



# Vattumannen 20



Brf Vattumannen 20  
Sankt Paulsgatan 35b/c  
118 48 Stockholm

## Medlemsguide



Organisationsnummer 716416-3391

### Välkommen till Brf Vattumannen 20

Föreningen ligger i kvarteret Vattumannen på Södermalm i Stockholm.  
Huset ritades av arkitekten A Gasslander och uppfördes mellan 1890 och 1891.

Föreningen består av 13 lägenheter, inga hyreslokaler. Föreningen registrerades hos Patent- och registreringsverket 1975.

Föreningens verksamhet regleras av dess stadgar. Medlemmar uppmanas att löpande ge förslag till styrelsen på t.ex. föreningens fortsatta utveckling, förbättringar eller ändringar av föreningens och fastighetens skötsel m.m. Detta kan även ske i form av motioner till årsstämman.

De senaste större renoveringarna genomfördes 1990 då VVS och el-stammar byttes. Omläggning av taket skedde 1990, med ommålning 2004 och 2024. Fjärrvärmen installerades 1995. Fasaden fick ny puts 2004 då även balkongerna mot gården sattes upp. 2004 så renoverades gården samt dränering av grunden mot gathuset. 2012 byttes alla fönster mot gatan i gathuset ut. 2012 byttes även del fönsterkassetter ut mot gården. Båda trapphusen totalrenoverades 2018. Samtliga fönster mot gården totalrenoverades hösten 2021 och taken målades om 2023.

Här följer lite information för nya så väl som för gamla medlemmar. Det är lite generell information om vad som gäller i föreningen samt saker som är bra att tänka på. Informationen är även till för att vi som förening dels ska uppfylla de regler för brandsäkerhet, utrymningsvägar mm. som vi är ålagda att följa samt naturligtvis för att vi alla trivas tillsammans på bästa sätt i vår förening. Det är bra om denna information delas med alla i hushållet, inklusive tonåringar och eventuella inneboende etc. så att alla får ta del av informationen.

### **Portkod & porttelefon**

Portkoden fungerar dygnet runt. Det finns även en porttelefon ansluten till varje lägenhet.

### **Anslutning till kabel-tv och bredband**

I fastigheten finns ett basutbud från Tele2 som ingår i din avgift, detta nät är digitalt så tv 'n måste vara förberedd för digital mottagning. Använd en vanlig tv-antennkabel till uttaget i väggen. Tele2 har även en app som man kan få samma utbud via Internet.

För anslutning till annat utbud/digital tv kontakta [www.Tele2.se](http://www.Tele2.se)

I fastigheten så finns det bredband från Bredband 2 (f.d. Stockholm Stadsnät) på 1000/1000Mbit, detta ingår för närvarande i månadsavgiften. Det går även att få andra tjänster via bredbandet t.ex. telefoni, TV-utbud mm.

### **Medlemsavgifter**

Medlemsavgifterna betalas månadsvis i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast den **28:e** för nästkommande månad.

Föreningen skickar inte ut några avier för avgiften, så en rekommendation är att ni har en stående överföring av avgiften så att den är föreningen tillhanda senast den **28:e varje månad**. Kontakta kassören för detaljer.

### **Hemförsäkring**

Bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar underhållsskyldighet för sin lägenhet. Detta innebär att varje medlem ska se till att lägenheten är i gott skick. Det är obligatoriskt att varje bostadsrättsinnehavare tecknar en hemförsäkring med tillägg för Bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har en fastighetsförsäkring som ersätter vissa skador på fastigheten.

### **Brandvarnare**

Enligt lagstiftning från 1 januari 2003 är föreningen skyldig att se till att varje lägenhet är försedd med ett antal brandvarnare. I vår förening anordnas detta av varje enskild medlem. Rekommendation är minst 2 st. brandvarnare i tvårumslägenheter, 3-4 i de större lägenheterna. En allmän rekommendation är att även komplettera detta med en eller fler brandsläckare samt brandfiltar. Brandvarnarna bör testas med hjälp av testknappen minst en gång per halvår av medlemmen. Föreningen har även installerat brandvarnare på vinden och i källaren, där även brandsläckare och brandfilt finns.

### **Avisering hantverkare**

Bostadsrättsinnehavaren informeras alltid om en hantverkare, på uppdrag av styrelsen, måste få tillgång till respektive lägenhet.

## Ombyggnad/större renovering

Att utföra renoveringsarbeten i bostaden är ibland nödvändigt för att t.ex. laga eller renovera något befintligt, eller för att förändra och bygga om lägenheten.

Det är viktigt att **du** som lägenhetsinnehavare säkerställer dig om vilka förändringar du är tillåten att göra, samt vilka arbeten som kräver godkännande från Styrelsen innan arbetet påbörjas gärna under planeringsstadiet.

Flytt eller rivning av väggar, flytt av kök, dusch- och våtutrymmen, ny dragning av vatten och/eller avlopp skall godkännas av styrelsen. Arbetet skall alltid utföras fackmannamässigt / av fackman som ansvarar för att eventuella beräkning görs för hållfastighet, branschens regler, normer och checklistor efterföljs. Ritning skall alltid finnas som visar hur väggar, vattenrör och avlopp gick före ändring samt hur det ser ut efter ombyggnad.

Vid renovering och arbeten som orsakar buller eller andra störande moment ska följande tider respekteras:

Vardagar: 08-18

Lördagar, 10-16

Söndagar & Helger: Ingen störande verksamhet ska förekomma

Störande arbeten typ bilning, håltagning i betongväggar, golvslipning, hamrande etc. koncentreras till kortast möjliga period under dagtid på vardagar.

Om störande arbeten måste av någon anledning ske på andra tider ska detta godkännas av styrelsen och grannarna meddelas.

Informera gärna grannarna i förväg och tag hänsyn till varandra. Vi är alla ansvariga för den gemensamma boendemiljön i huset och föreningen.

Om din renovering orsakar damm eller nedskräpning i trapphuset, gården eller på trottoaren så är det er skyldighet att det städas/görs rent dagligen.

Det är inte tillåtet att låta t.ex. byggsäckar med skräp bli ståendes på gården eller gatan mer än absolut nödvändig tid för att forsla bort materialet. De bör forslas bort regelbundet, och inte bli stående över helger och får inte begränsa framkomlighet till och från fastigheten samt hindra gående! Det är ert ansvar att se till att erforderliga tillstånd om så krävs.

Erforderlig täckning krävs av trapphus och dörrar för att inte skada värdefulla ytskikt. Det kan i vissa fall krävas att en syn görs av trapphuset för och efter en renovering för att se om eventuella skador uppstått på grund av renoveringen. Åtgärder av skador härrörande till renovering kan komma att åläggas att åtgärdas av/ debiteras den enskilda medlemmens.

Om vattnet måste stängas av vid planerade reparationer eller ombyggnader måste alltid detta informeras skriftligen i förväg och medlemmarna aviseras i god tid innan.

## **Avstängning av Vatten och Gas**

Se anslaget i Barnvagnsrummet samt på föreningens hemsida. Det är bra om man bekantar sig med detta så man vet var avstängningarna finns innan dessa behöver användas.

## **Utvändiga förändringar**

Innan utvändiga installationer (markiser, parabol, lampor etc.) sätts upp ska styrelsen alltid kontaktas för ett godkännande.

## **Försäljning av lägenhet**

Vid försäljning eller överlåtelse av lägenhet ska styrelsen kontaktas för att bevilja utträde respektive inträde av berörda medlemmar. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift. Se vidare i föreningens stadgar.

## **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning ska alltid godkännas av styrelsen via en skriftlig begäran där skäl, tid m.m. ska specificeras. Föreningen har 1 år i sina stadgar som standard för max uthyrningstid. Ansökan ska göras i god tid (3 månader) innan ev. start av uthyrning och via en blankett som styrelsen tillhandahåller vid begäran. Föreningen har enligt praxis möjlighet att ta ut en avgift för en andrahandsuthyrning. Vid andrahandsuthyrning är det viktigt att även hyresgästen deltar i arbetet i föreningen på t.ex. vår- och höststäddagar, fogdearbete mm. samt att i detalj tar del av detta dokument. Kontakta styrelsen för fullständiga regler och råd runt detta. Se även vidare i föreningens stadgar som du hittar på hemsidan vad som gäller och rådfråga gärna styrelsen innan något påbörjas.

## **Föreningens hemsida**

Föreningen har en egen hemsida där diverse information läggs ut. Där finns även styrelseprotokoll, bilder och berättelser rörande huset.

[vattumannen20.bostadsratterna.se](http://vattumannen20.bostadsratterna.se)

Kontakta styrelsen för användarnamn samt lösenord för inloggning.

## **Energi – Värme, Vatten och El**

Kostnaderna för värme, vatten, avlopp och el står för hela 50% av föreningens kostnader, där värme och varmvatten står för merparten. Priset på enbart fjärrvärmen har höjts med ca: 40% sedan 2021.

I vår förening har vi fjärrvärme, som levereras av Stockholm Exergi. Genom vår värmeväxlare, värmer vi vattnet i vårt eget system som förser oss med varmvatten till våra element och till våra kranar i kök och badrum. Den mängd varmvatten vi förbrukar från vår leverantör, avgör direkt våra kostnader i slutändan.

Tillsammans kan vi enkelt hjälpas åt att reducera våra kostnader, genom att tänka till och ta del av några enkla tips. Glöm inte att informera hela er familj, eventuella hyresgäster eller inneboende, städare mm.

### **Vatten och varmvatten:**

- Spola inte varm- eller kallvatten i onödan, stäng kranen när det inte används
- Stäng kranar ordentligt och åtgärda snarast droppande kranar
- Tänk på att även kallvatten kostar föreningen
- Byt ut till ett snålspolande munstycke i duschen och kranar, det reducerar förbrukningen med upp till 40%
- Duscha istället för att bada. En dusch på fem minuter behöver bara en tredjedel av den energi som ett bad i badkaret kräver.
- För tvätt- och diskmaskin, kör alltid med fulla maskiner, på en lägre temperatur och välj gärna ett Eco eller kortare program, det spar pengar både åt dig själv och föreningen
- Om du diskar för hand, gör det i diskhon och inte under rinnande vatten.

### **Värme:**

- När du behöver vädra, dra först ned termostaterna på elementen till noll och vädra sedan en kort stund med korsdrag. Stäng fönstret och dra sedan upp värmen igen. Låt aldrig fönster eller balkongdörrar stå öppna eller på glänt när det är kallt ute.
- Åker ni bort en längre tid, sänk gärna temperaturen på elementen ett par snäpp, så trivs även blommorna bättre
- Om ni har rum som inte används, skruva gärna ner elementen och stäng dörren dit
- Det är viktigt att elementen inte täcks för med soffor, sängar, täckande gardiner eller likande då detta hindrar värmen att stråla ut i rummet och upp över fönstret
- Se till att ytterdörrarna till trapphusen hålls stängda och använd om möjligt den manuella öppnaren i porten mot gatan istället för dörröppnaren. Detta minskar tiden som dörren står öppen och kalluften kyler ned trapphuset.

### **Fuktskador - Vatten och avlopp**

Fuktskador hör till de vanligaste skadorna i en brf-förening. Så hantera era egna installationer av vatten och avlopp med största respekt och se till att dessa är i bästa skick och fackmannamässigt utförda. Ett bra sätt är bl.a. att regelbundet kontrollera slangar och rör till diskmaskin, kranar mm. och då gärna då även under köksskåpen etc. för att upptäcka eventuella läckor i tid. Diskmaskinen ska ha ett läckageskydd under för att läckage från maskinen snabbt kan upptäckas, detta gäller även tvättmaskinen om den inte står i ett våtutrymme. Viktigt att se till att tvättmaskinen står stadigt, dels för att inte orsaka onödigt buller samt risker vattenläckage. Undvik att hälla fett och annat som kan bidra till stopp i avloppet, torka ur stekpannor och grytor och släng det hellre i komposten eller soporna.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en underhållsplan för fastighetens olika underhållsbehov som sträcker sig upp till en 20 års period. Denna uppdateras löpande och hanteras av styrelsen. Kontakta styrelsen om du vill ha en kopia på den senaste.

## **Fogdar**

I föreningen har vi ingen fastighetsskötare, för att sköta detta har vi fogdar som ansvarar för vissa basområden. Dessa är bl.a. snöskottning, fjärrvärme, belysning, klotter, städning, gården mm. Fogden ansvarar för det löpande arbetet inom sitt område. Detta innebär inte att en fogde har allt ansvar själv utan ombesörjer att t.ex. reparationer, förbättringar etc. blir utförda. Styrelsen ska informeras innan om detta innebär en kostnad. Vid eventuella frågor eller synpunkter m.m. från medlemmarna ska dessa i första hand gå till respektive fogde. En lista på alla fogdar finns på anslagstavlan i porten och på föreningens hemsida.

Under sommarmånaderna har vi ett schema för skötseln av vår trädgård som alla medlemmar bidrar till.

## **Anmälan av fel i fastigheten**

Vid fel/skador i de allmänna utrymmena i fastigheten kontakta den fogde som är ansvarig för det aktuella området. Eventuell beställning av hantverkshjälp m.m. ska först godkännas av styrelsen.

Vid akuta fel se anslagstavlan i porten eller hemsidan för kontaktdetaljer till underleverantörer/jourverksamhet. Vid större fel/skador kontaktas alltid styrelsemedlem.

## **Papper/återvinning/sopor/grovsopor/kompost**

Föreningen tillämpar sopsortering på allt avfall, dels av kostnadsskäl men framför allt för miljöns skull. Återvinningsstation finns runt hörnet på Timmermansgatan där glas, metall, plast, pappersförpackningar samt tidningar kan slängas. En miljöstation finns vid Torkelknutssongatan där batterier, glödlampor, färg och kemikalier mm. kan slängas.

Vi har även hämtning av matrester som skall förpackas i speciella gröna plastpåsar som tillhandahålls av föreningen. Dessa sorteras sedan optiskt på sopanläggningen av utföraren. För detaljer av vad som kan läggas i matavfall se SVOA's hemsida.

För övrigt samt större saker hänvisas vi till Återvinningscentralerna i Östberga eller Bandhagen.

Se vidare på SVOA: <https://www.stockholmvattenochavfall.se/>

Sophämtning för hushållssopor sker 2 ggr/vecka. Soporna ska förpackas väl.

## **Grovsopor**

Föreningen har inget grovsoprum. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för bortforslandet av sina grovsopor. Under föreningens vår eller höststädning kan det ibland anordnas för hämtning av grovsopor för medlemmarna. Se anslag i porten eller information via email om detta.

## **Kompost – Stängd tillsvidare**

Föreningen har även två stycken varmkomposter placerade på gården, dessa kan användas för matavfall som inte läggs i hushållssoporna. Den komposterade jorden använder vi till våra gemensamma rabatter, vid överskott kan den enskilda medlemmen nyttja den. Kontakta gärna kompostfogden eller läs på hemsidan för mer information om vad man kan lägga och inte lägga i komposten.

## **Städning**

Alla medlemmar uppmanas att hålla rent och snyggt i gemensamma utrymmen. För allas trevnad, vänligen släng inte fimpar, tuggummi, snus eller dylikt på gården.

Städning av gatuentréer och trapphus, dvs. gemensamma utrymmen, utförs av en städfirma. Självklart ansvarar varje medlem för sitt eget skräp och dylikt i dessa utrymmen samt om saker som förts in eller ut i trapphuset skräpat ned ska detta tas hand om medlemmen.

## **In och utflyttning**

Den in- eller utflyttande har alltid ansvar för att detta sköts så att väggar och dörrar mm. i trapphusen inte skadas. Möbler och annat får inte lutas mot väggar eller bröstpanel utan vederbörlig skydd av t.ex. flyttfilt eller liknande. Åtgärder av skador härrörande till in- eller utflyttning kan komma att debiteras den enskilda medlemmen. Den utflyttande är ålagd att se till att dess vinds- och källarförråd töms och städas ur vid flytten.

## **Vår- och höststädning**

Vår- och höststädning sker en gång per säsong. Om en medlem inte har möjlighet att närvara under den specifika tidpunkten för städningen - ta då gärna kontakt med styrelsen för att få ett uppdrag som kan utföras vid annan tidpunkt.

## **Snöskottning**

Föreningens snöfogde ombesörjer snöskottningen på gångarna över gården, till grannens gårdsdörr (för sophämtningen) samt entréerna mot gården och gatan. Vi ser gärna att alla hjälper till att hålla gården och entrén mot gatan fria från snö och is speciellt under perioder då mycket snö faller. Takskottning har vi lejt ut till extern entreprenör.

## **Förråden på vinden och källaren**

Varje medlem har ett vinds- och ett källarförråd, dessa skall användas för medlemmens förvaring. Gångar och andra allmänna utrymmen får ej användas som upplag av enskild egendom. Glöm ej att stänga och låsa dörrarna till källaren och vinden efter er, detta för att utestänga ovälkomet besök, av försäkringsskäl och säkerhet med brand mm. Lyset ska naturligtvis alltid släckas efter besök, så titta en extra gång att det är släkt.

## **Barnvagnar och cyklar**

P.g.a. av brandrisken och eventuell utrymning får barnvagnar, cyklar, brandfarliga eller liknande föremål enligt lag inte förvaras i entré eller trapphus. Barnvagnar kan förvaras i förrådet i gatuentrén eller i medlemmens lägenhet eller egna förråd.

Cyklar som förvaras på gården ska ställas i cykelstället. Undvik att ställa cyklar utmed väggar eller under fönster. För att alla ska få plats med sin cykel bör varje medlem endast ha en cykel per person stående i cykelstället. De cyklar som inte används regelbundet bör förvaras i medlemmens eget vind- eller källarförråd och får inte förvaras i gångarna i källaren eller vinden. Under vintersäsongen kan cyklar ställas i utrymmet rakt fram i källaren i gathuset men får inte blockera dörren till El-rummet eller gången. Cyklar får inte förvaras i entréer, trapphus eller i barnvagnsförrådet.

## **Trapphus**

Cyklar, barnvagnar, möbler etc. får inte förvaras i trapphusen eller utanför medlemmens dörr detta p.g.a. brandrisk samt hindrande för räddningspersonal och utrymning vid t.ex. brand. Detta försvårar även städningen av utrymmena. Tänk även på det estetiska intrycket i våra trapphus och runt era lägenhetsdörrar.

Varje medlem ska snarast efter inflyttning se till att en permanent namnskylt sätts upp på lägenhetsdörren. Designen bör vara av samma typ som gängse i det övriga trapphuset, fråga gärna styrelsen om du är osäker.

## **Fester**

Fester är alltid trevligt och det är bra om ni informerar era grannar om ni avser att ha en större fest, vilken kan vara störande. Fyrverkeripjäser eller andra smällare får inte avfyras på/från gården eller från balkongerna.

## **Uteplatser**

Föreningen har två uteplatser på gården, som kan användas av medlemmarna. På dessa svarar den nyttjande medlemmen för städning och ordning. Meddela gärna alla andra medlemmar om ni kommer att använda uteplatsen för ett större antal personer. Rökning bör endast ske på uteplatsen på gräsmattan då rök och röklukt kan sprida sig in i lägenheterna. Det är en självklarhet att t.ex. fimpar och portionssnus m.m. inte kastas där.

## **Grillning**

Grillning ska ske vid uteplatsen på gräsmattan då grillning intill husväggen kan medföra att rök och lukt sprider sig in till lägenheter. Grillning balkongerna är förbjudet.

## **Eldning**

Eldning får inte ske på gården, detta kan medföra att brandkåren rycker ut, vilket medför en stor kostnad för den orsakande medlemmen.

## **Balkonger och takterrass**

Har du en balkong eller en takterrass och vill förse den med blomlådor ska dessa hängas på insidan av säkerhetsskäl. Varje medlem ansvarar för att trädelen på balkongräcket underhålls löpande (slipas och inoljas). Är du osäker på hur detta sker kontakta styrelsen. Se till att balkongen eller takterrass städas regelbundet så att inte löv eller annat skräp hindrar avrinning av nederbörd eller samlas mot vägg eller räckets stolpar. Om golvet på balkongen eller takterrassen försetts med någon form av täckning (matta, konstgräs, träplattor etc.) ska dessa lyftas upp och städas under dem regelbundet.

## **Allmänt**

Lägenheterna i en fastighet från 1890-talet kan vara lyhörda, speciellt genom golvet mellan lägenheterna, så ha gärna mjuka inneskor om skor bärs inne i lägenheten. Det är viktigt att vi visar varandra ömsesidig hänsyn och tolerans och undvik störande aktiviteter under sena kvällar och tidiga morgnar.

## **Husdjur**

Husdjur får inte hållas eller vistas på vinden, i källaren eller i trapphus.  
Undvik att rasta hunden på gården. Katter är välkomna att vistas fritt på gården.  
Ägaren har alltid ansvar för sitt husdjur.

## **Grannsamverkan**

Vi har ingen uttalad grannsamverkan i föreningen men vi tycker det är bra och trevligt om medlemmarna bryr sig om vilka okända som rör sig i trapphusen och på gården. Fråga gärna om du släpper in någon genom porten eller ser någon som inte verkar vara hemmahörande vem denne ska besöka. Detta är ett trevligt sätt att bry sig och även visa att personen blivit noterad. Detta är speciellt viktigt under semestertider då huset oftast är ganska tomt. Meddela gärna din närmsta granne om du åker bort en längre tid.

**Om du saknar någon information eller undrar över något så tveka inte att kontakta styrelsen**

Välkommen till Vattumannen 20