



Välkommen till BRF Helgonet

Här följer ordningsregler och information som är viktigt för dig som boende att veta.

Fastigheten och föreningen

Fastigheten som vår förening finns i heter Kvadraten 34 och ligger i Katarina församling. Fastigheten har grön kulturklassning vilket innebär att den har ett högt kulturhistoriskt värde. Den byggdes 1931 och genomgick en stor renovering 1986.

Bostadsrättsföreningen bildades 1999. Föreningen döptes till Helgonet och fastigheten köptes i april 2001. Från början bestod byggnaden av 18 lägenheter men 2003 såldes råvinden och två nya lägenheter tillskapades.

Byggnaden består nu av 19 bostadsrätter och 1 hyresrätt, totalt en etta, nio tvåor och tio trerumslägenheter. Vid sidan av lägenheterna har vi en mindre lagerlokal på 40 kvm som vi i dagsläget hyr ut till Gunnarssons konditori.

Föreningens räkenskapsår löper från 1 januari till 31 december. Årsstämma hålls stadgeenligt före juni månads utgång och motioner till stämman ska vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari. Styrelsens sammansättning och kontaktuppgifter hittar du på anslagstavlan i entrén. Där anslås även annan aktuell information gällande föreningen.

Om du har frågor rörande ditt boende eller föreningen är du välkommen att kontakta styrelsen genom att maila till brfhelgonet@gmail.com eller lägga ett meddelande i föreningens brevlåda på entréplan. Vid akuta situationer ring eller knocka på hos någon av oss! Telefonnummer finns uppsatt på anslagstavlan i entrén.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar antogs på stämman i juni 2023. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket. Se bilaga. Dessa finns även på vår hemsida.

Nycklar och dörrar

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för sin ytterdörr och då ingår beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast, lås och nycklar.

Lägenhetsdörren är en säkerhetsdörr. Fastighetsnyckeln (entré, källardörr, tvättstuga, dörr till gården etc.) är kopieringsskyddade. Tappar du bort en sådan nyckel ska du meddela styrelsen snarast så att vi kan säkra upp husets skalskydd. Vid utflyttning ska du lämna tillbaka de fastighetsnycklar du utkvitterat. Mer information finns på det kvittningsavtal du undertecknat och fått en kopia av. Behöver du beställa extra fastighetsnyckel kontaktar du styrelsen.

Hemsida

Föreningen har en hemsida som ni hittar på länken: helgonet.bostadsratterna.se Kontakta styrelsen för inloggningsuppgifter. På hemsidan finns följande rubriker: Nyheter, Om föreningen, Felanmälan, Händelser, Boende. (De två första rubrikerna nås utan inlogg)

Bredband och TV

Föreningen har kabel-tv från Tele2 med ett tillhörande gruppavtal där varje hushåll har ett paket som kallas Tv Bas HD. Denna tjänst ingår i avgiften vilket betyder att du som privatperson inte betalar något till Tele2, såvida du inte beställer tilläggs paket, bredband, telefoni eller annat.

De så kallade fasta kanalerna ingår som bas i paketet. Det gäller bland annat: SVT1HD, SVT2, SVT2HD, SVT Barn HD, SVT24HD, TV4, TV5. Se mer information på vår hemsida.

Utöver de fasta kanalerna kan ett hushåll i BRF Helgonet välja att uppgradera till ett större utbud för en rabatterad kostnad. För ytterligare information kontakta Tele2 på telefonnummer 90 222 eller via hemsidan www.tele2.se.

Föreningen har även fiber indraget i alla lägenheter. Om inte tidigare medlem har bytt ut enheten så sitter en vit switch monterad på väggen, ofta i närheten av hallen. Leverantören OwnIT levererar bredband, telefoni och tv precis som Tele2, men genom fibernätet och den vita switchen. Om du väljer att beställa t.ex. bredband rekommenderas att du gör en prisjämförelse mellan Tele2 och OwnIT då priserna kan vara olika.

Tvättstugan

Tvättstugan ligger i källaren vid cykelrummet. Bokning av tvättpass görs på tavlan till vänster om dörren med den bokningscylinder som tillhör din lägenhet. Om du saknar den kontakta styrelsen.

Det går bra att använda torkmaskinerna en stund in på nästa pass, men kom ihåg att de kortaste tvättiderna ligger på ca 35 minuter så att nästa person kan behöva torkmaskinerna då.

Du kan börja och sluta ditt bokade pass när du vill, vilket innebär att någon annan inte kan ta din bokning. Kom ihåg att ta bort eller flytta bokningscylindern när ditt pass är klart så att du inte blockerar tiden. Följ föreskrifterna som finns för användning av tvättstugan. Dessa är uppsatta på ena kortväggen inne i tvättstugan. Var omtänksam mot dina grannar och städa efter dig.

Sopor

Soprummet finns vid källarentrén. Där finns kärl för hushållssopor och matavfall. Observera att särskilda papperspåsar avsedda för matavfall ska användas till detta. Påsarna ligger i soprummet. Det finns även kärl för mindre grovsopor, tidningar, små batterier, mindre el-avfall, glödlampor och lågenergilampor.

Allt förpackningsmaterial som glas, metall, kartong/papp och plast återvinns på miljöstationen på Älvsborgsgatan.

Större grovsopor hänvisas till Östberga Återvinningscentral eller till Stockholm Vatten och Avfalls mobila miljöstation, se körschema på deras hemsida.

Mer detaljerad information finns i soprummet för vad som kan och inte kan kastas där.

Ventilation och köksfläkt

Följande gäller för samtliga lägenheter förutom de på plan -1 och 4 som har andra system.

Köksfläkt. Ventilationskanalen ovanför spisen har en motor som driver ut luften till en gemensam kanal längre upp i huset. Köksfläkten är alltså en del av ventilationen i huset. Om du ska byta ut din köksfläkt bör du alltså välja en som är anpassad för ventilationssystemet. Kontakta styrelsen innan du gör något för att vara säker att det blir rätt.

Luftventiler på fönster. Det sitter luftventiler på fönsterbågen som ska vara öppna. Öppet läge är när "spakarna" pekar utåt mot sidorna av fönstret.

Badrumsventilation. Du som borättsinnehavare har ett ansvar att se till att ventilerna i din lägenhet fungerar som de ska. Föreningen har mekanisk frånluft vilket förenklat innebär att det är stora fläktar som suger ut luften dels från badrummet dels från köket/fläkten. I de flesta badrum ser det likadant ut medan i köket/fläkten kan se olika ut beroende på vilken fläkt som är installerad. Det är motorn i köksfläkten som styr utsuget i badrummet. På de flesta flätkåpor ska finnas ett läge som aktiverar extra utsug ur badrummet (se bild)



Värme, Vatten och Avlopp

Värme. Vi är anslutna till stadens fjärrvärmenät. Vi har en egen fördelningscentral och termostater på alla element i lägenheterna. Värmeflödet är automatiskt och inställt på 21 grader under värmesäsongen (höst/vinter). Den centrala värmeanläggningen styr automatiskt värmen i lägenheterna till 21 grader om termostaten på elementen är på max. Ställer man ner dem så regleras temperaturen ner. Elementen ska inte luftas då en avgasare är installerad.

Vatten. Var gärna sparsam med vattenförbrukningen för ekonomins och miljöns skull. Under sommartid kan det ibland dröja innan vattnet blir riktigt kallt. Ett förslag är istället att ha vattenflaskor i kylen. Åtgärda droppande kranar och rinnande toaletter så snart du kan, då detta förutom onödigt vattenförbrukning, även kan leda till störande ljud i vattenledningarna.

Avlopp. Vissa lägenheter har en så kallad gjutjärnsbrunn i badrummet med ett vattenlås i järn som ser ut som en större kula. Ovanpå denna finns en plugg. För att man ska kunna rensa vattenlåset behöver pluggen först avlägsnas. För att slippa rensa ofta är en stark rekommendation att ha en avlopps- eller diskbänkssil i handfaten och i badkaret, denna samlar upp sådant som annars hamnar i vattenlåsen.

Renovering/ombyggnad lägenhet

Utöver detta, läs paragraf 35-43 i stadgarna.

Kontakta styrelsen i god tid med en skriftlig ansökan innan renovering/ombyggnad påbörjas. Blanketter för detta skickas vid förfrågan.

En renovering/ombyggnad tidsbestäms tillsammans med styrelsen. Styrelsen beslutar om ett ombyggnadsavtal ska upprättas mellan medlemmen och föreningen.

Som tidigare nämnts har byggnaden en grön kulturhistorisk klassning vilket innebär att huset är särskilt värdefullt från en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Därför förespråkar styrelsen varsam renovering även inne i lägenheterna.

Kontakta gärna styrelsen en gång för mycket, än en gång för lite. Kom även ihåg att informera styrelsen om någon förändring skulle ske i dina renoveringsplaner.

Följande gäller:

1. Renoveringar och ombyggnader skall utföras fackmannamässigt av företag med ansvarsförsäkring.
2. Arbete i elsystemet ska åtgärdas av behörig elektriker.
3. Arbete i tätskikt, värme, vatten eller avloppssystem ska åtgärdas av behörig installatör.
4. Vid större arbeten såsom installation eller ändringar i elledningar eller vatten- och avloppssystem skall styrelsen kontaktas först och byggunderlag inlämnas när arbetet är genomfört.
5. Rivningssopor får inte förvaras på gården eller utanför fastigheten utan måste fraktas bort samma dag som de ställs ut. Om detta inte sker forslas det bort mot en kostnad. Kostnaden debiteras bostadsrättsinnehavaren.
6. Byggnadens utrymningsvägar eller allmänna utrymmen (d.v.s. trappa, entréhall, cykelrum och innergård) får inte användas till förvaring av byggmaterial.
7. Samtliga boende ska i förväg informeras om det ska bilas eller borras i betong eller liknande störande ljud. Sätt upp anslag i porten som talar om när arbetet påbörjas och när det förväntas vara avslutat.
8. Arbetet ska vara tidsbegränsat enligt avtal med hantverkare. Renoveringar som håller på i flera månader skapar irritation och ska undvikas.
9. Arbetet får inte bedrivas före 07:00 och efter 18:00 vardagar eller före 10:00 och efter 17:00 på helger. Bilning och övriga bullrande arbeten får endast ske vardagar mellan 08:00 och 16:00.
10. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att dagliga kontroller och eventuella åtgärder av nedskräpning och behov av städning inom husets allmänna utrymmen, som uppstår på grund av renoveringsarbetet, genomförs.
11. Befintlig ventilation behålls och får inte försämrats. Köksfläkt samt fönsterventiler ingår i ventilationssystemet.
12. Eventuella skador som uppkommer i samband med byggnadsarbetena ansvarar medlem för att de åtgärdas av behörig fackman.
13. Vid behov av avstängning av vatten, värme eller el bekostas detta helt av bostadsrättsinnehavaren.

Städning och löpande underhåll

Vi anlitar företag för städning och underhåll av huset. Två gånger om året hjälps vi åt att själva ordna fint i huset och på gården. Information om när detta ska ske informeras via mejl och på anslagstavlan i entrén.

Skador och ohyra

Om det i lägenheten uppstår skada som måste åtgärdas akut är det bostadsrättsinnehavarens uppgift att omedelbart ordna detta och underrätta styrelsen. Om ohyra förekommer i lägenheten skall även detta omedelbart åtgärdas och styrelsen underrättas.

Entrén och trapphuset

För att det vid brand ska vara lätt att utrymma huset och för brandförsvaret att använda trapphuset i ett eventuellt släcknings- och räddningsarbete, samt även för att ambulanspersonal skall kunna bära en bår i trapphuset skall cyklar, barnvagnar, kälkar och dylikt inte ställas i trapphuset. Använd cykelrummet istället. Se dock till att utrymningsvägen i källaren inte är blockerad så att det lätt går att ta sig fram och ut ur huset.

Det finns brandvarnare utanför hissen på varje våningsplan och brandsläckare mellan våningsplanen vid vädringsbalkongerna.

Det är inte tillåtet att nyttja gemensamma utrymmen som avlastningsplatser för exempelvis kartonger, skor, torkmattor, soppsåsar och liknande.

Porten till huvudentrén skall alltid vara låst och får bara ställas upp vid pågående transport mellan huset och transportfordon. Källardörrarna skall alltid hållas låsta.

Brandskydd lägenhet

Varje lägenhet har av föreningen utrustats med en brandvarnare. Det är varje medlems ansvar att se till att brandvarnaren finns kvar i lägenheten och att den fungerar. Mer information om brandskydd finns på vår hemsida under rubriken "Boende".

Rökning

Rökförbud råder i fastighetens alla gemensamma utrymmen inomhus (trapphuset, hissen, tvättstugan, bastun, cykelkällaren, soprummet, källarförrådet). Kasta inte cigarettfimpar på gången utanför porten, på gräsytor, i rabatter eller på gården. Kasta inte ut cigarettfimpar eller tändstickor från fönstren eller vädringsbalkongerna. Om rökning sker på vädringsbalkongerna får inga askkoppar lämnas kvar. Rökning bör inte ske på balkongerna sent på sommarkvällar då många boende har sina sovrumsfönster öppna.

Grillning

Grilla gärna på den gemensamma grillen vid terrassen på husets baksida. Boende medtar egen kol och tändvätska. Vänligen städa undan efter dig så det är fint för nästa granne som vill använda grillen. Grillningsförbud råder på balkongerna.

Hänsyn

Undvik störande ljud, hög musik eller högljudd aktivitet mellan klockan 22.00 och 07.00 på kvällar och nätter mot vardagar och 24:00-10:00 på nätter mot helger, då många

sover. Tänk på att avancerade basfunktioner på en musikanläggning kan vara störande. Om du ska ha en fest som kan bli både sen och högljudd, meddela gärna grannar i förväg på föreningens anslagstavla vid huvudentrén.

Din ytterdörr är en säkerhetsdörr och därmed väldigt tung. Smäller den igen kan väggstrukturen runt dörrkarmen skadas. Tänk på att trapphuset leder ljud.

Om du störs av ljud från en granne kontakta dem direkt och säg till. Om det är ett större eller återkommande problem kontakta styrelsen.

Vid renovering se punkt: Renovering/ombyggnad i lägenhet.

Bastun

Vår gemensamma bastu finns på nedre botten, till höger innan dörren in till cykelrummet. Bastun får endast användas av de boende - gäster hos boende är naturligtvis också välkomna. Boka bastutid i almanackan som hänger till höger om dörren till tvättstugan. Nyckeln till bastun hänger på en krok inne i tvättstugan. Vänligen se anvisningar som finns uppsatta i bastun för hur den skall användas och skötas.

Källarförråden

Ytterdörren till utrymmet med lägenhetsförråden skall hållas låst. Inga föremål får ställas eller läggas utanför de enskilda lägenhetsförråden. Matvaror, som kan ge upphov till lukt och skadedjur – fyrverkeripjäser, bensin och annat lättantändligt som kan ge upphov till brand får inte förvaras i lägenhetsförråden.

Utemiljö

Om du i samband med fest dekorerar med marschaller eller annat vänligen städa undan detta direkt då festen är över. Innergården med tillhörande grill är för alla boende och deras gäster. Ställ i ordning bord och stolar och ta med dina saker och ditt skräp när du har nyttjat gården. Gården är inte en uppställningsplats (inte ens tillfälligt) för skräp eller överblivna föremål. Julgranar får inte slängas på gården. Släng istället granen på den plats som anvisats av Stockholm Stad.

Övrigt

Du hittar mer information i föreningens stadgar, bostadsrättslagen och på de särskilda anslag som finns i en del gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, bastu och soprum.

Återigen välkommen och hoppas att du ska trivas!

Varma hälsningar styrelsen och dina grannar ☺