

Brf Råfsan 3

Handbok

för boende i
Bostadsrättsföreningen Råfsan 3



Brf Råfsan 3

Denna Handbok är framtagen av Styrelsen för Råfsan 3. Det är en uppdatering av tidigare Handbok. Följande tips och riktlinjer är uppsatta för att vi ska visa varandra hänsyn och bidra till bra grannsämja och ökad trivsamt.

Alla medlemmar har ett gemensamt ansvar för att vår bostadsrättsförening förblir en trivsam och väl fungerande förening. Förutom stadgarna har föreningen också ett antal ordningsregler vilka är till för att öka trivselt för de boende.

Innehållsförteckning

1	Kontakt till styrelse och funktionsansvariga	3
2	Förvaltning och felanmälan	4
3	Föreningen	5
4	Trivsel och ordningsregler	6
5	Bilaga Sophantering	12
6	Bilaga Tvättstugan	13
7	Bilaga Garaget	14
8	Bilaga Reparationer och underhåll	15
9	Bilaga VVS – ventilation, värme, sanitet (avlopp).....	17
10	Brandskydd.....	18

Brf Råfsan 3

1 Kontakt till styrelse och funktionsansvariga

Funktion och kontakt

Styrelse

Styrelsen kontaktas främst genom mail styrelsen@rafsan3.se

Nyckel – och Garageansvarig nycklar@rafsan3.se
garage@rafsan3.se

Tvättstugeansvarig tvattstuga@rafsan3.se

Trädgårdsgruppsansvarig tradgard@rafsan3.se

Facebookgrupp *Katarina Bangata 60*

För information mellan medlemmar i BRF Råfsan 3. Ej för information till/från styrelsen. Ej heller för felanmälan,

Adress till Bostadsrättsföreningen Råfsan 3

Katarina Bangata 60, brevlåda NB
11639 Stockholm

Övrig info finns på anslagstavlan i entrén

Brf Räfsan 3

2 Förvaltning och felanmälan

Information om förvaltning och felanmälan finns på anslagstavlan i entrén, i Krattan samt på hemsidan

Vid fel i fastigheten eller fel i hissen, gör en felanmälan, sätt upp en lapp i entrén och informera styrelsen styrelsen@rafsan.se.

Brf Råfsan 3

3 Föreningen

Föreningen

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Alla medlemmar har rätt att delta i stämman och har en röst var; om flera medlemmar gemensamt har samma lägenhet har de tillsammans *en* röst.

På stämman beslutar man bland annat om fastställande av balans- och resultaträkning, om disposition av vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelsen. Årsstämman utser också styrelse och revisor. Råfsan 3 har en styrelse som enligt stadgarna ska bestå av minst 3 och högst 5 ordinarie ledamöter och minst 1 och högst 3 suppleanter. Dessutom har föreningen en auktoriserad revisor med suppleant och en "internrevisor" som bor i föreningens hus.

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska enligt lag hållas senast 6 månader efter verksamhetsårets slut. I Råfsans fall senast före juni månads utgång. Kallelse till ordinarie stämma ska gå tidigast 6 veckor och senast 4 veckor före stämman. För att en medlem med motion, ska ha rätt att få sitt ärende behandlat av stämman ska motionen skriftligen skickas till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det hindrar dock inte att en boende alltid kan ställa förslag direkt till stämman. Förslagsställaren har då inte rätt att begära att frågan ska tas upp för beslut, men stämman kan ge den nya styrelsen uppdrag att utreda förslaget. Det är alltså alltid värdefullt att göra sin röst hörd på stämman.

Extra stämmor för att behandla ett speciellt ärende kan vid behov inkallas av styrelsen eller av en minoritet av medlemmarna. En sådan kallelse ska gå ut tidigast 6 veckor före och senast 2 veckor före extra stämma och ange vilket/vilka ärenden som ska behandlas.

Ändringar av stadgarna En förändring i stadgarna kan beslutas på endast **en** föreningsstämma om samtliga röstberättigade medlemmar är helt överens om förändringen. Om inte alla röstberättigade medlemmar är överens måste man ha **två** på varandra följande föreningsstämmor. Vid den andra stämman måste också två tredjedelars majoritet av de röstande vara för ändringen för att den ska gå igenom. Om inte tillräcklig majoritet uppnås vid den andra stämman har förslaget fallit..

Protokoll från stämman anslås i tvättstugan. *Styrelsen* är föreningens verkställande organ och beslutar bland annat om budget, årsavgifter, antagande av medlemmar och uppsägning vid förverkande av bostadsrätt. Styrelsen har också ansvar för det löpande arbetet i föreningen, för organisation och förvaltning av Råfsans angelägenheter. Den ska se till att bokföringen och den övriga administrationen sköts och att föreningens kapital förvaltas på ett säkert sätt. För att underlätta arbetet i Råfsans styrelse har ledamöter och suppleanter olika funktions- och ansvarsområden, som t.ex ekonomi, teknik, garage, tvättstuga, gård och nyckelhantering. Givetvis behöver inte styrelsen utföra alla arbetsuppgifter, *medlemmarna* måste också ta del i verksamheten och styrelsen kan delegera olika ansvarsområden till andra boende.

Brf Råfsan 3

4 Trivsel och ordningsregler

För att alla som bor i Råfsan 3 ska kunna trivas och vårda fastigheten, har styrelsen utformat trivsel- och ordningsregler. De gäller i första hand skötseln av de gemensamma lokalerna, men också hänsyn till grannarna.

Adresser och telefonnummer

Aktuella kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i porten.

Allmänna trivselregler

Styrelsen har beslutat om trivselregler som är styrande på samma sätt som stadgarna.

Balkongen

Hänger du tvätt på balkongen, se till att vatten inte rinner ner på grannens balkong. Tänk även på grannen då du vattnar blommor eller sopar golvet. Skaka inte mattor, sängkläder eller annat utanför din balkong eller fönster. Grillning får ej förekomma på balkong pga brandrisk. Av säkerhetsskäl är det ej tillåtet att ha något som hänger på utsidan av balkongräcket, ex blomlådor, flaggor etc. Det är absolut förbjudet att skjuta ut raketer eller kasta ut föremål från balkongen.

Barnvagnar

placeras i barnvagnsrummet på entréplanet och får enligt Brandförsvarets bestämmelser inte ställas upp i porten eller trapphuset. Inget brännbart och inget som minskar passering för utrymning får stå i trapphuset. Samt inga cyklar här.

Belysning i gemensamma utrymmen

Underhåll av belysning sköts av ett externt förvaltningsföretag.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Stadgarna och de av föreningen fastställda ordningsreglerna styr vad som är föreningens ansvar och vad som är bostadsrättshavarens. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, den/de som hyr i andra hand eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten

Brf Räfsan 3

Brandvarnare

Det är lag på att det ska finnas brandvarnare i varje lägenhet. Kontrollera att den fungerar och att batteriet inte är gammalt.

Cyklar

förvaras i cykelrummet som finns i garaget och får enligt Brandförsvarets bestämmelser inte stå i porten eller i trapphuset.

Ekonomi

Bostadsrättsföreningens huvudsakliga inkomstkälla är de avgifter som vi alla betalar. Vi har väldigt få andra inkomster som vi kan använda om vi får ökade kostnader. Därför är det mycket viktigt att vi alla hjälps åt att spara i smått och stort t.ex. genom att följa regler ang. sopsortering, spara på el, vatten m.m.

SBC sköter ekonomiförvaltningen för föreningen. De har bl.a. hand om överlåtelser och pantförskrivningar och upprättar årsredovisning och ekonomisk plan för föreningen.

Elskåp och huvudsäkringar

Elskåp med elmätare och huvudsäkringar finns på varje våningsplan. Styrelsen har nycklar till elskåpen.

Fastighetsförvaltning/ fastighetskötsel

Förvaltning och skötsel av Räfsan 3 handhas av ett fastighetsbolag. Information om vilket fastighetsbolag informeras om i Krattan, på hemsidan samt anslås i entrén.

Trapphusstädning utförs av ett städföretag. Styrelseledamöter och boende har tagit på sig att ansvara för olika uppgifter.

Föreningsstadgar

Stadgarna förtydligar det som står i lagen och reglerar det som gäller i föreningen.

Föreningsstyrelse

Styrelsen fattar beslut i föreningens löpande angelägenheter samt är särskilt ansvarig för ekonomin och fastställer därför budget och årsavgift.

Föreningsstämma

Stämman – där alla medlemmar har en röst – dock högst en per bostadsrätt – är föreningens högsta beslutande organ och ska enligt stadgarna hållas före juni månads utgång.

Försäkringar

Varje hushåll ska ha en egen hemförsäkring som täcker boende i bostadsrättsförening.

Brf Räfsan 3

Garage

I huset finns ett varmgarage med plats för totalt 32 bilar, 6 MC och 5 mopeder. Garaget drivs i föreningens egen regi och styrelsen har utsett en garageansvarig som också har hand om uthyrning och nyckelutlämning. Boende i huset har förtur till lediga platser i garaget. Städning av garaget sker vid städdagarna.

Gemensamma arbetsdagar

Vår och höst har vi i föreningen städdag. Då städar vi samtliga gemensamma utrymmen, inne och ute, underhåller material, lagar det som behöver lagas etc.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns följande gemensamma utrymmen: *Barnvagnsrum, cykelrum, garage, gård, källare, snickarum och tvättstuga*. Styrelsen disponerar ett rum för sammankomster och arkiv. I *styrelserummet* finns även duschrum med toalett samt ett minikök, som kan utnyttjas av boende vid större reparationer etc.

Hissen

Skötsel och service handhas av Kone. Informera styrelsen ifall du upplever problem med hissen.

Hushållssopor/Grovsopor/returpapper

Sophantering är en stor, tung och dyrbar verksamhet och vi kan alla bidra till att hålla kostnaderna nere genom att följa de anvisningar som finns.

Se även bilaga om sophantering.

Kommunikation

I föreningens brevlåda i entréplan kan alla medlemmar lägga meddelanden eller lämna synpunkter till styrelsen. Det går också bra att kontakta styrelsen via e-mail till styrelsen@rafsan3.se

Kommunikation mellan medlemmarna:

- Facebookgrupp
Katarina Bangata 60
- Anslagsyta vid entrén och Hissen

Brf Råfsan 3

Ljudvolym

Att bo i lägenhet betyder att man behöver respektera sin granne. En grundregel är att man aldrig vid någon tid på dygnet får uppträda så man stör sina grannar.

Tystnad för nattvila ska råda mellan:

Sö-To 22:00 - 07:00

Fr-Lö 23:00 – 09:00

Några exempel på saker som bör ske innan kl. 22.00.

- Dammsuga
- Tvätta i sin tvättmaskin.
- Hög volym på TV eller musikanläggning.
- Flytta möbler.

Mindre renoveringar (det man gör själv korta stunder)

Kan ske mellan dessa tider

Må-Fr 08:00-19:00

Lö-Sö 10:00-16:00

Stora renoveringar (ljudintensiva)

Kan ske mellan dessa tider

Må-Fr 08:00-17:00

Lö-Sö Ej tillåtet

Kontakta i första hand dina grannar om du blir störd.

Ska du anhölla en fest, göra renoveringar eller liknande är det kontakta dina närmaste grannar. Sätt upp information minst 2 dgr före, sätt upp en lapp vid anslagstavlan vid entrén samt i hissen, för att på så sätt minska irritation.

Lägenhetsförråd

De flesta lägenhetsförråden finns i källaren, några förråd finns i garaget. Alla lägenhetsförråd ska vara försedda med lås.

Nycklar

Till varje lägenhet hör nycklar till *Förråd, port, miljörum/soprum, snickarrum och barnvagnsrum* samt *nyckel och låskolv med lägenhetsnummer* till bokningstavlan i tvättstugan.

En nyckel kan gå till flera dörrar.

Garageporten har en särskild nyckel, som kvitteras ut i samband med att hyreskontrakt för parkeringsplats tecknas.

Nycklarna till alla gemensamma utrymmen är spärrade. Vid frågor, kontakta nyckelansvarig.

Borttappad nyckel ersätts av lägenhetsinnehavare.

Brf Råfsan 3

Ohyra

Om ohyra upptäcks i lägenheten, förrådsutrymmen eller i andra gemensamma lokaler, måste det omedelbart anmälas till styrelsen. Styrelsen gör anmälan till Råfsan 3 försäkringsbolag. Saneringen är obligatorisk och kostnadsfri eftersom den ingår i föreningens försäkring.

Reparationer och underhåll

Ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrätts-havaren om vem som ska stå för detta regleras i stadgarna. Kontakta Styrelsen om tveksamhet om ansvaret uppstår.

Rollatorer och rullstolar

Rollatorer och rullstolar får stå i trapphuset, men ska placeras så att de inte hindrar utrymning.

Rökförbud

Med omtanke om framför allt barn och allergiker råder rökförbud i port, trapphus, hiss och andra gemensamma lokaler i fastigheten.

Snickarrum

I garaget finns ett snickarrum, som alla kan använda för mindre underhållsarbeten under en begränsad tid. Snickarrummet kan också användas för skötsel och underhåll av utrustning som föreningen förfogar över. En bokningslista finns uppsatt på dörren till snickarrummet.

Sophantering

Sophantering är dyr och vi kan alla bidra till att hålla kostnaderna nere genom att följa de anvisningar som finns i soprummet och vid sopned-kasten. Förpacka hushållssoporna väl så att det inte förorsakar stopp. Städning av soprummen sker vid de gemensamma arbetsdagarna vår och höst. Se Bilaga Sophantering.

Säkerhet

En enkel åtgärd för att försvåra för obehöriga att komma in i huset är att alltid se till att ytterportarna går i lås och att inte sprida portkoden i onödan. Det gäller också dörrarna till gemensamma utrymmen som källare, garage, tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum och snickarrum.

Brf Råfsan 3

Anmäl alltid fel på garageporten till styrelsen eller till garageansvarig. Se alltid till att "ytterdörren" till förrådsutrymmet går igen ordentligt.

Var försiktig med nycklar. Om spärrade nycklar försvinner skapar det otrygghet för samtliga boende i huset. Försvunnen spärrad nyckel kommer att generera en straffavgift för berörd medlem.

Lås också alltid dörren till lägenheten – även när det är någon hemma.

Brandförsvaret tillåter inte att brandfarliga ämnen förvaras i eller i anslutning till förråden. Av utrymnings-skäl får inte uppställning av föremål förekomma i allmänna utrymmen. Styrelsen kan efter uppmaning om bortforslande av uppställda föremål, på den boendes bekostnad forsla bort dem.

Kontrollera att vattenkranar inte står och rinner eller att något rör läcker.

Trådgården

Trädgården är vårt gemensamma uterum. Där finns under den varma årstiden utemöbler och

grillar som kan användas av alla boende. På dörren ut till gården finns en bokningslista, så att man kan vara säker på att grillen inte är upptagen just när man hade tänkt sig en grillkväll. Självklart gör var och en rent grillgallret efter sig och ser till att ingen glöd ligger och pyr. Lika självklart är det att göra i ordning efter sig på gården, och torka rent möblerna.

TV- och datoranslutning

Föreningen har ett gruppavtal med Stockholms Stadsnät där bredband ingår i hyran. Huset är även anslutet till Tele2, där det går att streama TV utbudet via app Tele2 play utan extra kostnad.

Tvättstuga

Tvättstugan finns på entréplanet. Här finns tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt toalett. Nyckeltavla för bokning vid ingången till tvättstugan. Följ trivselreglerna som finns anslagna i tvättstugan.

Uthyrning i andra hand

Uthyrning ska beaktas och godkännas av styrelsen efter att en skriftlig ansökan lämnats in. Formulär för ansökan hämtas från Styrelsen.

Brf Råfsan 3

5 Bilaga Sophantering

Vi sopsorterar i vår förening för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. Sophantering är en för föreningen dyr hantering och att var och en kan bidra till att hålla den gemensamma kostnaden nere genom att följa anvisningarna i soprummet och på sopnedkastan i trapphuset. Tänk på att hushållssopor och papper som inte är ordentligt emballerade i t.ex. väl förslutna plastpåsar, kan förorsaka stopp och medföra stora olägenheter för övriga boende.

Sopnedkastan

Anvisningar för hushållssopor finns på sopnedkastan i trapphuset Endast väl inslagna hushållssopor får kastas i sopnedkastan. Alla lösa föremål (även lösa papper) kan fastna och hindra automatiken i soprummet och därmed förorsaka stopp.

Soprummet

I sopsorteringsrummet utanför porten finns separata behållare för

- Matavfall – Plastförpackningar - Returpapper
- Pappersförpackningar – Glas -Metall
- Batterier – Småelektronik -Ljuskällor
-

Grovsopor, färgrester, och annat miljöfarligt avfall ska lämnas vid återvinningscentral. OBS! Missbruk (att t.ex. placera skrymmande byggavfall o.dyl. i soprummet) blir en diger kostnad för föreningen och därmed för hushållen.

Städning av soprummen sker vid de gemensamma arbetsdagarna vår och höst.

Hitta rätt plats för avfallet

Återvinningscentral

Här lämnar du grovsopor, elektronik, vitvaror och farligt avfall.

Centralerna finns i Bromma, Sättra, Rinkeby, Skärholmen, Lövsta, Vantör, Östberga
Vår närmaste ÅVC ligger i Östberga.

Miljöstationer

Här lämnas miljöfarligt avfall som ex. batterier, färg, kemikalier, ljuskällor, olja eller rengöringsmedel.

Södermalm - En automatisk miljöstation som ligger på Bastugatan/Torkelknutssons gatan. Mer info på plats.

Hammarby sjöstad – Circle K Hammarby fabriksväg. Öppen när bensinstationen är öppen. Nyckeln lånas i kassan

Mobil miljöstation – Det är en lastbil som tar emot miljöfarligt avfall och småelektronik. De kör enligt en bestämd turlista och stannar på flera platser runt stan. Stannar bl.a. på Nytorget. Turlista hittas på www.stockholmvattenochavfall.se

Brf Räfsan 3

6 Bilaga Tvättstugan

Tidbokning

- Bokad tid som inte påbörjats inom 1 timme, får övertas av annan.
- Torkmöjligheterna får utnyttjas 45 minuter efter avslutat tvättpass.

Säkerhet

- Tvättning sker på egen risk. Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för förstörd tvätt.
- Barn bör p.g.a. olycksrisken inte vistas ensamma i tvättstugan.
- Stäng fönster och lås dörren när tvättstugan lämnas.

Skötsel

- Grovtvätt får *inte* tvättas i hushållsmaskinerna.
- Tvätta *inte* bygel-bh i maskinerna och töm alla fickor. Metallföremål och andra vassa föremål kan fastna i maskinen och förstöra avlopp och trumma.
- **OBS ! Fönster behöver öppnas vid användning av torkskåp och torktumlare (det blir annars undertryck med risk för bakström i avloppen)**

Rengöring

- Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och bord ska rengöras och golvet sopas och våt torkas efter avslutat tvätt pass.
- Lämna alltid tvättstugan i det skick du själv vill finna den!

Felanmälan

- Vid fel på maskinerna ska tvättstugeansvarig kontaktas. Se anslag i tvättstugan.

Brf Råfsan 3

7 Bilaga Garaget

Hyresgästen förbinder sig att:

- inte överlåta eller hyra ut garageplatsen i andra hand,
- inte införa andra typer av fordon i garaget än de i kontraktet nämnda,
- inte utföra andra än smärre reparations- och justeringsarbeten såsom byte av tändstift, däck o.d. i garaget
- inte tvätta bilen i garaget,
- teckna och vidmakthålla erforderlig brand- och stöldförsäkring för sitt fordon,
- iaktta gällande brandförsäkringsvillkor och garageföreskrifter,
- ansvara för all skada som uppstått av eget vållande eller av annan person som hyresgästen givit tillträde till garaget.
- noga kontrollera att garageporten stänger sig efter ut- och infärd,
- snarast anmäla fel på garageporten till garageansvarig eller Styrelsen,
- se till att ingen obehörig kommer in i eller uppehåller sig i garaget,
- Inte lagra däck, kartonger eller brandfarligt material i garaget.

Brf Råfsan 3

8 Bilaga Reparationer och underhåll

En bostadsrättshavare har ganska stor rätt att göra förändringar i sin lägenhet eftersom medlemmen har underhållsskyldigheten för lägenhetens inre. Medlemmen bestämmer mycket själv när det gäller ytskikt, utrustning och material i sin lägenhet och kan till exempel välja vilken typ av golv eller köksinredning denne vill ha. Men det finns förändringar som kräver styrelsens tillstånd.

Se även www.bostadsraterna.se

Ändringar som kräver tillstånd

De ändringar i bostadsrättslagen som börjar gälla den 1 januari 2023 har förtydligat vilka förändringar som kräver tillstånd och också gjort listan längre. De är numera:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas,
- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vad det innebär och varför tillstånd krävs

Bland annat innebär det att en bostadsrättshavare alltså inte kan ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen. Medlemmen får inte heller flytta kök eller badrum eftersom sådana ändringar förutsätter ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som borttagande av ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme. Och att installera eller ändra en eldstad eller rökkanal kräver även det styrelsens tillstånd.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. En styrelse får neka tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen som det står i lagen. Ett tillstånd kan dock villkoras.

Så måste ansökan gå till

En ansökan om tillstånd till åtgärder ska ske skriftligt till styrelsen. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att styrelsen får ett så bra underlag som möjligt, exempelvis ritningar och bygglov. Detta för att kunna göra en bedömning om tillstånd ska lämnas eller inte. Utan ett sådant underlag kan ansökan utan vidare avslås eftersom bedömningen inte är möjlig.

Brf Räfsan 3

Om medlemmen är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Nämndens beslut i en sådan fråga kan överklagas till Svea hovrätt.

Allvarligt att göra ändringar utan tillstånd

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, som det heter i lagen, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp medlemmen som då tvingas flytta från sin lägenhet.

Kontakta alltid styrelsen vid tveksamhet i ansvarsfrågan

Disk- och tvättmaskin

Fastighetsägarna Service ska alltid underrättas vid installation av tvätt- eller diskmaskin. Diskmaskinen ska placeras i ett isolerande tråg för att läckage genom trossbotten ska undvikas. Maskinen ska vara typgodkänd med avseende på anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt elektriskt utförande. Den elektriska inkopplingen ska utföras av behörig installatör.

Bostadsrättshavaren svarar för samtliga installations-, drifts- och reparationskostnader. Om fastigheten eller annan persons egendom skadas genom läckage eller översvämning från maskinen eller dess anslutning, blir bostadsrättshavaren ersättningsskyldig om inte skadan täcks av hemförsäkringen.

Underhåll av våtutrymmen

Bostadsrättshavaren är ansvarig för att väggar och golv är täta i samtliga våtutrymmen (dusch, bad, toalett). Det är nödvändigt att löpande underhålla våtutrymmen och kontrollera rörgenomföringar, mattor på golven och anslutning vid golvbrunn. Alla eventuella hål och skador ska omedelbart åtgärdas för att förhindra vattenskador i fastigheten. Bostadsrättshavaren kan bli ersättningsskyldig om skada uppkommer.

Brf Räfsan 3

9 Bilaga VVS – ventilation, värme, sanitet (avlopp)

Alla lägenheter och gemensamma utrymmen i föreningens fastighet är kopplade till samma VVS-system. Det betyder att alla är beroende av att var och en handskas med systemet på samma sätt för att inte ställa till med obalans och bekymmer för någon annan.

Ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren när det gäller VVS är reglerad i bostadsrättslagen och stadgarna.

VVS-installationer

Föreningen svarar för fel på anslutningar för värme och avlopp. Bostadsrättshavaren måste dock omedelbart felanmäla så att uppkomna fel kan åtgärdas snabbt.

Ventilation

Ventilationen i fastigheten fungerar på följande sätt:

Fläktar på vinden suger ut använd luft från lägenheterna (frånluft) och ny luft (tilluft) suges samtidigt in genom de ventiler som finns under fönstren. All ventilation befinner sig i balans och varje förändring påverkar alltså inte bara den egna lägenheten utan luften i hela huset.

Bostadsrättshavaren får därför inte täta tilluftsventilerna under fönstren. Vid ev. kalldrag måste teknikansvarig i styrelsen kontaktas.

Inte heller får frånluftsventilerna i badrum, kök och klädkammare täppas igen. Om problem med frånluften uppstår måste styrelsens teknikansvarig kontaktas.

Köksfläkt och ventiler

Köksfläkten bör rengöras regelbundet. OBS! Stäng av fläkten vid flambering.

Ventilerna i badrum, toalett och klädkammare ska också rengöras regelbundet.

Värme

Räfsan 3 är ansluten till fjärrvärmesystemet. Även värmesystemet är balanserat, vilket innebär att om högre värme tas ut i en lägenhet blir någon annan kallare.

Bostadsrättshavaren får ställa in elementen (radiatorerna) med hjälp av termostaten.

Avlopp

Det som oftast orsakar stopp i avloppsrören är hår- och hudrester samt matfett. Enkla sätt att minska risken för stopp är att skaffa en s.k. hårfälla till avloppet i duschen eller badkaret och att alltid torka av fett från grytor och tallrikar med hushållspapper innan de diskas.

Brf Råfsan 3

10 Brandskydd

Som fastighetsägare har föreningen skyldighet att jobba systematiskt med brandskydd enligt lagen om skydd mot olyckor. Detta arbete sker kontinuerligt.

Styrelsen ansvarar för brandskyddet i fastigheten, bostadsrättshavaren ansvarar för brandskyddet i bostadsrätten. Brandskyddet blir bättre om vi hjälps åt. Meddela styrelsen om du ser brister i brandskyddet, ex felaktiga eller uppställda branddörrar, föremål i trapphuset eller trasiga utrymningsskyltar.

Om det börjar brinna – KOM IHÅG : RÄDDA, VARNA, LARMA, SLÄCK

En bra ramsa för att komma ihåg är:

Rädda = Rädda dig själv och de som är i fara.

Varna = Varna alla som hotas av branden.

Larma = Larma 112.

Släck = Släck branden om du tror att du klarar det.

Så förebygger du brand

En väl fungerande brandvarnare är den viktigaste utrustningen för att rädda liv vid brand. Alla lägenheter ska ha brandvarnare.

- Starta inte diskmaskin, tvättmaskin eller torktumlare när du riskerar somna eller skall gå hemifrån
- Släck TV:n på kvällen med strömbrytaren på TV:n (ej med fjärrkontrollen)
- Lämna aldrig ett rum med levande ljus. Somna inte från mat på spisen eller brinnande cigarett
- Använd timer till kaffekokare, vattenkokare och brödrost
- Se till att spisfläkt och filter är fria från fett

Brandfarliga varor

För hushåll gäller att man endast ska förvara brandfarliga varor för hushållets eget behov. Förvaring av brandfarliga varor, t.ex. gasol, tändvätska, rödsprit, spolarvätska, aceton, bensin, lösningsmedel och gasoltuber, får ej ske i källare och på balkonger. Förvara brandfarliga varor i sina originalförpackningar, där barn inte kommer åt dem.

Elrisker

En vanlig orsak till bränder är att elapparater och elanordningar används felaktigt.

- Låt alltid en fackman reparera trasiga ledningar och apparater
- Om lysröret börjar blinka, byt genast ut det

Trapphus

Eftersom trapphus och våningsplan är utrymningssvägar får absolut inte någonting förvaras i trapphusen och på våningsplanen på grund av:

- Risk för anlagda bränder
- Hindrar utrymning och brandmännens arbete, eftersom sikten kan vara dålig på

Brf Råfsan 3

grund av rök, med risk för snubbling och fall

- Brand kan sprida sig till föremål som förvaras i trapphus och på våningsplan, med ökad rök och hetta som följd

- Hindrar ambulanssjukvårdare vid sjuktransport på bår och övriga transporter

Om elrullstol förvaras i trapphus skall denna vara av svårantändligt material och godkännas av styrelsen.

Garage

I garaget är det rökförbud och här får inte förvaras brännbart material som papper, kartonger och trä. Ej heller brandfarligt material som ex bensin i dunk.

Brand i lägenhet

En brand i ett hem får oftast ett mycket snabbt förlopp. Vid brand som ej kan släckas av den boende utrymmes lägenheten snabbt. Stäng rum-lägenhetsdörrar för att förhindra syretillförsel till branden och spridning.

Brinner det på annan plats i huset - stanna i din lägenhet och invänta vad brandförsvaret meddelar.

Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus. Använd absolut inte hissarna när det brinner.

Röken stiger alltid uppåt. Därför måste du ner under röken. Nere vid golvet, under röken, är det lättare att se och andas. Brandrök är också mycket giftig.

Brand i kläder

Brand i kläder är livsfarligt. Det gäller att göra något snabbt. Om det brinner i dina egna kläder, lägg dig ner, rulla runt och försök kväva elden.

Brinner det i någon annans kläder skall du lägga ner personen och kväva branden med en filt, rock eller med vatten.

Det brinner i köket

Många bränder börjar på spisen. Torrkokning är en vanlig brandorsak. Fett och olja börjar brinna om temperaturen blir för hög. Om det börjar brinna i en kastrull kväver du elden med ett lock. Försök inte släcka brinnande fett med vatten.

Brand i TV-apparaten

Det börjar oftast med rökutveckling. Dra ur kontakten, håll på vatten och försök få ut apparaten i det fria (exempelvis balkongen).

Placera inte stearinljus, dukar eller annat brännbart på TV-apparaten.

Släckutrustning som ska finnas i hemmet

Brandvarnare, brandsläckare samt brandfilt ska finnas i alla lägenheter.

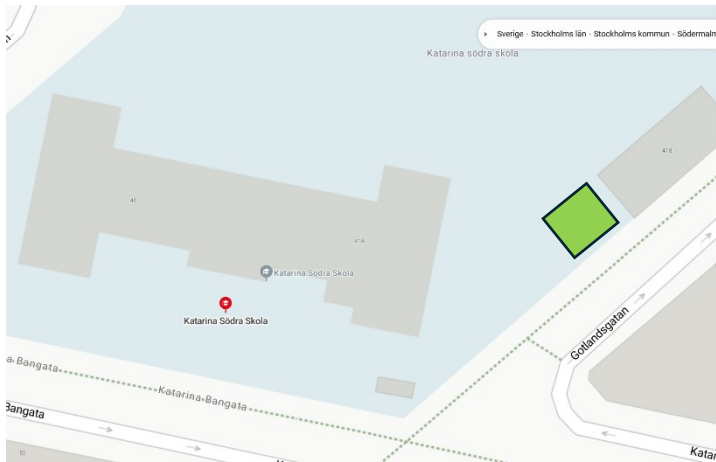
Utrymning

Trapphuset är utrymningsväg och skall alltid vara fri från föremål som hindrar utrymning.

Vid brand, bombhot eller annan fara kan vårt hus behöva utrymmas.

Styrelsen har beslutat om att Råfsan 3 återsamlingsplats är vid Katarina Södra skola, vid lekplatsen, enligt markering. Alla uppmanas att bekanta sig med området.

Brf Räfsan 3



Återsamlings
-plats