

Välkommen  
till bostadsrättsföreningen  
Fatbursbrunnen!



## **Välkommen!**

Med denna skrift vill styrelsen för brf Fatbursbrunnen hälsa dig/er välkomna till ert nya boende och som medlemmar i bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen. Vi hoppas att den kan bidra till att ge alla boende i föreningen ett ömsesidigt bra och trivsamt boende.

Ett boende i en bostadsrättsförening för som bekant med sig både rättigheter och skyldigheter.

Den formella delen regleras i våra stadgar, antagna 2005-06-08, och därför bifogas dessa denna skrift. Vi ber er läsa igenom stadgarna. Det finns mycken, och viktig, information i dessa.

Den informella delen regleras av de regler och anvisningar som anges här. De utgör föreningens ordningsregler. De bygger på sunt förnuft och på synpunkter som kommit fram under föreningens livstid.

Styrelsen vill ha en öppen dialog med föreningens alla medlemmar men under ordnade former. Så har du synpunkter på denna skrivelse, dess utseende eller innehåll, ber vi dig skriva till styrelsen och motivera dina synpunkter. Då tar vi upp din skrivelse på ett styrelsemöte. Därefter svarar vi dig skriftligt. Du har även möjlighet att skriva en eller flera motioner till årsmötet.

De regler som vi ställt samman i detta dokument är alltså inte tvingande för tid och evighet, utan ska vara ett levande dokument anpassat till var tid.

Än en gång: **Välkommen till bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen!**

## Husets historia

Bostadsrättsföreningens formella namn är HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm. Fatbursbrunnen är fastighetens kvartersnamn och kommer från sjön Fatburen. Så sent som på 1850-talet fanns sjön kvar där nuvarande Södra Stationsområdet ligger. Husen som vi nu bor i uppfördes under åren 1883-85 och ritades av Carl Cederström, en av dåtidens mer kända arkitekter. Flera av husen på Maria Prästgårdsgata är byggda ungefär samtidigt och många av dem ligger Carl Cederström bakom.

Husen är enligt experter "goda exponenter för 1880-talets rika putsarkitektur i nyrenässansstil. Gathörnet markeras i arkitekturen med ett hörntorn och hörnhusets fasad i övrigt har utformats med en dubbel sockelvåning och däröver våningarna 3 och 4 tr sammanhållna av kolossalpilastrar med kopplade rundbågar, en speciell variation av byggnadstidens putsdekor."

När husen renoverades 1974 restaurerades fasaderna i samarbete med Stockholms Stadsmuseum och Stadsbyggnadskontoret och ser i dag ut som när de uppfördes på 1880-talet. Före ombyggnaden fanns i husen 89 lägenheter varav mer än två tredjedelar bestod av 1 rum och kök. Lägenheterna hade elektricitet, kallvattenkran, avlopp, stadsgas, kakelugnar och vedspis samt wc (i vissa fall delad wc i trappuppgången). Vid ombyggnaden slogs en del lägenheter ihop och idag finns i husen 65 lägenheter.

Lägenheterna fördelar sig på 30 st 3 rum och kök, 18 st 2 rum och kök, 10 st 1 rum och kök/kokvrå, 7 st ateljéer (takvåningar).

Man har försökt att ta hänsyn till husens karaktär när man gjorde den stora renoveringen men vissa "främmande element" har tillkommit för att uppfylla 1970-talets myndighetskrav. Till exempel hör ju hissarna inte riktigt hemma i de gamla kalkstensförsedda trapphusen. Tråkigast är kanske att takhöjden i hallar, sovrum och kök har sänkts för att man skulle kunna dra ledningar. Däremot finns takhöjden och stuckaturen kvar i vardagsrummen vars väggpaneler, fönstersmyggpaneler och taklister har kompletterats och bevarats liksom innerdörrarna. Ytterdörrarna har även de renoverats och kompletterats med ljudisolering. Vi är nog många som sörjer de

borttagna vita halvrunda kakelugnarna, men på 70-talet tyckte man att de var för skadade och utbrända för att renovera. Kalkstenshällarna framför kakelugnarna lever dock vidare som kompletteringsmaterial i trappuppgångarna. I källarna har golven belagts med betong och på vissa ställen även sänkts. Förr hade varje lägenhet ett vedförråd i källaren, nu har dessa gjorts om till vanliga källarförråd.

## **Förtroendeposter i brf Fatbursbrunnen**

Styrelse	Se stadgarna. Styrelsen har det ekonomiska ansvaret och väljs vid årsstämman, de sammanträder ungefär en gång per månad. Akutell lista på ledamöter finns i portarna.
Revisor	En ordinarie och en suppleant.
Valberedning	Två - tre ledamöter.
Festkommittén	Festkommittén har ansvar för att ordna trivselaktiviteter inom föreningen. De tar gärna emot tips om arrangemang som kan skapa gemenskap bland medlemmarna.
Lokalvärdar	Det finns två lokalvärdar/värdinnor, en för vår festlokal Fatburen och en för uthyrningsrummet. De har hand om både bokningar av och nycklar till de här lokalerna.

## **Ordningsregler**

### **Andrahandsuthyrning**

Du måste alltid ha styrelsens godkännande för att hyra ut i andra hand, även till föräldrar och barn. Andrahandsuthyrning tillåts endast vid beaktansvärda skäl tex:

- Tillfälligt jobb eller studier på annan ort
- Provsammanboende
- Militärtjänstgöring
- Längre sjukhusvistelse eller annan rehabilitering

Skriftlig ansökan är ett absolut krav och skall inges senast en månad före uthyrningstidens början. Andrahandsuthyrning beviljas max ett år i taget. Du är själv skyldig att se till och ansvara för att din hyresgäst följer föreningens stadgar och ordningsregler samt att hyresgästen har giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### **Balkonger**

Balkongerna ska hållas fria från snö och is genom bostadsrättshavarens försorg. Parabolantenner eller andra antenner får inte monteras. Fåglar får inte matas eftersom fågelmat drar till sig skadedjur. Mattor får inte piskas eller skakas från balkongerna. Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna om du inte använder elgrill. Av säkerhetsskäl måste blomlådor fästas på insidan av balkongräcket. Fast utrustning ska vara enhetlig, tex belysningsarmatur, markis och vindskydd, i enlighet med styrelsens beslut. Belysning får inte vara kulör eller blinkande. Parasoller ska vara fast förankrade så att de inte riskerar att falla ned och skada någon.

### **Barnvagnar**

Enligt brandmyndigheten får det inte finnas föremål på trapplanen som kan hindra framkomligheten vid ev brand.

### **Bastun**

Husmorsnyckeln passar även till bastun. Bokningslista och regler för bastun finns på anslagstavlan utanför tvättstugan. Det är viktigt att bastun städas efter användning av den som nyttjat den. Det ingår inte i vårt avtal med städföretaget.

## **Blomlådor**

Blomlådor får man ha mot gården men ej mot gatan, enligt hälsovårdsnämndens föreskrifter. Se till att lådorna är ordentligt fastsatta så att de inte blåser ner.

## **Buskar och blommor**

Vår fina gröna gård sköts om av en trädgårdsmästare som även klipper gräset. Under sommarhalvåret behöver rabatterna ofta vattnas. Ser du att blommor och buskar slokar så vattna gärna!

## **Cyklar**

Cykelställ finns på gården, cykelrum finns i källarna. Om du låser fast cykeln, lås fast den i cykelstället och ingen annanstans. Eftersom vi har ont om cykelställ på gården, ber vi dig som inte använder cykeln så ofta att förvara den i källaren.

## **Disk- och tvättmaskiner**

Disk- och tvättmaskiner måste installeras fackmannamässigt. Skulle fastigheten eller någon annan persons egendom skadas genom läckage eller översvämning som orsakats av maskinen, dess vattenanslutning eller avloppsdetaljer blir du ersättningsskyldig, personligen eller genom din hem/bostadsrättsförsäkring. *Se därför till att du har med tillägget bostadsrättsförsäkring i din hemförsäkring!*

## **Dörrmattor**

Dörrmattor får inte ligga utanför ytterdörrarna eftersom de är i vägen för städarna.

## **Fastighetsskötsel**

Journummer finns på anslagstavlorna.

## **Fatburen**

Vår fina festlokal kan du hyra. Du bokar den hos lokalvärden. Det finns porslin till cirka 20 gäster. Natt till vardag ska Fatburen vara utrymd och släckt klockan 23.00, natt till helgdag 01.00 - detta eftersom alla sovrum ligger mot gården och grannarna kan bli störda. Fönstret och trätrappan på gaveln i festlokalen är avsedda som nödutgång. Det är alltså inte tillåtet att använda trappan som en extra ingång eller för att gå ut och röka på.



## **Fågelmatning**

Det går bra att hänga ut talgbollar på gården, men fågelfrö är inte tillåtet eftersom det även blir mat till råttorna.

## **Förråd**

Varje lägenhet har ett förvaringsutrymme i källaren eller på vinden (MP 19 B). Eluttag finns i varje källarförråd ifall man t.ex. vill ha en frys där. Källargångarna får inte användas som förrådsplats. Föremål som inte förvaras på därför avsedd plats har fastighetsskötaren rätt att forsla bort på ägarens bekostnad.

## **Grill- och uteplatser**

Grilla gärna, men rengör grillen efter dig. Behöver du fler stolar så flytta runt de som finns på gården men glöm inte att sedan ställa tillbaka dem. Föreningens grill är placerad nedanför källartrappan i MP 21. Den kan användas på grillfundamentet men ska efter användning ställas ned i källaren igen.

## **Grovsopor**

Grovsopor får inte ställas i soprummet utan var och en får själv forsla bort grovsopor eller spara dem till nästa höst- eller vårstädning då vi alltid beställer en sopcontainer. Gratis omhändertagning har bla ÅVC i Östberga (korsningen Sockenvägen-Huddingevägen). Öppettider finns på informationsblad i soprummet.

## **Gården**

Allt som finns där är gemensamt och får utnyttjas av alla. Plocka gärna vinbär och smultron men spara lite så att även dina grannar kan få.

## **Hemsida**

På föreningens hemsida, [www.fatbursbrunnen.com](http://www.fatbursbrunnen.com), hittar du information om Brf Fatbursbrunnen samt huset vi bor i, formulär, årsredovisning etc.

## **Hissarna**

Dörrarna har uppställningsanordningar (öppna dörren maximalt). Nödsignalen är kopplad till en jourfirma som rycker ut, det kan dock ta upp till en timme innan hjälpen

kommer. Tryck in knappen i 30 sekunder. Hindra inte andra boende från att åka hiss genom att ställa upp hissdörrarna i onödan!

### **Inbrott**

Det har tyvärr förekommit lägenhetsinbrott. Vi har en märkpistol så att du kan stödmärka dina värdesaker. Prata med styrelsen om du vill låna den. Be någon granne plocka bort posten när du reser bort. Hör du några misstänkta ljud så kolla vad det är eller ring polisen direkt.

### **Katastrofer**

Skulle något dramatiskt hända i huset, till exempel vattenläckage och översvämningar, så ring vår fastighetsskötare som har dygnetruntjour. Telefonnummer finns i portarna.

### **Katter och hundar**

Vill du ha din katt eller hund ute på gården gäller kopplingstvång och ständig tillsyn.

### **Lekplatsen**

Lägg tillbaka leksakerna i sandlådan när barnen har lekt färdigt. Samla ihop trehjulingar, dockvagnar och dylikt så att de inte står i vägen på gångar och gräsmattor.

### **Lägenheten**

Varje medlem har enligt stadgarna skyldighet att på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick (§25). Till lägenheten räknas även balkong, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Du som medlem, ansvarar för bl.a. följande i Din lägenhet:

- Samtliga elinstallationer, exklusive stigarledning och lägenhetens huvudcentral
- Ledningar för vatten, avlopp, och gas, exklusive stamledning. Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning och bostadsrättshavaren ansvarar för rensning av golvbrunn.
- Kakel, klinkers, våtrumsmattor och våttapeter och membranisolering av våtrum.
- Tillfredställande ventileringslösning av våtutrymmen.
- Ytterdörr inkl tätninglistor, lås, handtag, ringklocka etc. Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas. Städning av ytterdörr sköts av bostadsrättshavaren.

- Fönster och fönsterdörr. Bostadsrättsföreningen ansvarar för yttre målning samt karm och bågen. Bostadsrättshavaren ansvarar för glas, spröjs, tätninglistor, beslag mm. Vid byte av tätninglistor, prata med någon i styrelsen för lån av häftpistol.

Ditt underhållsansvar är således ganska omfattande. Det är särskilt viktigt att standarden på samtliga våtrum hålls på en god nivå, eftersom en vattenskada på grund av brister i en lägenhet kan drabba även andra lägenheter liksom husets stomme.

Undrar du över ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen rekommenderar vi dig att läsa §25 i föreningens stadgar, HSB skriften "Vem ska underhålla bostadsrätten" eller kontakta styrelsen.

### **Nycklar**

Husmorsnyckeln går till tvättstugan, bastun, solariet, snickarverkstaden och syrummet. 2 ex hör till varje lägenhet. Vid försäljning ska dessa nycklar lämnas till den nya ägaren. Nyckel till festlokal/uthyrningsrummet får du hos respektive lokalvärd vid bokning.

### **Portaler**

Portaler, portar och trapphusplan får enligt brandmyndigheten inte användas som uppställningsplats för cyklar och annat.

### **Renoveringar**

Bostadsrättshavaren måste få styrelsens godkännande vid följande renoveringar (§29):

- Ingrepp i en bärande konstruktion
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Installation av anordning som påverkar husets ventilation
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Skriftlig ansökan med ritning och lista på hantverkare skall lämnas till styrelsen minst en månad innan arbetet planeras att påbörjas. Formulär får du av styrelsen. Varje arbete i den enskilda lägenheten skall alltid ske på ett fackmannamässigt sätt (§25). Detta innebär att anlita hantverkare måste ha relevant behörighet för planerade arbeten, ansvarsförsäkring samt F-skattesedel.

Renovering och ombyggnad utan styrelsens godkännade kan leda till att medlemmen får ta de kostnader som är förenade med att ta in experter som bedömer kvaliteten av renoveringsarbetet samt åtgärda de brister som noterats av experten alternativt riva och återställa till det skick som var tidigare.

Byggmaterial skall ej förvaras i porten. Om du tillfälligt behöver ställa byggmaterial i porten så informera styrelsen och dina grannar samt markera byggmaterialet med namn, lägenhetsnummer samt datum när det skall försvinna.

### **Snickarverkstad**

Hobbyrum finns i källaren i 21:an. Där finns bland annat hyvelbänk, arbetsbänk och diverse verktyg. Vill du ha tillgång till verktygen behöver du en nyckel till skåpen.

Prata med den verktygsansvariga. Namn och telefonnummer finns på anslagstavlan. Det är viktigt att vara och en städa efter avslutat arbete.

### **Solarium**

Solriet finns i port nummer 19, direkt till vänster före svängdörrarna. Namn och telefonnummer till ansvarig för försäljning av poletter finns på anslagstavlan, där du även ser priset per polett. Bokningslista finns på anslagstavlan utanför tvättstugan.

### **Soprum**

För den allmänna trivseln ber vi dig att följa följande regler för sopheringen:

- sortera soporna enligt rubrikerna nedan
- följ anvisningarna i soprummet för den typ av sopor du ska slänga

**Hushållssopor** - Töm alla förpackningar med flytande innehåll innan du lägger dem i soppåsen. Knyt ihop din avfallspåse och undvika att ha mjölk och liknande kvar i förpackningar. Om en sopbehållare är full, släng dina sopor i nästa. Börja från höger. Locken bör vara stängda för att minska lukt. Hushållssopor hämtas på tisdagmorgnar.

**Glas** - Töm flaskor och burkar innan du slänger dem. Ofärgat glas slängs i den vita behållaren och färgat glas i de svarta och gröna behållarna.

**Papper** - Våra behållare för papper är avsedda endast för tidningar, telefonkataloger, reklamblad och vanligt skrivpapper. Kartonger får inte slängas i dessa utan slängs i

närmaste återvinningsstation. Om det är fullt i pappersbehållarna, vänta med att bära ned dina papper till soprummet eller gå till närmaste återvinningsstation.

**Batterihållare, Kärl för glödlampor och lysrör** - Endast för de uttryckligen är avsedda för.

**Grovsopor** – Föreningen har ingen hantering av grovsopor. Grovsopor kan slängas i container vid vår- och höststädning eller lämnas vid någon miljöstation, se anslag i soprummet.

### **Städning**

Trapphusen städas av en städfirma. Tvättstuga, festlokal och övriga lokaler städas av den som har använt dem.

### **Störande ljud**

Generellt sett gäller "ortens sed" för både bostäder i allmännyttan och bostadsrättsföreningar. Det innebär att en ombyggnad av en lägenhet får pågå måndag-fredag kl 07.00-17.00, dvs. normal arbetstid. Mindre underhåll som du själv utför i lägenheten, utanför normal arbetstid, och som innebär att du vid enstaka tillfällen hamrar eller borrar får pågå måndag-fredag kl 07.00-22.00, lördagar och sön- och heldagar kl 09.00-20.00. Övriga "tysta" arbeten kan pågå fram till 22.00. (Med enstaka tillfällen menas borring, hammarslag eller motsvarande under maximalt några minuter.) **Det innebär att det i princip ska vara tyst från 22.00 till 07.00 på vardagar och från 20.00 till 09.00 på helger.** Observera att en vänlig lapp i porten inte fritar någon från skyldigheten att ta hänsyn till grannar oavsett anledning och veckodag.

Tyvär är störande ljud en vanlig orsak till klagomål. Skulle du drabbas bör du i första hand tala med den som stör. De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de är störande, och problemen brukar upphöra efter ett vänligt samtal. Om problemet återkommer ska du föra anteckningar med datum, klockslag och typ av störning. Vid omfattande störningar bör du även låta utföra en db-mätning av buller- och ljudstörning. Det är nödvändigt om ärendet blir rättssak. Kontakta styrelsen skriftligt och bifoga anteckningarna så kan ärendet gå vidare. Den som inte följer föreskrifterna från styrelsen, och som trots uppmaning inte upphör att störa grannarna, kan i värsta fall mista sitt medlemskap i föreningen och därmed tvingas att flytta, dvs. att under tvång sälja sina bostadsrätt.

### **Systuga**

Finns i källaren och innehåller symaskiner och vävstol.

### **TV och radio**

Huset har kabel-TV. Utvändiga fönster- eller takantenner är inte tillåtna. Meddelande om kanalinställning finns på anslagstavlor i portarna.

### **Tvättstuga**

Tvättstugan finns i gårdshuset vid lekplatsen. Bokningslista och regler finns på anslagstavlan utanför. Om det blir fel på någon maskin så ring till reparatören, telefonnumret finns på anslagstavlan. Sätt även upp ett meddelande i tvättstugan om att du har ringt.

### **Årsmöte**

Äger rum i maj-juni. Kallelse går ut i god tid innan. Motioner till årsmötet skall lämnas till styrelsen senast sista februari.

### **Överlåtelse**

Ett köp är preliminärt tills köparen beviljats medlemskap i föreningen. Pantförskrivning och överlåtelse sköts av föreningens ekonomiska förvaltare. En överlåtelseavgift betalas av säljaren och ev pantsättningsavgift betalas av köparen enligt §22 i föreningens stadgar. Tidpunkten för tillträde till lägenheten bör, på grund av styrelsens handläggningstid, inte vara kortare än en månad från den dag då komplett ansökan om medlemskap ingivits till styrelsen. Ansökan om medlemskap kan avslås om köparen inte själv ämnar bo i lägenheten, är juridisk person eller ej är medlem i HSB (§1, 4-7).