



Hej och välkommen till Brf Vaktaren 17!

Välkommen som ny medlem i Brf Vaktaren 17! Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och vår förening! För att underlätta din inflyttning har vi sammanställt lite information som du kan behöva.

För ytterligare information och de senaste nyheterna kan du besöka föreningens hemsida på vaktaren17.se eller kontakta oss i Styrelsen.

Kontaktuppgifter finns under rubriken Styrelse på nästa sida.

Föreningen består av 14 lägenheter i gatuhuset (Sankt Eriksgatan 29) och 7 lägenheter i gårdshuset (Sankt Eriksgatan 29A).

Om att bo i bostadsrättsförening

Att bo och vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att man tillsammans med alla andra medlemmar i föreningen äger de fastigheter som föreningen består av. Alla kostnader och utgifter som föreningen har för hus och gård fördelas ut på varje enskild bostadsrätt genom en avgift som fastställs av föreningens styrelse. Det finns med andra ord aldrig någon annan som betalar, utan alla kostnader och utgifter betalas gemensamt av oss medlemmar.

Ju lägre kostnader och utgifter föreningen har, desto lägre avgift för respektive bostadsrätt. Det är därför viktigt att vi medlemmar är aktsamma om vår gemensamma utrustning som till exempel tvättmaskiner, portar, hissar osv. Föreningens största löpande utgift är uppvärmningskostnaden. Under den kallare tiden på året uppmanas boende att hålla fönster och dörrar stängda i den mån det går. Om vädring krävs gör det med avstänga element under en kortare tid.



Trivselregler

För att allt ska fungera är det viktigt att vi visar varandra hänsyn. Undvik därför att åstadkomma höga ljud mellan kl 22:00-08:00. Tänk på att ditt golv är grannens tak. Självklart är det tillåtet att ha fester vid t ex inflyttning och födelsedagar, men meddela då dina närmaste grannar i förväg, t ex genom en lapp i trappen eller i grannarnas brevlåda. Blir du störd av en granne så knacka på hos den och berätta det.

Trapphusen ska hållas fria från cyklar, dörmattor, barnvagnar, soppåsar mm. Detta är ett KRAV från Brandmyndigheten.

Hissen renoverades 2020. För att den ej ska bli skadad finns en skyddsfilt som hängs upp i hissen vid flytt eller annan aktivitet som riskerar att skrapa mot väggarna. Filten förvaras i tvättstugan.

Lämna inte sopor utanför din ytterdörr då dessa kan börja lukta illa och det ser illa ut.

Styrelsen

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen består idag av fem ledamöter, som träffas en gång i månaden tillsammans med en suppleant.

Har du frågor, funderingar eller förslag skickar du i första hand ett mail till styrelsen@vaktaren17.se. Alternativt kan du lämna en lapp i föreningens brevlåda som finns bredvid övriga brevlådor i entréplan. Lämna alltid namn, lägenhetsnummer och mailadress eller telefonnummer så att styrelsen kan återkoppla.

En årlig föreningsstämma infaller i april eller maj. Stämman består av medlemmarna. Här fattas viktiga beslut som inte ingår i styrelsens uppdrag såsom val av styrelse, revisorer och valberedning, föreningens bokslut, samt medlemmars motioner. På varje stämma väljs styrelsemedlemmar. Dessa kan vara nya i styrelsen, eller väljs om att sitta i styrelsen ytterligare en period. På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Lista på nuvarande ledamöter finns på [hemsidan](#).

TV & bredband

Kabel-tv levereras av Tele2 (fd ComHem), medelpaketet [TV silver](#) (ej flex) ingår i avgiften. Bredbandsleverantör är Ownit och vi har avtal på leverans av 1/1 Gbps.

Router

Det ska finnas en gigabit-router i lägenheten av modell [Inteno EG300](#).



Nycklar

Lägenhetsnycklar

Styrelsen har ingen huvudnyckel/låsbricka/kod till någon lägenhet. Lägenhetslåset Yale Doorman sköts själv av medlemmarna. Till varje lägenhet skall det finnas minst 3 låsbrickor. Se [Manual för Yale Doorman](#), för lägga till blippar etc. Garanti för Yale Doorman går ut i slutet av 2020 (installerat 2018).

Om före ägaren valt att koppla upp låset registreras ett nytt konto vid inflytt hos [Verisure](#) där microenhet och smartlås tas bort från avflyttande konto och registreras på nya kontot. Vid frågor [kontakta Verisure](#). OBS, låset behöver återställas om kontoöverföring inte görs.

Låsbricka

Till våra portar har vi låsbrickor. Till varje lägenhet ska det finnas tre brickor. Saknar du någon nyckelbricka så hör du av dig till den tidigare bostadsrättsinnehavaren. Behöver du beställa extrabrickor eller ersätta borttappad låsbricka kan du köpa dessa på t ex [Kjell & co](#). En ny bricka kostar i dagsläget 200 kr/st.

Porttelefon

Huvudentrén, entrén till gårdshuset samt entrén från gården till gatuhuset är utrustade med porttelefon. På porttelefonen tryck på ringknappen, sen telefonnumret till personen du vill ska öppna. Svarande personen trycker på stjärna (*) på sin telefon för att öppna porten.

Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga som är belägen på gatuhusets vind. Förbokning sker via internet [medlem.vaktaren17.se](#). Använd ditt lägenhetsnummer som användarnamn. Lösenord frågar du säljaren om, eller [återställer själv](#). Om tid bokas ska tvätt starta senast en timme efter tvättpassets början, i annat fall betraktas tvättstugan som ledig, och den får då användas av någon annan. Torkrummen får användas en timme in på nästa tvättpass.

Efter tvätten ska maskiner rengöras och tvätten tas bort. Om du använt torktumlare, rengör filtret i denna. Lämna tvättstugan i det skick som du själv önskar finna den!

Tvättstugan får inte användas efter kl 22:00 vardagar och före kl 09:00 på helger eftersom de kan störa de närmast boende.

Balkongen

På grund av olycksrisk får inte blomkrukor eller andra lösa föremål ställas på balkongräcken eller hängas på utsidan av balkongerna. Det är inte heller tillåtet att grilla på balkongen.

Grillen

På innergården finns det en grill som kan bokas på [medlem.vaktaren17.se](#) med samma användarnamn och lösenord som tvättstugan. Anledningen till att det inte är tillåtet att grilla under dagtid är att insuget till Åhléns ventilation är beläget på innergården.



Namn på tidningshållare & i entrén

Saknar du ditt namn på tidningshållaren eller infoskärmen i entrén vänder du dig direkt till styrelsen så hjälper vi dig. Detta gäller även för tillägg av namn samt efter namnbyte. Vi bifogar ett underlag som du ska fylla i och lämna i styrelselådan vid entrén så vi kan uppdatera våra system. Vid uthyrning i andra hand ändras inte namn på postbox/tidningshållare, utan hyresgästen använder "c/o" vid brevleverans, t ex:

Anna Hyrare
c/o Klas Medlemsson
Sankt Eriksgatan 29A
112 39 Stockholm

Renovering

Se stadgar i första hand. Det är inte tillåtet att ändra vatten, avlopp eller ventilation utan Styrelsens tillstånd. Du får inte heller ta ner väggar eller öppna upp väggar utan godkännande. Du som bostadsrättsinnehavare får bygga om delar av din lägenhet invändigt nästan som du vill. Undantag är alla ingrepp i väggar, i VVS eller andra fasta installationer. Då behövs både tillstånd från Stadsbyggnadskontoret och när det är klart, även från Styrelsen. Du behöver bygglov om du vill ta bort delar av bärande vägg. Dessutom behövs alltid Styrelsens tillstånd, vilket som regel ges om myndigheten inte haft något att invända. Observera att ingen annan än Stadsbyggnadskontorets bygglovsenhet har rätt att tillåta ingrepp enligt ovanstående. Tillstånd, eller intyg från bygglovsenheten om att tillstånd inte behövs – krävs alltid. Är du osäker på vad du får göra kontakta Styrelsen innan du sätter igång. Ytterligare information finns på *föreningens hemsida*.

Rursprunglig gestaltning

Om lägenheten ändras från sin ursprungliga gestaltning, exempelvis planritning eller flytt av kök, kommer eventuella omkostnader det medför, t ex i form av underhåll, att bäras av medlemmen.

Uthyrning i andra hand

Önskar du hyra ut din bostad i andra hand måste du ansöka om det. Det gör du genom att fylla i blanketten [Ansökan om uthyrning av bostadsrätt i andra hand](#), blanketten går att ladda ner från vår hemsida. Blanketten skickas sedan till Styrelsen som sedan behandlar din ansökan. Tänk på att vara ute i god tid med din ansökan.

Försäkring

Ditt eget lösöre måste du försäkra själv. Det gäller även det som du förvarar på vind eller i källare. Skada eller förlust av egna ägodelar anmäler du till ditt försäkringsbolag. Hemförsäkringen ska kompletteras med bostadsrättstillägg. Tala med ditt försäkringsbolag. Förvara inte stöldbegärlig egendom i förråd, det har hänt att vi haft inbrott i våra förråd.



Hushållssopor & källsortering

Hushållssopor

Hushållssopor slängs i återvinningsrummet vid huvudentrén. Tänk även på att knyta ihop soppåsen ordentligt för att förhindra dålig lukt och kladdiga kärl.

Matavfallskvarnen

I varje lägenhet finns en matavfallskvarn under diskhon. Dessa används till allt matavfall förutom bl a äggskal, fiskskinn, stora ben, se manualen. Kvarnarna hjälper föreningen att bli mer miljövänlig, då matavfallet blir till biobränsle, vi undviker dålig lukt i soprummet samt att mindre volym hushållssopor produceras, vilket leder till lägre kostnader för föreningen.

Källsortering

I återvinningsrummet finns även behållare för färgat/ofärgat glas, tidningar/kartonger. Se till att kartonger plattas till för att undvika att kärlet blir fullt innan tömning. Övriga återvinningsbara behållare såsom metall och plast lämnas på närmsta [återvinningsstation](#) fn mittemot Postkontoret Fridhemsgatan 13 eller mittemot polishuset Polhemsgatan 23.

Farligt avfall

Farligt avfall går att lämna vid närmsta [miljöstation](#) fn vid Preem [Norr Mälarstrand 31](#).

Grovsopor & övrigt avfall

Vi i föreningen försöker ha en gemensam hämtning av grovsopor och dyl oftast årligen. Om det brådskar går det även att åka till närmsta [återvinningcentral](#) fn vid Roslagstull [Cedersdalsgatan 7](#).

Felanmälan & Jour

Felanmälan görs till vår fastighetsskötare enligt anslagstavlan vid entrén och [hemsidan](#).

Felanmälan görs av dig som upptäcker ett fel någonstans på fastigheten, t ex en vattenläcka i tvättstugan eller en trasig lampa på gården.

OBS! Vid ej akuta och mindre fel kontakta alltid Styrelsen först. Många gånger kan någon i styrelsen lösa problemet och vi slipper betala fastighetsskötaren.

Leverantörer

För att komma i kontakt med någon av våra leverantörer, kontrollera listan på [hemsidan](#).

Övrigt

Senaste versionen av detta välkomstbrev finns på hemsidan:

<https://vaktaren17.se/for-boende/bra-att-tanka-pa/>

Återigen, varmt välkommen till Brf Väktaren 17!

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen



Bilaga att fylla i och returnera

Fyll gärna i digitalt →



vaktaren17.se/nyinflyttad

Medlemsinformation skickas till den mailadress ni uppger. Ni kan uppge fler om ni vill. Har ni några frågor eller funderingar är det bara att ni hör av er till oss.

Tillträdesdatum: _____

Lägenhetsnummer: _____

Uppgång: ☐ 29 (gatuhuset) ☐ 29A (gårdshuset)

Mejl

Mejladress för medlemsutskick:

1) _____ @ _____

2) _____ @ _____

Telefonnummer

Telefonnummer där du lättast nås:

1) _____ - _____ Namn: _____

2) _____ - _____ Namn: _____

Närmast anhöriga:

1) _____ - _____ Namn: _____

2) _____ - _____ Namn: _____

Efternamn på dörr/portskylt/brevlåda (texta gärna)



Porttelefon, vilket nummer besökarna skall ringa på för att komma in, mobil går bra du kan ange upp till två nummer.

1:

2:

Nyckelkvittens

Nycklar och passersystem

Minst tre stycken taggar skall medfölja vid lägenhetsköp.

Det åligger säljaren att överlämna dessa nycklar. Saknas någon nyckel måste säljaren betala ersättning för den borttappade nyckel enligt information på föreningens hemsida.

Tvättstugan

Inloggningsuppgifter till tvättstugans bokningssystem medlem.vaktaren17.se fås av säljaren eller [återställes](#). Lösenordet ändras på knappen längst upp till vänster. Vi tror på sunt förnuft och har inte satt några begränsningar i bokningssystemet när det gäller bokningslängd eller frekvens, hjälp oss upprätthålla god bokningssed.

Här med intygas att jag tagit del av de senaste utgåvorna av följande handlingar:

- ☐ Årsredovisning för BRF Vaktaren 17
- ☐ Stadgar för BRF Vaktaren 17
- ☐ Välkomstbrev (ovan i detta dokument)
- ☐ GDPR (medlem godkänner att personuppgifter behandlas enl GDPR)

ort/datum:

Köpare

Namnförtydligande Köpare

Uppgifterna fylls **helst i digitalt** eller mailas till oss på: styrelsen@vaktaren17.se alternativt läggs i föreningens brevlåda nere i entrén.