brandfarligt och störande för grannarna. Undvik att röka på balkongen, då röken lätt kan dra in till grannar.

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, t ex 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

Föreningen har p g a gällande miljöregler ingen tillåten plats för biltvätt. Förbudet gäller även i och utanför garagen.

Blomjord

Föreningen brukar varje vår i april -maj beställa blomjord till medlemmarna av trädgårdsentreprenör. Se meddelande på portlapparna!

Bo – ett villkor för medlemskap

För att föreningen ska fungera väl är det viktigt att det är föreningsmedlemmar som bor i lägenheterna, d v s att de inte hyrs ut eller används som övernattningslägenheter. Enligt föreningens stadgarna 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. Styrelsen har också rätt att ta ifrån någon ett medlemskap – det vill säga nyttjanderätten – om lägenheten till väsentlig del används för annat ändamål, t ex näringsverksamhet, eller om den hyrs ut i andra hand utan tillstånd.

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, dvs 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 hur anpassningen ska utföras för att kunna ta ställning. Du får hjälp med detta av Bostadsanpassningsavdelningen.

Bostadsrättsföreningen Friheten– fakta

Bostadsrättsföreningen Friheten omfattar 7 husmed 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, men numera finns bostadsrätter på flera håll.

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.

Reglerna för stämmor, styrelsens arbete, medlemskap m m finns i föreningens **stadgar**, som finns på föreningens hemsida 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 porttavlorna och hemsidan.

Riksbyggen anlitas f n av föreningen för teknisk och ekonomisk förvaltning. Riksbyggen har en representant i styrelsen. Stadgeändringar måste godkännas av Riksbyggen.

Meddelanden eller förslag till styrelsen mailas till 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.

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

Av portinformationen 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. Se *Föreningsstämman!*

Bostadsrättstillägg– se Hemförsäkring!

Boule

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

Brandvarnare

Föreningen har installerat en brandvarnare i varje lägenhet, på grund av krav som gäller alla fastighetsägare. Föreningen bytte senast batterierna 2015.

Om det skulle uppstå något problem med din brandvarnare, felanmäl -se information på porttavlan!

Bredband

Bredband är indraget i alla lägenheter och föreningen har ett avtal med Ownit som internetoperatör. Kostnaden för 100 Mbit/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

Bygga om

Du är ansvarig för större delen av de reparationer och det underhåll som behöver göras i din lägenhet, t ex måla om, tapetsera, lägga nytt golv, byta kökssnickerier, kyl, frys, spis, wc osv. Det finns formella krav på behörighet för utförandet, för el- och VVS-arbeten.

Försäkringsbolagen har vissa krav som det är viktigt att du följer. Vid renovering av badrummet måste du t ex se till att ytskiktet/fuktspärren utförs av någon som är behörig, annars gäller inte försäkringen.

Vid **större ombyggnader** som innebär ”avsevärd förändring i lägenheten”, t ex att riva eller göra öppningar i väggar, måste du först ha styrelsens godkännande. Gör en skriftlig ansökan med ritningar och namn på hantverkare och deras certifiering för t ex vatten till info@brffriheten.se. Vid behov samråder styrelsen med teknisk förvaltare före beslut. Det gör att det kan ta en tid innan man får svar på ansökan. Ha detta med i beräkningen! Det är alltid styrelsens skriftliga beslut/godkännande som gäller.

Om du tänker göra en ombyggnad eller någon annan större åtgärd – tala med vicevärden i god tid! Då får du veta om du måste ha tillstånd, och vad du i så fall behöver ta med i din ansökan.

I vissa fall kan det dessutom behövas byggnadslov, exempelvis om du vill ta bort hel vägg eller på annat sätt förändra byggnadens konstruktion, ljuddämpning mellan lägenheter etc.

Ansökan om byggnadslov ska lämnas in till kommunen (Stadsbyggnadskontoret). Notera att även om du har fått byggnadslov så måste du också ha styrelsens godkännande.

Om det uppstår kostnader för föreningen i samband med ombyggnaden, måste du själv stå för dem.

Vissa arbeten kan vara väldigt **störande** för grannlägenheterna, till exempel borring och spikning. Undvik att långvarigt hålla på med sådana arbeten. De bör inte utföras på några andra tider än vardagar kl. 8–20 och lör–söndagar kl. 10–17.

Informera grannarna i förväg, till exempel genom en lapp i porten!

Föreningen har ingen individuell reparationsfond.

Några viktiga punkter att notera inför ombyggnadsprojekt:

Kök, ventil i skafferi får demonteras samt igensättas men igensättning måste vara synlig för ev framtida användning.

Frånluftsventil i höghuset (Nr 14) klädkammare och ett av sovrummen är och skall vara tillsluten för att inte ge upphov till felaktiga luftflöden (baksug mm)

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

Bytesbörs

En mindre lokal på Kolbäcksgård 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 t ex 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

Cykelpool

Sedan 2014 finns en cykelpool i föreningen efter beslut på årsstämman. Den består för närvarande av tre lådcyklar av olika modeller, varav en med elmotor och en vanlig cykel. Två av lådcyklarna är bokningsbara, den sista kan du ta om den är inne. Prövagärna de olika cyklarna för ärenden och utflykter i närområdet som miljövänligt alternativ till biltransporter!

Lådcyklarna är lämpade för att både barn och last ska kunna åka i den öppna lådan.

Cyklarna hittar du i ett garage mellan portarna 34 och 36, där även bokningslistor och instruktioner finns. Om något fel uppstår när du använder cyklarna, behöver du inte betala för reparationen, men du måste felanmäla till 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, om 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 t ex ditt förråd.

Lås inte fast cykeln i inredningen eller annan cykel! Föreningen och andra cykelägare måste kunna flytta runt cyklarna för att t ex 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 är herrelösa och uppenbarligen 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, t ex när din egen renoveras, finns det i tvättstugan nr 30. Se även *Badrum!*

E

Ekonomi och underhåll

Före årsstämman, som vanligen hålls i februari, får du en årsredovisning från föreningen. Där kan du bland annat se hur föreningens ekonomi ser ut och vilka kostnader föreningen har haft under verksamhetsåret. Vår förening är välskött, vi har en bra ekonomi och en låg belåning.

Större reparationer och renoveringar som har gjorts:

- badrumsrenovering och byte av de flesta avloppsstammar 1993, samt 2005.
Fortfarande återstår att byta stammarna till separata WC i gavellägenheterna Kolbäcksgård 12, 16, 22, 21, 33, vilket kommer att göras i samband med relining 2018
- omläggning av tak med nytt tegel i mitten av 90-talet
- installation av fjärrvärme år 2004
- renovering av fasader och balkonger i höghuset år 2003 och i låghuset år 2007–08
- förnyelse av rabatter år 2010
- renovering av tvättstugan i nr 12 år 2011, i nr 33 år 2012 och i nr 30 år 2016
- målning av trapphus år 2013–2015
- byte av samtliga avloppsrör i källare nr 14 år 2014
- byte av samtliga radiatorventiler 2014
- relining av liggande avloppsstammar i längan 24–36 år 2015

Styrelsen har ansvar att beakta tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning vid större förändringar på gränden.

Föreningens policy är att motarbeta svartarbete genom att vid upphandlingar av exempelvis fastighetsskötartjänster och större målningsarbeten kräva att entreprenören har kollektivavtal, samt se till att entreprenören anlitar underentreprenör som har kollektivavtal.

Ekonomisk förvaltning

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

Kontaktuppgifter finns på informationstavlor i portarna.

El och säkringar

Dina vanliga säkringar, ”propparna”, har du i ett plåthölje i hallen i din lägenhet. 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 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 ska du informera berörda medlemmar minst en vecka innan strömmen stängs av. Skicka även informationen till styrelsens två e-postadresser.

Expeditionstider – se Vicevärd

F

Fasader och markiser

Fasaderna renoverades 2007/2008. Låt inget hänga och dingla som kan slå mot fasaden, det kan ge fula märken. Låt sladden till den elektroniska termometern bara gå precis utanför fönsterblecket. Du får absolut inte skruva i fönstrets aluminiumkarm/-båge.

Markiser ska sättas fast mellan balkonger eller i takstolar, de får *inte* enbart sättas fast i lättbetongväggen. Skaderisken för väggen är för stor. Innan markiser sätts upp 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!

Parabolantennor är inte tillåtna, då de kan skada fasaden och inte stämmer med vår bevarandepolicy.

Fastighetsskötsel – Felanmälan

Föreningens fastighetsskötsel utförs av en entreprenör. Kontaktuppgifter finns på informationstavlor i portarna. 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*, kan jourmontör (telefonnummer finns i porten) tillkallas. OBS att detta endast gäller 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.

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

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 gärna genom en lapp i porten eller berätta att 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 – t ex en termometer, en fågelmatare eller en ”vädringspinne” – i dessa. Använd en elektronisk termometer istället. Den vädringspinne föreningen satt fast är fäst på ett speciellt sätt och får inte flyttas.

Föreningslokalen

I Kolbäcksgård 8A (intill port nr 6), finns en fin samlingslokal som alla medlemmar får använda utan kostnad. Andrahandshyresgäster får inte boka lokalen. Barn/ungdomar under 18 får inte använda lokalen utan att ansvarig vuxen är med.

I lokalen finns två rum, samt ett välutrustat kök och en toalett. Pingisbordet får bara 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 – städad, husgeråd diskade och ställda på plats, soporna uttagna, möblerna återställda på sina ursprungliga platser samt fönster och dörrar stängda.

Lokalen bokas på en lista som hänger på väggen utanför vicevärdsexpeditionen. Ange namn, portnummer och telefonnummer. Endast en bokning i taget får göras. Undantag: Lokalen får bokas förmiddagen efter en fest för städning. Fler bokningar får göras samtidigt om det gäller vardag måndag-torsdag kl. 9–16. Bokning får göras max tre månader i förväg.

Meddela vicevärden om du råkat ha sönder något eller om något fattas i lokalen.

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 av 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 bevitnad.

Förslag från medlem/mar (motioner) lämnas till styrelsen via föreningsexpeditionens brevlåda eller via mail info@brffriheten.se senast 21 dagar före stämman. 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 motionssvar läggs sedan ut i föreningslokalens entré 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 anslag i porten).

Se även under rubriken Bostadsrättsföreningen Friheten!

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, dvs. 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 t ex 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. Har du ett av dessa förråd måste du vara beredd att öppna för att fastighetsskötare eller annan personal ska kunna komma åt avstängningsventilen.

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.

Förverkande av bostadsrätten -vräkning

I vissa fall kan nyttjanderätten till en bostadsrätt förverkas ("vräkning"). Det gäller framför allt om man inte betalar sin månadsavgift i tid, vid andrahandsuthyrning utan tillstånd och vid vissa allvarliga missförhållanden, till exempel vanvård eller allvarliga störningar.

Förutsättningarna för att bostadsrätten ska förverkas framgår av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

G

Garage och parkeringsplatser

Föreningen hyr ut parkeringsplatser (med motorvärmare), varmgarage och motorcykelgarage. Sammanlagt finns det 46 bilgarage, 39 p-platser 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. OBS reglerna som gäller förvaring av kemikalier – se under *Kemikalier*!

Garage ska bara användas för bil. Man får inte använda garaget för andra ändamål, t ex 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. Obs vad som gäller förvaring av bensin och andra kemikalier – se under *Kemikalier*!

Den som hyr ett garage får inte någon rätt att parkera *framför* garaget. 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.

Grannsamverkan mot brott

På Kolbäcksgård 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 brottsituationen 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 Kolbäcksgård 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 som täcker sådant som en vanlig hemförsäkring inte gör, vilket kan ha stor betydelse vid t ex en vattenskada oavsett om du vållat den själv eller inte. Det är mycket viktigt att du själv 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

Föreningens hemsida är www.brffriheten.se. Här finns stadgar, årsberättelser och medlemsinformation.

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 i 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 är inte 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. Det är bra om du också informerar vicevärden eller styrelsen. Se *Grannsamverkan*!

Information

Föreningen informerar fortlöpande medlemmarna på flera olika sätt: genom anslag i portarna, regelbundna mejlutskick, på hemsidan, www.brffriheten.se, genom meddelanden i brevlådorna och genom pub-kvällar i föreningslokalen, då du kan 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.

Internet– se Bredband!

J

Julgranar

Använda julgranar läggs vid grovkomposten bakom nr 6–8.

K

Kemikalier – vad får förvaras i förråd och garage?

Brandfarliga varor såsom gasol, acetylen, T-röd, aceton, förtunning, bensin, tändvätska osv. samt även 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 matavfallspåsarna.

Komposteringskärnen finns på två platser:

- mellan port nr 21 och 23
- bakom port nr 14.

Komposteringskärnen, som har 300 liters volym, används växelvis. I dem 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 cigarettfimpar, läkemedel, blöjor, folie, papper med tryck, kartonger, tyger, innehåll från dammsugarpåsar eller kattsand.

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

I närheten av kompostplatserna finns också bingar för slutmognad där kompostkärnen töms sedan de eftermognat. Slutmognad, helt färdig kompost används i föreningens trädgårds-skötsel, men det går också bra för medlemmarna att själva hämta kompost till balkonglådor och blomkrukor.

För varje kompostplats finns komposteringsansvariga som håller lite extra koll. Du som är intresserad av kompostering – hör av dig till kompostansvariga (kontaktinformation vid respektive kompostplats) eller till föreningens trädgårdsgrupp (kontaktinformation i portarna).

Se även info om matavfallssortering under Sophantering!

Kontaktuppgifter, föreningen

Se anslag i portarna och uppgifter på hemsidan.

Köksfläktar

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

Lägenhetsnummer

Observera att vi har 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 tresiffriga numret, som också finns utanför dörren. Det används i all kommunikation med föreningen och föreningens entreprenörer.

M

Markiser – se Fasader!

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 bokstävertill 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 vidare 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 (nr 8 A). *Lägg inte nyckeln i brevlådan!*

Portarna är låsta mellan kl. 21 och kl. 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 kl. 21 och kl. 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 trädgården finns några pallkragar med odling av bland annat kryddväxter, dem får alla medlemmar ta av. Några medlemmar har särskilt ansvar för odlingslådorna. Vill du hjälpa till är du välkommen.

Ohyra

Om du skulle få syn på någon sorts ohyra, till exempel mjölbaggar 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.

P

Pantsättning

Om du behöver pantsätta din lägenhet i samband med belåning, vänd dig till föreningens ekonomiska förvaltare, det vill säga Riksbyggen. Adressen är Riksbyggens servicecenter, Box 540, 721 09 Västerås, tel växel0771/860 860

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 kl. 08–16 under perioden 1 december–15 maj*. Under övriga året gäller sjudygnregeln.

Parkeringsavgift/boendeparkering gäller vardagar kl 07-19, taxa 5.

Parkeringspå 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 från 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 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 t ex 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 föreningsdatorn. 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 och värme och liknande. Att kunna förmedla garage p-plats och förråd i köordning

- **Kopia** på genomförda **överlåtelse** (första sida i köpekontrakt mm) och ansökningar om **andrahandsuthyrning** i föreningen förvars 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. Kunna uppmärksamma och åtgärda olovlig uthyrning. För bedömning av rätt att hyra ut behövs uppgiften om tidigare uthyrningsperioder

- **Riksbyggens** kundwebb innehåller en del som bara styrelseledamöter inloggning till. Där finns en medlemsförteckning som innehåller namn, fysisk adress, från när personen blev medlem och andel i bostadsrätten. En lista över pågående andrahandsuthyrning, med bostadsrättshavare, andrahandshyresgäst, adress, lägenhetsnummer. En lista med utestående fordringar (sen betalning av månadsavgift) med 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 tvättstugor, föreningslokalen, övernattningsrummet.** Här noteras namn och portnummer. Listorna i form av kalender finns vid tvättstugorna och i föreningslokalen, dvs bakom låst dörr. De slängs när året är slut.

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

R

Rabatter på inköp

Genom föreningens anslutning till Fastighetsägarna Stockholm och Riksbyggen har alla medlemmar möjlighet att få rabatter i ett antal olika affärer, t ex färg- och tapetaffärer och vitvaruaffärer. Vänd dig till vicevärden så kan du få ett häfte som visar vilka affärer som ingår.

Rollatorer, förvaring – se under rubrik Cyklar!

Rökning

Föreningens gemensamma lokaler, t ex föreningslokalen, övernattningsrummet och tvättstugorna, ska vara rökfria för allas trivsel. 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.

Självklart ska cigarettfimpar inte kastas på gatan eller i trädgården! De är både förfulande och innehåller plast och gifter som är skadliga för naturen.

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

Snickerilokalen/hobbylokalen

I Kolbäcksgård 36, källarplanet (med ingång från parksidan), finns en hobby/snickerilokal med hyvelbänk, arbetsbord m. m. Den kan du använda utan föregående bokning, men det gäller förstås att samsas med andra medlemmar. Din vanliga portnyckel öppnar dörren.

Med anledning av lokalens läge, direkt under ett par av våra lägenheter, bör du vara mycket försiktig med att använda bullrande maskiner, särskilt på kvällen eftersom det då är störande för dem som bor ovanför lokalen. Öppettider är 08–20 vardagar, 10–17 lördag och helgdag.

Tänk på att färgrester inte får sköljas ut i avloppet! Tvätta penslarna i en burk och sortera tillsammans med överbliven färg som miljöfarligt avfall. *Se Sophantering och återvinning!* Undvik också att måla större ytor med lösningsmedelsbaserade färger.

Tänk på att städa efter dig! Lämna inte verktyg kvar i lokalen!

Sophantering och återvinning

Hushållssopor

Det finns 4 underjordsbehållare utomhus för sopor vid nr 3, 12, 32, 36. Dessutom finns en behållare bakom port 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 nr 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, nr 8 A. 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, m.m.

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 Kolbäcksgård 28 (ingång från gatan, mittemot port nr 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 återvinningen 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 *flyttning 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! Annars fylls grovsoprummet 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.

Återvinning på Ljusnevägen

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 (sök på Återvinningscentraler) eller tel.08-508 00 000.

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 Byälvsvägen och Ljusnevägen. 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, t ex i färghandeln eller på apoteket.

Emmaus/Myrorna

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

Se även *Bytesbörs*!

Städning

Föreningen anlitar en entreprenör för städning i trappor och källargångar. Se information i portarna.

Tvättstugorna och gemensamma lokaler städas medlemmarna själva.

Störningar

Visa hänsyn till dina grannar! Undvik att skapa störande ljud, t ex spela musik på hög volym sent på kvällen! Efter kl. 22 bör du helt avstå från t ex högljudd musik, att centrifugera din tvätt i lägenheten, eller annat som hörs väl i grannlägenheterna.

Buller från reparationsarbeten, t ex borring och spikning, kan vara väldigt genomträngande. De bör de inte utföras på några andra tider än vardagar mellan kl. 8 och 20 och lör–söndagar kl. 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 föreningen! 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 dvs ”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 för närvarande Riksbyggen både för sin ekonomiska och tekniska förvaltning. Uppgifter om telefonnummer, telefontider och mejladresser finns på porttavlan i varje port.

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 nr 1, 9, 15–17, 30, 36, 34 (baksidan) och 14 (baksidan). Notera att du *inte* ska lägga kartong eller wellpapp i pappersåtervinningen, utan i grovsoprummet.

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 (nr 8 A) 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, t ex när det pågår renoveringsarbeten i din egen, finns det i tvättstugorna, källargångarna nr 18 och nr 21, övernattningsrummet nr 8 samt i föreningslokalen. Kontakta då vicevärden.

Trappuppgångar – Se Cyklar, barnvagnar och rollatorer!

Trädgården/parken och lekplatsen

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 anslagstavlan i porten. Vill du vara med i trädgårdsgruppen är du välkommen.

Bärbuskar och äppelträd i trädgården är till för alla som bor på Kolbäcksgård.

Det finns några pallkragar med odling av bland annat kryddväxter, som alla medlemmar får ta av. Några medlemmar har särskilt ansvar för odlingslådorna. Vill du hjälpa till är du välkommen.

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 nr 1 och nr 25. Grillkol får du stå för själv.

TV/kabel-TV

Kabel-TV-uttag med Comhem som leverantör finns i alla lägenheter. Fria kanaler är 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. Det går också att välja TV via vår bredbandsleverantör Ownit, mer information på 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: nr 1 och 2 med torkskåp, torkrum och torktumlare. Nr 8, som är bokningsfri, med en mindre tvättmaskin och en mindre torktumlare. Elmangel och stenmangel (kallmangel) från 50-talet, som fortfarande fungerar utmärkt. Instruktion för användning finns i mangelrummet. Tänk på att aldrig låta barn hantera manglarna, eftersom risken för klämskador är stor.

Kolbäcksgränd 30: nr 3 och 4 med gemensamt torkrum och torktumlare. Varmmangel.

Nr 4 är avsedd främst för allergiker. Har du husdjur får du inte använda den tvättstugan. Endast tvättmedel som är godkända av Astma-Allergiförbundet får användas i tvättstuga 4. Tvättstuga 3 har en större maskin, som tar 12 kg.

Kolbäcksgränd 33: nr 5 och 6 med torkskåp, torkrum och torktumlare. Nr 7 är bokningsfri, med en mindre tvättmaskin och en mindre torktumlare. 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 (dvs du) sparar pengar. Låt dörren alltid vara öppen när torkrummet inte används.

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

Om du **upptäcker något fel** i någon av tvättstugorna, gör genast en felanmälan – se tel/mejl på portinformationen!

Alla tvättstugor **städas** av medlemmarna själva, efter avslutat tvättpass. Det gäller tvättstugor, torkrum och korridoren utanför. Se anslag om vad som ska städas.

Bokning

Bokning sker genom att du skriver namn och portnummer på en bokningslista. Om du tänker börja tvätta senare än starttiden för tvättpasset - skriv den tid du planerar att börja tvätta på bokningslistan!

Om du inte börjat tvätta 30 minuter efter tvättidens start får tvättpasset användas av någon annan under förutsättning att du inte har noterat på bokningslistan att du planerar att påbörja tvätten vid angiven senare tidpunkt.

Man kan boka max två tvättillfällen samtidigt under följande förutsättningar:

- Två tvättpass efter varandra på listan under samma dag
- Två tvättstugor samtidigt under samma tvättpass
- Två tvättpass efter varandra med en natt emellan

Varje tvättstuga har en egen bokningslista. Du får inte ha fler än två tvättillfällen bokade samtidigt oavsett på vilken lista. Om fler än två är bokade, gäller de två som är närmast i tiden. Övriga kan strykas och användas av andra.

När du har tvättat kan du boka nästa tvättillfälle.

Tvättmaskiner utan bokning finns i tvättstugorna nr 8 (Kolbäcksgränd 12) och nr 7 (Kolbäcksgränd 33). Dessa är bara att använda när de är lediga.

U

Underhåll – se Ekonomi och underhåll och Ansvar för lägenheten

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 – felanmäl på vanligt sätt (se port-information).

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

Låghuset 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!

Om det blir kallt inomhus på vintern kan man minska inflödet till ventilerna i fönsterkarmarna. Ventilerna ska inte vara helt stängda, eftersom det måste vara en viss genomströmning 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 luftproblemnär du uppmanas via tv, radio, telefon eller utomhussignalen heta 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 i 3-rumslägenheterna 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!*

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. Åtgärder som ligger på fastighetsskötarens anmäler du på entreprenörens felanmälan (se portinformation!).

Vicevärdens expedition finns i anslutning till vår föreningslokal på Kolbäcksgränd 8A. Telefonnumret (och faxnumret) 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

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. Felanmäl (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.

Om elementen brusar, samtidigt som värmen är dålig, behöver de antagligen luftas.

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.

A

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 (t ex 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.

Ö

Överlåtelse

Du säljer fritt din lägenhet och anlitar mäklarhjälp om vill. Alla överlåtelser måste dock passera Riksbyggens kontor, som skriver överlåtelsehandlingarna. Riksbyggen tar ut en avgift som betalas av köparen. Blanketter för överlåtelse och ansökan om medlemskap finns på www.Riksbyggen.se/kundwebb/blanketter.

Överlåtelsehandlingarna lämnas ut av Riksbyggen först sedan föreningens styrelse har godkänt köparen som medlem i föreningen. Innan detta sker kollar bl a köparens ekonomi med hjälp av kreditupplysning.

Som medlemmar godkänns endast personer som stadigvarande ska bo i lägenheten. Det innebär att medlemskapet inte kan omfatta t ex 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 porttavlan.

Övernattningsrum

I föreningen finns ett gästrum/ övernattningsrum, som ligger med ingång mellan portarna 8 och 6. Övernattningsrummet är avsett för tillfälliga besökare hos föreningens medlemmar. Andrahandshyresgäster får inte boka rummet. Den medlem som bokat rummet är ansvarig och får inte vara bortrest när uthyrningen sker.

I rummet finns en våningssäng. En toalett finns i entrén. Däremot finns ingen dusch och inga kokmöjligheter.

Man får inte röka i rummet, inte heller ha några husdjur med sig. Rummet ska städas efter att det använts.

Man får bara boka rummet för ett tillfälle i taget och max tre månader i förväg. Rummet 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 bokat 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 kl. 12 till kl. 12. Avgiften är 50 kronor per natt. Om rummet avbokas senare än 7 dagar i förväg utgår ändå avgift. Man betalar dessutom en depositionsavgift på 500 kr, som man får tillbaka när rummet är städad och nyckeln återlämnad, förutsatt att det inte har uppstått några skador.

Nyckeln lämnas ut av vicevärden (noga räknat får du nyckeln till ett låst plåtskåp där nyckeln till övernattningsrummet förvaras). Tänk på att vicevärden bara har expeditionstid en gång per vecka, så du måste vara ute i tid. 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.

