

Välkommen till  
Brf  
**EMANUEL 15**

*Allmän information  
och  
allmänna bestämmelser  
2019*

**Innehållsförteckning**

1. Välkommen till Emanuel 15.....	2
2. Viktiga telefonnummer .....	3
3. Emanuel 15: A-Ö.....	4
4. Renovering och ombyggnad i egen lägenhet .....	10

Ändringar är markerade med streck i kanten

## 1. Välkommen till Emanuel 15

Fastigheten Swedenborgsgatan 15 A-B blev inflyttningsklar 1984. Familjebostäder var fastighetsägare från starten och fram till den 22 oktober 2009 då bostadsrättsföreningen Emanuel 15 tog över fastigheten.

Föreningens inriktning är entydig: **vi ska ha nöjda hyresgäster och bostadsrättshavare.**

Vi är övertygade om att den **lilla** fastigheten gör att vi kommer varandra närmare och att frågor kan tas upp på ett enkelt och snabbt sätt.

Föreningen och dess medlemmar har både ett stort ansvar för fastigheten och dess hyresgäster men också stora möjligheter att påverka sitt boende.

### **Bostadsrätten och Din förening**

Denna form av boende har funnits i cirka 75 år, och har sitt ursprung i den kooperativa rörelsen.

Den första lagen om bostadsrätter kom 1930, och nuvarande är från 1991. Den viktigaste egenskapen är att man inte hyr sin lägenhet. Många i stora föreningar köper nog sig en lägenhet och ser det som ett vanligt hyresförhållande, med "rätt till service", men har då helt missat finessen. Istället äger medlemmarna genom sin ekonomiska förening fastigheten, och vad man köper och säljer är sin nyttjanderätt till en bostadsrätt som gäller en viss lägenhet. Medlemmarna har stora skyldigheter gentemot sin förening som alltid drivs ideellt tillsammans. Lika lite begär man service eller skyldigheter av sin bostadsrättsförening som man gör av andra föreningar. Se det mer som din egendom och ditt ansvar. Det du som medlem äger är föreningens tillgångar, främst fastigheten, och dels rätten att utnyttja din lägenhet. Förutom bostadsrättslagen gäller också lagen om ekonomiska föreningar. Det är alltså noga reglerat hur föreningen skall skötas, och det finns också regler om skadestånd och viten om föreningsmöten eller styrelsen fattar felaktiga beslut. Sin nyttjanderätt har man för all framtid, så länge huset står.

Föreningen har samma skyldigheter som tidigare fastighetsägare gentemot sina hyresgäster!

## 2. Viktiga telefonnummer

**Teknisk förvaltning:  
Jensen Drift & Underhåll**  
vardagar mellan 0700-1700  
**08-560 502 19**  
[felanmalan@jensendrift.se](mailto:felanmalan@jensendrift.se)  
[www.jensendrift.se](http://www.jensendrift.se)

**Övrig tid ring Jour**  
**020-212 112**

**Hissfrågor:  
ManKan Hiss AB**  
Dygnnet runt  
**0200-22 00 95**

**Ekonomisk förvaltning:  
NABO**

**010-288 00 27**  
**mån-fre 0900-1130**  
<https://nabo.se/kontakt>

**SOS Alarm 112**

**Stockholms Stadsmission nattjour**  
**020-78 78 78**

**Natt- och Grannjouren**  
**020-78 78 60**

Måndag och onsdag-söndag kl 15.30-02.00 samt  
tisdagar kl 17.30-02.00

## 3. Emanuel 15: A-Ö

### Andrahandsuthyrning

Beträffande uthyrning i andra hand av lägenhet följer vi bostadsrättslagen och hyreslagen. Det innebär att du måste ha så kallade beaktansvärda skäl. Hit hör tillfälligt arbete eller studier på annan ort. Om du behöver hyra ut din bostadsrätt eller hyresrätt i andra hand ska du skicka in en ansökan om detta till ordföranden i Emanuel 15.

Om du får tillstånd, tänk på att

- du är ansvarig för att månadsavgiften betalas
- du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör grannarna
- du bör upprätta ett skriftligt kontrakt med din hyresgäst
- du ska avtala bort dennes besittningsskydd

### Anslagstavla

På väggen vid tvättstugan finns en anslagstavla. Här kan föreningens medlemmar och hyresgäster sätta upp meddelanden av olika slag. Det som rör föreningen och/eller hyresgästerna kan anslås här av styrelsen. Observera att vi inte sätter upp anonyma klagomål.

### Arbeten med lägenheten

Vid behov kan du kontakta tekniske förvaltaren för hjälp med mindre reparationsarbeten i hemmet mot betalning.

Man kan stänga av sitt eget vatten i lägenheten men om rörmokerarbetena kräver avstängning av vattnet för hela eller del av fastigheten ska övriga boende i god tid meddelas dag och tid. Det är också nödvändigt att i god tid meddela tekniske förvaltaren, eftersom det endast är han som får göra själva avstängningen.

Renoveringar eller andra "bullerkrävande aktiviteter"(exvis slänga flaskor i återvinningen) får endast göras på följande tider:

<b>måndag-fredag</b>	<b>0800-1800</b>
<b>lördag</b>	<b>1000-1700</b>

Söndagar och andra helgdagar samt övriga tider än ovan ska man kunna förvänta sig lugn och ro i vår fastighet.

Informera hela huset 48 timmar i förväg när du planerar att göra något som kan tänkas störa, oavsett vilken tid eller dag det gäller. Samverka med förskolorna och skolan.

Alla ansvarar för att allmänna utrymmen städas om det kommit skräp där i samband med reparationer i lägenheten eller av annat skäl. För att ställa byggsäckar eller annat på trottoaren för längre tid krävs att man har polistillstånd.

Se även: avsnitt 2 "Viktiga telefonnummer" och 4 Renovering och ombyggnad av egen lägenhet.

### Avgifter och hyra

Som medlem av föreningen, och därmed delägare i fastigheten, betalar du en månadsavgift, beräknad så att föreningens kostnader för driften av huset ska täckas. Hyresgästerna betalar hyra. Avgiften respektive hyran fördelas på 12 månader och betalas via bank- eller postgiro. Avgiften respektive hyran betalas månadsvis men blanketterna skickas ut kvartalsvis.

## Avlopp

Anmäl direkt till tekniske förvaltaren eller jouren om du får stopp i avloppet! Rensa golvbrunnen i badrummet tillräckligt ofta (några gånger per år) så slipper du stopp och dålig lukt.

Du vet säkert att reningsverket vill slippa ta hand om tandtråd, bomull, topz och liknande!

## Balkonger

Har du balkong till din lägenhet är det några saker du måste tänka på.

Sommartid kan balkongen vara ett härligt extrarum med blomsterprakt att glädjas åt. Men tänk på att hänga balkonglådorna på insidan så att de inte ramlar ner och skadar någon!

Balkongerna får användas för grillning endast med slutna el- och gasgrillar. Tändvätska, kol och öppna grillar får inte användas. Vid användande av gasgrill gäller särskilt iakttagande av försiktighet. Som vid all annan aktivitet på balkongerna gäller det att visa hänsyn till grannarna så att alla kan njuta av sina balkonger.

Snöröjning av balkongerna är de boendes ansvar.

## Barnvagnsrum

Vid huvudentrén och vid gårdsentréerna finns barnvagnsrum. Nyckel får du kvittera hos ordföranden.

## Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är viktigt. Som ägare av vårt hus är vi skyldiga att vidta förebyggande åtgärder i brandsäkerhetssyfte. Ordföranden i föreningen är brandskyddsansvarig för fastigheten och biträds av brandskyddskontrollanter.

Inga brandfarliga ämnen får förvaras på vind eller i källare.

**Utrymningsvägar** måste hållas fria varför det är förbjudet att ställa saker utanför dörren till lägenheten, i trapporna, i entréerna eller i gångarna på vinden.

Om det börjar brinna: Undvik hissarna eftersom strömmen plötsligt kan brytas!

Kom ihåg att varje lägenhet är sin egen brandskyddscell.

## Brandskyddsregler

Lägenhetsinnehavaren är själv ansvarig för att kontrollera att batteri i brandvarnare fungerar.

För att förhindra anlagd brand och brandspridning är det inte tillåtet att lämna brännbart material intill fasaden .

För att underlätta för utrymning och räddningstjänst får inte möbler, cyklar, barnvagnar etc. placeras på våningsplan eller entréplan .

Vid tillfällen då heta arbeten skall utföras skall entreprenörer visa upp giltigt Heta arbeten-certifikat för brandskyddsansvarig . Entreprenörer skall informera brandskyddsansvarig om arbeten som påverkar brandskyddet.

Brister som upptäcks av de boende skall rapporteras till brandskyddsansvarig

För att hindra uppkomst av brand kan alla boende rapportera händelser som kunnat leda till en brand till brandskyddsansvarig/brandskyddskontrollanter

För att förhindra brand bör varje bostadsrättshavare/hyresgäst se till att elutrustning som är trasig eller som inte fungerar normalt omgående repareras eller tas ur bruk

## Bredband/fiber

Bredband finns indraget i huset sedan 2011 och leverantör är Telia.

## Cyklar

I cykelrummet liksom i cykelstället på gården ska endast finnas cyklar som är i regelbunden användning. Övriga cyklar förvaras i egna förråd eller kan beredas plats på småvindarna.

## Entré

Det finns **ett** kodsystäm för de tre entrédörrarna. Koden fungerar mellan kl 6.00 och 21.00. Alltså är den låst mellan kl 21.00 och 6.00 och kan då bara låsas upp med nyckel.

En prydlig entré ger ju ett positivt intryck av huset. Visserligen städas entrén en gång i veckan, men det är ändå upp till oss att se till att vi inte skräpar ner.

## Fastighetsskötsel

Se: Förvaltning.

## Felanmälan

Se avsnitt 2 "Viktiga telefonnummer"

## Frågor och förslag

Är det något beträffande huset eller lägenheten som du undrar över eller vill föreslå, kontakta i första hand ordföranden.

## Föreningsstämma

Föreningen har ordinarie stämma senast i juni. Styrelsen kan kalla medlemmarna till en extra föreningsstämma när så behövs.

Se även: Stadgarna

## Förrådsutrymmen

Till varje lägenhet hör ett förråd, på vindarna, i trapphusen eller i källaren. Du ansvarar själv för det som förvaras i dessa utrymmen samt att de är låsta.

För att undvika att obehöriga ockuperar utrymmena ska också tomma förråd vara låsta.

## Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. Tänk på att varje bostadsrättshavare måste ha en hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Se även: Hemförsäkring.

## Förvaltning

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning, som innefattar avgifts- och hyresadministration, in- och utflyttningar och den löpande bokföringen, sköts av Restate AB.

Den tekniska förvaltningen, som innefattar fastighetsskötsel och felanmälan, sköts av Jensen Drift & Underhåll AB.

## Grannsamverkan

Goda grannar vill alla ha. Det bästa sättet att få det är att själv vara en. Att hålla koll på varandras lägenheter vid resor och dylikt är enkelt och tryggt. Och framförallt, prata med varandra om det är något som upplevs som ett problem!

## Hemförsäkring

Som bostadsrättshavare (gäller ej hyresgästerna) ska du ha en heltäckande hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

## Hissar

Vid fel på hissarna så anmäler du det till ManKan Hiss. Se avsnitt 2 "Viktiga telefonnummer"

## Husdjur

De flesta tycker det är trevligt med hundar, katter och andra husdjur. Men det är viktigt att också tänka på att det finns många som är allergiska mot pälsdjur.

Att ta upp hundbajset är en självklarhet. Observera att det inte är tillåtet att rasta hunden på gården.

Funderar du på att skaffa något ovanligt husdjur är det bäst att först kontakta ordföranden.

## Inbrott

Att hålla ögonen öppna kan vara en förebyggande metod. Var uppmärksam på uppställda portar och källardörrar. Se till att du alltid lämnar en låst dörr efter dig. Titta till vinds- och källarförråd ibland.

Om du upptäcker att det skett ett inbrott på vinden eller källaren sätt upp information om detta på anslagstavlan så att övriga boende kan kolla sina kontor. Ring polisen om du ser något misstänkt.

## Information

Varje månad skickar styrelsen ut ett informationsblad. Vid behov anordnas diskussions- och informationsträffar. Syftet är att medlemmarna och hyresgästerna ska få tillfälle att dryfta aktuella spörsmål och att styrelsen informerar om vad som är på gång.

## Köksfläkt

Huset har mekaniskt frånluftssystem. Man får därför endast ha volymkåpa eller kolfilterfläkt men inga tryckande fläktar.

## Larm

Vid akutsituation - brand, inbrott, personskada etc. - ring SOS Alarm på tel 112.

## Nyinflyttad?

Då ska du till att börja med vara hjärtligt välkommen! Om du inte redan har gjort det så kan du gärna ringa på hos ordföranden som kan hjälpa dig med en del praktiska frågor. Vill du ha mer fakta om boendet i Emanuel 15 kontaktar du i första hand ordföranden, i andra hand någon annan i styrelsen.

## Ohyra

Det förekommer faktiskt även i vårt moderna tidevarv att ohyra av olika slag dyker upp i hemmet. Skulle din lägenhet drabbas, eller om du upptäcker ohyra i något gemensamt utrymme, är du skyldig att genast kontakta Anticimex. Tala om att föreningen har en fastighetsförsäkring hos Folksam så drabbar inte saneringskostnaden dig.

## Ombyggnad

Se avsnitt 4 Renovering och ombyggnad av egen lägenhet.

## Ordningsregler

Vi tillämpar sunt förnuft. Det vill säga vi tar hänsyn till våra grannar precis som vi förutsätter att de tar hänsyn till oss.

## Renovering

Funderar du på att renovera eller bygga om i din lägenhet? Då är det en hel del att tänka på. T ex kräver vissa förändringar bygglov och många arbeten måste av försäkringskäl utföras av behörig personal. Slå upp avsnitt 4 Renovering och ombyggnad av egen lägenhet och läs igenom vad som står där. Prata med ordföranden innan du sätter i gång.

## Rökning

För allas trivsel håller vi hissar, trapphus och andra gemensamma utrymmen rökfria. Det vore också trevligt att slippa se en massa fimpar slängda utanför entrén och på gården.

## Sophantering

På gården finns det sopnedkast för hushållssopor.

Flaskor och glasburkar får inte slängas i sopnedkastet, utan ska läggas i behållarna på gården. Kom ihåg att först avlägsna lock och kapsyler. Lägg inga plastföremål i glasåtervinningsbehållarna, då får vi betala mer för hanteringen. Plocka alltså ut glassoporna ur plastpåsen innan du lägger ner dem i behållarna. Plastpåsen kastas i sopnedkastet.

Behållare för tidningar (**och bara tidningar**, inte pizzakartonger mm) finns på gården. Det går bra att slänga oförpackade tidningar i behållarna. Lägg annars tidningarna i en papperskasse. Är behållarna fulla ber vi dig att behålla tidningsbunten i lägenheten tills tömning skett.

På Timmermansgatan (vid Gamla Mariaskolan) och på Högbergsgatan (väster om Repslagargatan) finns återvinningsstationer där man bland annat kan slänga och plåtförpackningar samt kartong. Batterier kan lämnas i Hemköp Fatburen. Glödlampor kan man lämna hos Elektriska Svea, Hornsgatan 65. Stockholms stad har också mobila stationer för bland annat miljöfarligt avfall. På anslagstavlan kan du se när och var de kommer. I Östberga finns återvinningscentral endast för privatpersoner.

Två gånger om året ordnar vi med hämtning av grovsopor.

## Styrelse

En bostadsrättsförening måste ha en styrelse. Brf Emanuel 15:s styrelse väljs av medlemmarna vid årsmötet senast i maj månad varje år.

## Städning

Ren Standard har hand om städningen i huset. Som exempel kan nämnas att entréer, våningsplan, tvättstugan och hissar normalt städas en gång i veckan. Under den "slaskiga" perioden städas entréplanet två gånger i veckan.

Låt oss alltså hjälpas åt att försöka hålla det så snyggt och prydligt omkring oss som möjligt!

Se även Brandsäkerhet

## Störande grannar

Som regel är det obetänksamhet som ligger bakom när grannen lever om. Det brukar vara kunna ordnas med en påringning. Hjälper inte det, bör du meddela ordföranden skriftligt, med tydligt



angivande av datum och klockslag varje gång. Det är en förutsättning för att, om inte samtal hjälper, kunna vidta rättsliga åtgärder. Se avsnitt 2 "Viktiga telefonnummer"

## Synpunkter

Att ha åsikter och synpunkter är bra. Formulera gärna dina tankar i ett brev till styrelsen ([styrelsen@emanuel15.se](mailto:styrelsen@emanuel15.se)) så tas det upp till behandling vid ett styrelsemöte. Sedan tar styrelsen kontakt med dig.

## Tvättstugor

Det är viktigt att alla som använder tvättstugan känner till hur maskinerna fungerar. Risken för skador och irriterande stopp minskar då. Fel anmäls till tekniske förvaltaren.

Ordningsregler och bokningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Följ de reglerna så ökar förutsättningarna väsentligt för en gemensam trevnad i huset!

Tvättstugan bokas med en bokningscylinder - en för varje lägenhet. Lägenhetsnumret ska stå på cylindern. Ta kontakt med tekniske förvaltaren om så inte är fallet. Bokad tid som inte utnyttjas förfaller efter en halvtimme. Sätt upp ett meddelande på dörren till tvättstugan om du vet att du kommer lite senare. Då borde chansen vara större att den fortfarande är ledig när du kommer för att tvätta.

Torkskåp/tumlare och mangel får utnyttjas en halvtimme in på nästa tvättpass eller enligt överenskommelse med den som kommer efter.

Strömmen till tvättmaskiner och tumlare slås av kl 22.00 och sätts på nästa morgon kl 7.00. Städa tvättstugan när du är klar! Det är alltid trist att behöva städa efter andra. Kontrollera gärna en extra gång att maskiner, torkskåp och torktumlaren är tömda!

## Valberedning

Vid varje årsstämma väljs en valberedning som ska föreslå kandidater till styrelsen och revisorer som nästa årsstämma ska välja.

## Värme och vatten

Energiförbrukningen är möjlig att påverka så att kostnaderna för föreningen minskar. Till exempel kan vi se till att

- stänga av elementen när vi vädrar
- inte slösa med varmvattnet
- använda automatöppningen av ytterdörren mot Swedenborgsgatan bara när du verkligen behöver det
- undvika att diska under rinnande vatten och att duscha istället för att bada.

## Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls före maj månads utgång varje år. Kallelse utsänds minst två veckor före stämman. På årsstämman behandlar vi bland annat årsredovisningen samt väljer styrelse, revisorer och valberedning.

## Överlåtelse av bostadsrätt

När du säljer din bostadsrätt ska ett exemplar av fångeshandlingen (överlåtelseavtal, gåvobrev, ev bouppteckning) skickas till ekonomiske förvaltaren. Styrelsen ska godkänna in- och utträdesansökan. Om bostadsrätten är pantförskriften måste denna först avnoteras. Om köparen ska överta lånet måste långivaren skriftligen godkänna detta.

## 4. Renovering och ombyggnad i egen lägenhet

Varje bostadsrättshavare ansvarar själv för renovering av den egna lägenheten. Du som är hyresgäst får inte göra särskilt mycket ändringar i lägenheten utan skriftligt tillstånd av styrelsen. Bostadsrättshavare har större frihet, men bör i alla fall kontakta ordföranden innan arbetet med någon ombyggnad påbörjas.

Enligt 12 § stadgarna får bostadsrättshavaren inte göra någon avsevärd förändring i lägenheten utan styrelsens tillstånd. Ombyggnad som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme är exempel på förändringar som inte får vidtas förrän först styrelsen och sedan eventuell myndighet gett tillstånd. Bostadsrättshavaren svarar för att ansöka om prövning av nödvändigt tillstånd hos berörd myndighet. Om ombyggnaden kräver besiktning av extern besiktningsman ska bostadsrättshavaren stå för kostnaden för besiktningen.

**Observera att för vissa arbeten, t ex i våtutrymmen, krävs särskild behörighet. Annars gäller inga försäkringar om någon skada skulle uppstå.**

Se till att den hantverkare du anlitar alltid varskor tekniske förvaltaren om t ex vattnet behöver stängas av.

Observera att inga åtgärder som påverkar husets utseende får vidtas utan att styrelsen har gett sitt tillstånd.