



# Välkomstbladet

**Bästa Granne!** Välkommen till ert nya hem. Brf Skytten 4 vill med detta välkomstblad informera er om bostadsrättsföreningen, fastigheten samt praktiska råd för ett trivsamt boende i Brf Skytten 4. Vår bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler i fastigheten utan tidsbegränsning åt medlemmarna. Vi som medlemmar äger tillsammans bostadsrättsföreningens mark och byggnader och delar gemensamt på kostnaderna. För att ha en välskött förening krävs engagemang från medlemmar och ansvarsfullt arbete från styrelsens sida. Läs gärna igenom välkomstbladet, och tveka inte att kontakta styrelsen vid frågor på mejladressen [kontakta@skytten4.nu](mailto:kontakta@skytten4.nu).

## Innehåll

<b>1. Att bo i en bostadsrättsförening .....</b>	<b>2</b>
Bostadsrättsföreningen styrs av styrelse och stämma .....	2
Kan man förlora sin bostadsrätt? .....	2
<b>2. Föreningen .....</b>	<b>2</b>
Adresser och lägenhetsnummer .....	2
Informationskanaler och kontakt .....	3
Andrahandsuthyrning .....	3
Ekonomi och underhåll .....	3
Ekonomisk förvaltning .....	3
Föreningsstämma .....	4
Årsredovisning och stadgar .....	4
<b>3. Fastigheten .....</b>	<b>4</b>
Föreningens lokaler och utrymmen .....	5
Fastighetsskötsel och felanmälan .....	6
<b>4. Gården .....</b>	<b>6</b>
Gårdsskötsel och trädgårdsverktyg .....	6
Städning och gårdstrivsel .....	7
Hönsgården och odlingslotter .....	7
<b>5. Er bostad .....</b>	<b>7</b>
Nycklar .....	7
Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen .....	8
Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter .....	8
Åtkomst till stammar, renovering och ombyggnad .....	9
Ventilation, el och säkringar och värmesystem .....	9
TV och bredband .....	9
<b>6. Trivsel och ansvar .....</b>	<b>10</b>
Förebygg vattenskador .....	10
Brandsäkerhet i trapphusen och på vinden .....	10

## 1. Att bo i en bostadsrättsförening

Vad innebär det att bo i bostadsrätt? Som bostadsrättsinnehavare äger ni nyttjanderätten till en viss lägenhet på obegränsad tid, ni äger inte själva lägenheten utan rätten att bo där. Bostadsrättsföreningen, det vill säga ni tillsammans med de andra medlemmarna, äger bostadsrättsföreningens byggnader och vi ansvarar gemensamt för förvaltningen av föreningen. Tillsammans med övriga i föreningen delar vi gemensamt på kostnaderna för fastigheten. Ni är med och bestämmer över ert boende och genom föreningsstämman kan ni påverka besluten som tas där. För att både fastighetsägandet och boendet ska fungera på bästa sätt krävs engagemang från medlemmarna och ansvarsfullt arbete från styrelsen. Tveka inte att kontakta styrelsen med idéer om hur vi kan förbättra föreningen.

### Bostadsrättsföreningen styrs av styrelse och stämma

Bostadsrättsföreningen företräds av en styrelse som är förtroendevald för att förvalta vår gemensamma egendom, med inriktning på god boendemiljö och sund ekonomi. Den består av medlemmar i föreningen som har valts på vår ordinarie föreningsstämma som hålls en gång om året. Styrelsens ansvar, befogenheter och funktion finns angivna i lagen om ekonomiska föreningar, i bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar. Mellan årsstämmorna är det styrelsen som fattar besluten och vidtar de åtgärder som behövs.

### Kan man förlora sin bostadsrätt?

En bostadsrättsinnehavare har nyttjanderätt till sin lägenhet på obegränsad tid. Om bostadsrättsinnehavaren bryter mot vissa regler kan föreningen säga upp medlemmen för avflyttning och bostadsrätten tvångsförsäljs via kronofogden – det vill säga bostadsrätten förverkas. Det kan ske till exempel om medlemmen inte betalar avgift i tid, hyr ut lägenheten i andra hand utan tillstånd eller är störande.

För att föreningen ska fungera väl är det viktigt att det är föreningsmedlemmar som bor i lägenheterna, det vill säga att lägenheterna inte hyrs ut eller används som övernattningslägenheter. Enligt föreningens stadgar ska den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avse att bo i sin lägenhet. Om så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också rätt att ta ifrån någon ett medlemskap – det vill säga nyttjanderätten – om lägenheten till väsentlig del används för annat ändamål, till exempel näringsverksamhet, eller om den hyrs ut i andra hand utan tillstånd.

## 2. Föreningen

Bostadsrättsföreningen Skytten 4 bildades våren 2001 med syftet att samla hyresgästerna i kvarteret Skytten 3 i Hjorthagen kring ett köp av fastigheten, de så kallade Gula husen. Efter slutfört ombildningsarbete förvärvade föreningen fastigheten den 30 augusti 2002 av Familjebostäder. Total boendeyta vid förvärvet angavs av Familjebostäder till 5894 kvm, till detta kommer cykelförråd, möteslokal samt extra källarförråd som går att hyra. Markarealen är 9080 kvm. Vid ombildningen innehöll fastigheten 87 lägenheter fördelat enligt följande:

- 18 st 1 rum och kök
- 33 st 2 rum och kök
- 19 st 3 rum och kök
- 17 st 4 rum och kök

Brf Skytten 4 är en äkta bostadsrättsförening, privatbostadsföretag, som ämnar till att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Ni förfogar över äganderätten för bostaden och kan när som helst sälja den. Medlemmar i föreningen delar gemensamt på kostnader för fastigheten genom medlemsavgiften. Tveka inte att kontakta någon i styrelsen om ni har konstruktiva idéer om hur vi kan förbättra något i föreningen!

### Adresser och Lägenhetsnummer

Föreningens postadress är Brf Skytten 4, Nimrodsgatan 21 NB, 115 42 Stockholm. Fastighetsbeteckning är Skytten 3. Organisationsnummer är 769606–9785. Boendes brevlåda finns i trappen på bottenplan.

Föreningens mejladress är [kontakta@skytten4.nu](mailto:kontakta@skytten4.nu) Observera att det kan gå några dagar innan ni får svar på föreningsadressen. För snabbare kontakt, titta antingen på anslagstavlan i porten eller på föreningens hemsida [www.skytten4.nu](http://www.skytten4.nu) för telefonnummer till styrelseledamöterna, felanmälan, med mera.

Inom föreningen finns två system för lägenhetsnummer. Vårt eget interna som går från 1001–1087, det finns 87 lägenheter i föreningen. Detta nummer används för vår interna kommunikation, bokning av tvättstugor och

bastu och uppmärkning av cyklar. Dessutom finns för varje lägenhet ett lägenhetsnummer som Lantmäteriet, posten med flera använder. De numren är av typen 0901, 1001, 1101, 1201, 1202 etcetera där det första paret siffror anger våningsplan. Vårt interna lägenhetsnummer finns på varje lägenhetsdörr medan lantmäterinumret sitter på tidningshållaren, bägge numren finns även på porttavlor.

### **Informationskanaler och kontakt**

Medlemmarna får information från styrelsen på flera olika sätt. Föreningens nyhetsbrev heter *Skyttenbladet* och delas ut till alla hushåll tre till fyra gånger per år. Annan information ges genom anslag i portarna, på hemsidan [www.skytten4.nu](http://www.skytten4.nu), genom meddelanden i brevlådorna, via tvättappen och under städdagarna där ni också kan samtala med era grannar. Det finns också mycket information i årsredovisningen som kommer med kallelsen till årsstämman varje år.

Kontaktuppgifter till styrelseledamöterna finns på namntavlor i respektive trappuppgång. Lättast når ni styrelsen via mejl på [kontakta@skytten4.nu](mailto:kontakta@skytten4.nu). För att föreningen ska fungera behövs aktiva medlemmar som närvarar på stämmorna och röstar fram och/eller engagerar sig i styrelse och valberedning. Vill ni engagera er i föreningens styrelse är ni välkommen att kontakta valberedningen. Kontaktuppgifter till valberedningen finns också på namntavlor samt finns på hemsidan.

På föreningens hemsida [www.skytten4.nu](http://www.skytten4.nu), finner ni ytterligare information om vår förening. Hemsidan uppdateras regelbundet och har den senaste informationen. Här finns även föreningens stadgar, ordningsregler och årsredovisningar att ladda ner.

### **Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättsinnehavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Föreningen tillåter inte uthyrning till Airbnb eller liknande verksamhet. Ansökningsblankett finns på hemsidan, [www.skytten4.nu](http://www.skytten4.nu).

### **Ekonomi och underhåll**

Vår förening är välskött och styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra föreningens ekonomi. Inför årsstämman, som vanligtvis hålls under våren, kommer ni få årsredovisningen från föreningen. där kan ni se hur föreningens ekonomi ser ut och vilka kostnader föreningen har haft under verksamhetsåret.

Större reparationer och renoveringar som har gjorts de senaste tio åren:

- Byte av fönster och fönsterkarm på Nimrodsgatan, år 2022
- Renovering av ventilationskanaler, år 2021
- Ommålning, reparation av tak och fasad, år 2021
- Installation av takvärmeanläggning, år 2020 på Jägmästargatan
- Utbyte av samtliga ventiler för varm- och kallvatten samt VVC, år 2018
- Installation av fibernät för bredband, år 2017
- Stamspolning, år 2017 och 2012
- Målning invändigt av trapphusen, år 2016
- Byte av Veluxfönster, år 2016
- Installation av passersystem för ytterdörrar, år 2015–2016
- Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, år 2014–2015
- Renovering av sophus, år 2013
- Byte av fjärrvärmecentral, år 2012

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen anlitar för närvarande SBC för den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Det inkluderar hantering av in- och utbetalningar, bokföring och redovisning. Avgiftsfakturan för bostadsrättsinnehavaren kommer således via SBC. Kontaktuppgifter finns på informationstavlor i portarna.

## **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årligen, vanligen under våren, hålls den ordinarie stämman där man behandlar årsredovisningen; väljer styrelse, revisorer samt valberedning; förslag från medlemmar (motioner) och styrelsen (propositioner) behandlas och beslutas. Det kan också förekomma extra föreningsstämma om styrelsen finner skäl till det. Detta sker när någon fråga är så viktig och så brådskande att det inte går att vänta till nästa årsstämma.

Som medlemmar i föreningen har ni rätt att närvara på årsstämmor och extrastämmor och på så sätt kan ni påverka er boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. På stämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Om ni inte kan närvara har ni möjlighet att rösta genom en fullmakt till någon annan i ditt hushåll eller via annan medlem, som kan rösta i ditt ställe.

Medlemmar som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska lämna in en motion senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta. Detta kan meddelas endera per mejl eller brev till föreningens brevlåda. En motion ska innehålla ett tydligt förslag som stämman kan säga ja eller nej till och en motivering. Före stämman tar styrelsen ställning till alla motioner och skriver yttranden, det vill säga rekommendationer för stämmans beslut. Protokoll från föreningsstämman finns i en pärm utanför styrelserummet på Nimrodsgratan 21.

Är ni intresserade av att arbeta i styrelsen eller har tips om kandidater – tala med valberedningen (se skytten4.nu). Mer om föreningsstämman återfinns i föreningens stadgar.

## **Årsredovisning och Stadgar**

Föreningens stadgar och ordningsregler finner ni på vår hemsida, skytten4.nu.

Brf Skytten 4 räkenskapsår är den 1 januari–31 december. Under våren, före årsstämman, delas årsredovisningen ut till alla medlemmar. Årsredovisningen består av en förvaltningsberättelse, en resultat- och balansräkning samt en revisionsberättelse. Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och utgifter under verksamhetsåret och om intäkterna överstiger utgifterna blir mellanskillnaden vinst och vid omvänt förhållande uppstår förlust. Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar och skulder vid bokslutsdatum (den 31 december). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (till exempel fastigheter och inventarier) samt omsättningstillgångar (fordringar, bankmedel och kontanter). Föreningens skulder är fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader).

Revisionsberättelsen är den text där revisorerna ska uttala sig om fastställandet av resultat- och balansräkningen, om styrelsens förslag till användandet av överskott eller täckande av underskott samt till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## **Kvarterets Historia**

År 1908 gick en skrivelse iväg till Stadsfullmäktige från anställda vid Värtaverket. Man nämnde att många var skiftarbetare och därför hade svårt att ta sig mellan staden och arbetsplatsen. Lägenheter på Östermalm var mycket dyra och därför bodde arbetarna betydligt längre bort. Staden gjorde en utredning av hur arbetarna vid gasverket och elverket bodde. Bara 1/5 bodde i Hjorthagen. Staden förstod att man inte kunde vänta på privata byggherrar och satte i gång. Skytten uppfördes 1909 till 1910 och blev i folkmun ”Gula husen”. Ett antal tvåor byggdes, vilket kan ses som inledningen på en höjd byggstandard. Lägenheterna var genomgående och utrustades med för tiden hög standard såsom WC, gasspis och tvättstuga i källaren, men inte el.

Ritningarna godkändes i april 1909 för totalt 125 lägenheter, varav 99 lägenheter hade ett rum och kök och 26 lägenheter hade två rum och kök. På ritningarna finns smålägenheter inritat (provisoriska ritningar utan detaljer) i källarplanet där två ettor à 38,5 kvm skulle ha 6 lägenheter på 1rok (ca 13 kvm) under sig. Troligen var dessa förberedda nödbostäder, som dock aldrig verkställdes.

## **3. Fastigheten**

Fastigheten består av tre byggnader, de så kallade Gula husen, uppförda 1909–1910, ritad av arkitekten Frithiof Swensson. Vår fastighet är grönmärkt enligt stadsmuseets kulturhistoriska byggnadsklassificering. Detta innebär att vi har en ”fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historiskt, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.” Föreningen försöker alltid att bevara den ursprungliga arkitekturen och känslan.

## **Föreningens lokaler och utrymmen**

I föreningen finns en mängd olika utrymmen för oss medlemmar, såsom cykelrum, extra förråd, bastu, hobbyrum, uthyrningslägenhet, och barnvagnsrum. Nedan följer en lista över var dessa finns.

### **Sophantering**

Sop- och källsortering hanteras inom föreningen och via återvinningsstation vid Hjorthagen idrottsplats. Vid Hjorthagens idrottsplats finns följande kärl för återvinning: Papper och tidningar; Kartong och pappersförpackningar; Plast; Metall; Glas. Kasta inte föremål som kan återvinnas i föreningens soprum. Inom föreningen finns tre sophus:

- Jägmästargatan 16 för hushållssopor och matavfall samt grovsopor.
- Nimrodsgatan 17 för hushållssopor och matavfall samt grovsopor.
- Skogvaktargatan 8 för hushållssopor och matavfall.

### **Förråd**

Vindsförråd: Ni har i samband med ert bostadsköp fått tillgång till ett vindsförråd märkt med ert lägenhetsnummer. På vissa vindar finns även torkvindar. Dessa tillhör föreningen men kan tills annat meddelas nyttjas av de boende i trappuppgången. Boende i varje trapphus skall samsas om fördelningen. Föremål och skräp utan ägare får inte förekomma på torkvindar!

**Större extraförråd:** Om man behöver ytterligare förråd finns ett antal källarförråd att hyra. Förråden är 20 kvm stora och har för tillfället en kölista, kontakta styrelsen vid intresse.

### **Tvättstugorna**

I föreningen finns tre tvättstugor. En på Nimrodsgatan 23 och två på Skogvaktargatan 16. Bokning av tvättstuga sker via skärmar i tvättstugorna eller via appen "Boka tvättid". Välj "bokningsobjekt" i rullistan och boka in en tid. Ni kan boka maximalt två tvätttider samtidigt. Användarnamnet är föreningens interna lägenhetsnummer som finns på er ytterdörr. Lösenordet kan fås via styrelsen och skickas då separat till er eller så har den som sålde bostadsrätten lämnat det till er. Se tvättstugoreglerna i appen alternativt uppsatta regler i tvättstugorna.

### **Cykelförråd**

Följande cykelförråd finns i föreningen. Till dessa använder man HM-nyckeln för att komma in. Man kommer endast in i den egna huskroppens förråd.

- Jägmästargatan 4 – Cykelförråd
- Jägmästargatan 8 – Cykelförråd
- Jägmästargatan 12 – Cykelförråd
- Jägmästargatan 16 – Cykelförråd
  
- Skogvaktargatan 8 – Cykelförråd
- Skogvaktargatan 10 – Cykelförråd/ barnvagnar
- Skogvaktargatan 12 – Cykelförråd
  
- Nimrodsgatan 9 – Cykelförråd
- Nimrodsgatan 11 – Cykelförråd
- Nimrodsgatan 13 – Cykelförråd
- Nimrodsgatan 21 – Cykelförråd

### **Barnvagnsrum**

Plats för barnvagnar finns i de tre gårdshusen (Jägmästargatan 16, Nimrodsgatan 17, Skogvaktargatan 8) samt i cykelrum/barnvagnsrum på Skogvaktargatan 10. Det finns även ett antal utrymmen för barnvagnar i anslutning till vissa trapphus.

### **Bastu**

I föreningen finns en bastu med dusch. Bastun ligger på bottenvåningen på Skogvaktargatan 10. Bokning sker via appen "Boka tvättid" eller genom skärmarna som finns uppsatta i tvättstugorna. In i bastun kommer man med blipp plus den personliga portkoden. Ej samma kod som till Boka Tvättid!

### **Hobbyrum**

I hobbyrummet kan man måla, snickra, slipa och pyssla. Användande av starka lösningsmedel är ej tillåtet då det finns en lägenhet ovanför hobbyrummet. Det är också förbjudet att utföra brandfarliga aktiviteter såsom att kapa järn med vinkelslip. Föreningens hobbyrum finns på Jägmästargatan 14. Bokning sker via sms till ansvarig. Se namn och telefon på hemsidan, skytten4.nu.

### **Mjölkbutiken (Uthyrningslägenhet)**

I den nedlagda mjölkbutiken finns föreningens uthyrningslägenhet med samma namn. Mjölkbutiken kan användas för möten, fester, övernattningar med mera. Den ligger vid Skogvaktargatan 8 med ingång från gatan och renoverades våren 2008. Lokalen är i första hand till för boende i brf Skytten 4 och för att undvika att störa grannar får lokalen användas för möten och fester till senast kl. 22.00. Det är förbjudet att röka eller ha med sig djur in i Mjölkbutiken.

I lokalen finns: pentry med diskho, spis och kylskåp samt glas, tallrikar, bestick, kastruller med mera även bäddsoffa för övernattningsmöjlighet, toalett med dusch och handfat. Ett större rum med bord och sittmöjlighet för cirka 12 personer.

Priser: Att låna lokalen inom föreningen för till exempel förenings-, gårds- och trivselgruppsmöten är gratis. Boende i föreningen kan hyra lokalen privat dagtid. Det är självkostnadspris, se på hemsidan för mer information, skytten4.nu. Boende i föreningen kan också hyra lokalen för egen eller gästers övernattning. Det är fast pris per påbörjat dygn, se hemsidan. Max en veckas uthyrning, önskemål på längre uthyrningsperiod måste godkännas av styrelsen.

Boka lokalen genom ansvarig person som återfinns på hemsidan. Observera att förskottsbetalning gäller. Använd i första hand swish för betalning. Numret är 123 11 57 635. Nyckeln till Mjölkbutiken lämnas tillbaka städad senast kl. 14.00 dagen då uthyrningen avslutas, om inte annat är överenskommet!

Städning: Den som hyr Mjölkbutiken ansvarar för städning enligt städinstruktioner i lokalen. Observera att det alltså är den boende som hyrt Mjölkbutiken för vänners eller släktingars räkning som är ytterst ansvarig för att lokalen lämnas städad. Städutrustning finns i Mjölkbutiken.

### **Fastighetsskötsel och felanmälan**

Föreningens fastighetsskötsel utförs dels av olika eldsjälar i föreningen och ibland av entreprenörer. Kontaktuppgifter finns på informationstavlorna i portarna. Föreningen anlitar en entreprenör för städning i trappor samt mattvätt. Tvättstugorna och de gemensamma lokalerna städas också av entreprenörer, men även ibland av styrelse och andra medlemmar.

Vid akuta skador och fel som måste åtgärdas omedelbart kan jourmontör (telefonnummer finns i porten) tillkallas. OBS att detta endast gäller sådant som inte kan vänta! Om utryckningen inte var nödvändig får den som ringde betala för utryckningen. Vid mindre brådskande skador eller fel kontakta styrelsen. De fel i er lägenhet som ni kan få hjälp med är i första hand de som gäller den tekniska försörjningen (el, ventilation, värme, vatten och avlopp). Anmäl också fel i tvättstugorna, trasiga källarfönster, trasiga lampor i trappuppgångar och miss-tänkta vattenskadur, till styrelsen.

## **4. Gården**

Vår vackra gård är föreningens centrum och något som definierar Skytten 4. Gården är vårt gemensamma vardagsrum, det är här vi umgås på fritiden, leker, äter, påtar i jorden, solar, grillar, slappar, festar, snackar. Vår gård är dessutom vida känd som en av Stockholms vackraste innergårdar. På gården finns flera fruktträd och bärbuskar. Alla boende är välkomna att plocka frukt och bär och barn är välkomna att klättra i fruktträden, förutsatt att de är aktsamma om sig själva och träden.

### **Gårdsskötsel och trädgårdsverktyg**

Föreningen anlitar för närvarande trädgårdsentreprenören Två smålänningar. De hjälper oss att sköta om gården: klippa gräs, beskära träd, rensa ogräs i grusgångar etcetera Ni får gärna hjälpa till med gårdens löpande sysslor som ogrärensning och lövräfsning. Allt trädgårdsavfall kan ställas i korgar utanför hönsgården så tar någon hand om det. Tycker ni att det är avkopplande med trädgårdsarbete är ni mer än välkomna att bli en del av föreningens gårdsgrupp. I gruppen kan man klippa gräs, plantera, rensa ogräs, skruva möbler och allt där emellan. Kontakta styrelsen om ni vill vara en del av denna arbetsgrupp.

Trädgårdsverktyg såsom krattor, räfsor, spadar, skottkärra och lövkorgar finns i förråd i sophusen (Jägmästargatan 16, nedre gården samt i cykelrummet på Nimrodsgratan 13, övre gården). Vassa eller skadliga verktyg såsom såg, sekator, ogrässprika finns i låst utrymme. Om ni behöver dessa kontakta styrelsen på kontakta@skytten4.nu.

### **Städning och gårdstrivsel**

Varje vår och höst är det gårdsstädning där alla hjälps åt att städa gården. Vi gör detta för att hålla föreningens kostnader nere och gårdens kvalitet uppe. Det är därför viktigt att så många som möjligt deltar. Gårdsstädningsdagarna är trevliga och avslutas alltid med fika och korvgrillning. Vidare är det ett ypperligt tillfälle att ställa frågor och lyfta idéer till styrelsemedlemmar.

För att vi ska ha det så trevligt som möjligt på gården finns några enkla riktlinjer:

- Föreningen står för trädgårdsmöbler som stolar, bord. Alla bordsgrupper som finns på gården är allmänna och är givetvis till för alla boende. De flyttbara tas fram vid vårstädningen, då de också oljas och lyfts ner för vinterförvaring i samband med höststädningen. Ni får självklart använda egna trädgårdsmöbler, men se till att ställa bort dessa när ni är klara.
- Sommartid går det bra att förvara solstolar på gården. När ni inte använder stolen, fäll ihop den och ställ den under kastanjeträdet vid odlingslotterna.
- Om ni grillar ska grillen rengöras efter användande och förvaras på så sätt att inga barn kan skadas av kvarvarande värme eller sot. Ställ inte engångsgrillar på våra träbord eller på gräsmattan.
- Undvik att ställa saker mot vår fina fasad, detta skadar mer än vad man tror.

### **Hönsgården och odlingslotter**

I över ett decennium har vi haft hönor i föreningen. Hönsen har blivit vårt signum, och vår gård är känd som "hönsgården" bland Hjorthagens barn. Om ni vill engagera er med hönorna ta kontakt med Hönsgruppen, mer information hittar ni på hemsidan skytten4.nu.

I föreningen har vi odlingslotter på både övre och nedre gården, vilket är väldigt lyxigt. Alla boende kan anmäla intresse för dessa. Det finns en kö för övre och en för nedre gården. Kontaktpersoner för lotter på övre och nedre gården finner ni på hemsidan. Men det krävs ett visst minimum av tid och arbetsinsats för att odla och vårda den. Önskar ni också ha en lott? Tänk då på följande, ni kommer att få skriva på en ansvarsförbindelse som kolonilottsbrukare där ni åtar dig följande:

- Lotten ska vårdas och brukas till odling
- Lotten ska hålls fri från ogräs
- Buskar får ej planteras på lotten
- Gångarna mellan lotterna ska hållas rensade
- Farliga uppstickande pinnar får ej förekomma (skaderisk för bland annat barn)

Två besiktningar av lotten kommer att göras, en i midsommartid då lotten ska ha vårrensats och börjat brukas samt en i samband med höststädningen då en inspektion av lotten görs. Har ni inte tagit hand om er lott erbjuds ni inte förlängning nästa odlingsäsong men ni kan ställa er i kö för ett annat år.

## **5. Er bostad**

### **Nycklar**

Föreningen har ett kopieringsskyddat nyckelsystem. Majoriteten av lägenheterna har tre L-nycklar och två HM-nycklar som hör till varje lägenhet. L-nyckeln går endast till den egna porten medan HM-nyckeln går till den egna porten, till tvättstugorna, sophusen och till cykelrummen i den huskroppen ni bor i. Den går även till vindsdörren i ditt trapphus. HM-nyckeln går även till Nimrodsgratan 21 där styrelserummets brevlåda finns samt till Skogvaktargatan 10 där bastun ligger. Extra nycklar beställs av styrelsen. Beställda nycklar hämtas ut av den boende mot självkostnadspris hos Corells Lås, Pilgatan 23, Kungsholmen, 08-651 82 32.

Fyra passerbrickor hör till varje lägenhet som går till entréport och tvättstugor. Se information på hemsidan, skytten4.nu.

### **Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen**

Ni skall ha tecknat en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Föreningen har inte tecknat något kollektivt bostadsrättstillägg utan varje medlem ansvarar för detta själv. Tillägget ger dig som bostadsrättsinnehavare ett skydd vid skador på lägenheten vid till exempel brand- eller vattenskada. Bostadsrättstillägget ersätter då det ni enligt lag och bostadsrättsföreningens stadgar är skyldig att betala.

### **Bostadsrättsinnehavarens Rättigheter och Skyldigheter**

Som bostadsrättsinnehavare har man ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst, främst kring reparationer i lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad underhålla det inre av lägenheten. I detta ingår att underhålla, måla ytskikten på väggar, tak golv etcetera. Det är inte tillåtet att ta bort byggnadsdelar som exempelvis innertak. Dessa finns där av en anledning och tillhör fastigheten. För förråd som ingår i upplåtelsen gäller att dessa ska vårdas och hållas i god ordning. Principiellt är det ni själva som har ansvar för det som finns innanför ytterdörren medan föreningen ansvarar för det som finns utanför. De reparationer som betalas av föreningen beslutas också av föreningen, därmed kan man inte beställa en reparation och lämna räkningen till föreningen. Däremot skall felanmälan utföras för sådant som ingår i föreningens ansvar, se information på anslagstavlor. Föreningen har lång erfarenhet kring entreprenörer, så kontakta styrelsen om tips vid reparationer. Nedan återfinns en redogörelse för vem som ansvarar för vad.

#### ***Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:***

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättsinnehavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida.
- för skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättsinnehavaren.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- golvvärme som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättsinnehavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående
- el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

#### ***I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren därtöver även för:***

- vägg och golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

#### ***I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom:***

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

### ***Ytterligare installationer***

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### ***Brand- och vattenledningsskador***

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### **Åtkomst till stammar, renovering och ombyggnad**

I väggen mot badrum och kök finns en inspektionslucka för att kunna göra möjligt att vid behov kontrollera stammar och vattenkopplingar så att dessa inte läcker. Även dessa luckor hör till fastigheten och får inte tas bort eller byggas för.

Om ni planerar att renovera er lägenhet som omfattar badrum, kök eller annat, kontakta styrelsen innan ni bokar in en entreprenör! Ni som är bostadsrättsinnehavare har rätt att göra mindre ändringar i lägenheten som att måla eller tapetsera om, men ni får inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga förändringar såsom att flytta en bärande vägg. Vi kan komma att ställa krav på att vissa stamdelar byts ut samtidigt, det på grund av vattenskadorna som uppkommit på senare tid. Se föreningens stadgar och ordningsregler på hemsidan, skytten4.nu för närmare information. På hemsidan finns även en blankett för ansökan om tillåtelse för renovering att ladda ner. Har ni frågor som rör renovering, kontakta alltid styrelsen.

### **Ventilation, el och säkringar, och värmesystem**

Fastigheten har självdragsventilation. Den fungerar så att frisk luft kommer in via ventiler i fönstrens överkant (utom i kök). Den begagnade luften går ut via kanaler i kök och badrum/toalett. Under 2021 har en omfattande renovering gjorts av våra ventilationskanaler. Denna har inneburit att köken försetts med en anordning som heter Kök24 som ska säkerställa ett grundflöde i ventilationen från köket. Denna anordning hör till fastigheten och får inte ändras utan styrelsens godkännande.

Era vanliga säkringar, ”propparna”, har ni i ett skåp i hallen i er lägenhet. Huvudsäkring och elmätare finns i ett låst utrymme i källaren eller på vinden. Om huvudsäkringen skulle lösas ut kontakta i första hand styrelsen, och i sista hand jourmontör (se anslag i porten). Vi har 3-fas el framdraget till alla lägenheter. De tre faserna till spis är på 16A medan övriga säkringar är på 10A. Om ni vill göra förbättringar av era elinstallationer, tänk på att det oftast behövs formell behörighet för att göra sådant. Om ni behöver stänga av strömmen i fler lägenheter och/eller allmänna utrymme ska ni informera styrelse och berörda medlemmar långt innan.

Vi har fjärrvärme i fastigheten som leder fram varmvatten till elementen i lägenheterna. Värmesystemet är inställt så att lägenheterna ska hålla minst 20 grader med måltemperatur på 21 grader. Vid sträng kyla kan man som boende tillfälligt få acceptera 18 grader. Det är viktigt att ventilerna i fönstrens överkant (utom i kök) alltid är öppna så att frisk uteluft kommer och kan cirkulera fritt runt elementen och sprida värmen. Stängs ventilerna minskar cirkulationen och det blir kallare i lägenheten. Soffor och elementskydd kan också försämra elementens funktion. Elementen tillhör föreningen men som medlem förväntas man hålla dem rena från damm och smuts för bästa effekt. Ni har inte rätt att flytta eller ta bort några element, men man har rätt att måla dem. Värmesystemet tillhör föreningen och omfattas av det så kallade yttre underhållsansvaret som styrelsen svarar för. Om ni upptäcker rostfläckar eller läckage måste ni omedelbart kontakta styrelsen så att elementet kan lagas eller bytas ut.

### **TV och bredband**

#### ***Bredband***

Vår bredbandsleverantör heter Bahnhof. Varje lägenhet har en egen fiberanslutning till Internet med hastighet/bandbredd om 1 Gbit/s och denna hastighet gäller i bägge riktningarna. Föreningen har beställt 87 x 1 Gbit/S och hur mycket era 86 grannar laddar upp och ner påverkar därmed inte er hastighet. Kostnaden tas av föreningen alltså via årsavgifter och hyror. Ett gemensamt avtal är betydligt billigare per individ och fördelaktigt för alla. Om ni vill nyttja Bahnhof's digital TV-utbud med olika Tv-kanaler eller IP-telefoni, måste ni köpa deras router, om ni endast vill använda Bahnhof's bredband kan ni använda egen router. Den måste dock vara av hygglig kvalitet och följa aktuella standarder som heter ”Wireless AC” för trådlös överföring upp till 1 Gbit/s.

## **TV**

Tele2 behåller vi tills vidare som leverantör av basutbudet för TV dvs TV1, TV2, TV4 och lite till. Vill ni se på TV ansluter ni er TV till Tele2:s antennuttag som finns i lägenheten. Er TV måste kunna ta emot digitala signaler eftersom det analoga nätet inte längre finns kvar.

## **Kom i gång**

Börja med att gå in på Bahnhof's webbsida och försök hitta rätt information och skapa en användare. <https://www.bahnhof.se/minasidor/>. Ni är en del av en kollektiv anslutning som Brf Skytten 4 har avtal med Bahnhof om, därmed ska ni inte skaffa ett eget abonnemang. Uppge Brf Skytten 4 alternativt B27556 som är föreningens avtalsnummer. Om ni blir osäker kontakta Bahnhof's support så hjälper dom dig.

Avtalet med Bahnhof ger dig möjlighet att beställa utöver bredband: Tv-kanaler enligt Bahnhof's utbud (se deras hemsida för kostnader), varje hushåll kan avropa telefoni avgiftsfritt, varje hushåll kan avropa e-post (6 konton), samt en hemsida bestående av 1 webbsida med 3 GB lagringsutrymme, 1 kostnadsfri .st-domän.

## **6. Trivsel och ansvar**

Som medlemmar i föreningen har ni inte bara rätt till boende i föreningens hus utan även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Föreningens verksamhet regleras i första hand av stadgarna, som bland annat beskriver såväl medlemmarnas rättigheter som skyldigheter. Ta dig tid att sätta dig in i såväl föreningens stadgar som ordningsregler som finns att ladda ner på föreningens hemsida, skytten4.nu. Saknar ni möjlighet att komma åt stadgar och ordningsregler via internet är ni välkommen att kontakta styrelsen så skriver vi ut dem åt dig.

## **Förebygg vattenskador**

Vattenskador är tråkiga och dyra för såväl lägenhetshavaren som föreningen. Givetvis går det inte att helgardera sig mot vattenskador men ni kan minska risken för att de uppkommer genom att:

- Se till att installation av disk- och tvättmaskiner är fackmässigt utförda, annars gäller inte er försäkring!
- Med jämna mellanrum kontrollera att det inte har uppstått veck eller andra förslitningar på avloppsslangen från diskmaskinen - en vanlig orsak till vattenskador.
- Göra det till en vana att kontrollera utrymmet under diskbänken då och då.
- Hålla koll på att ytiskt som kakel, klinker och plastmattor i badrummet är hela. Kolla särskilt noga runt golvbrunnen.
- Fuktsäkra borrhål i våtutrymmen med silikon innan ni skruvar.
- Tänka på att badrumsrenoveringar måste utföras fackmannamässigt.
- Söka tillstånd från styrelsen innan ni sätter i gång med en renovering!

## **Brandsäkerhet i trapphusen och på vinden**

Av brandsäkerhetsskäl är det förbjudet att förvara saker i trapphusen, skrymmande föremål blockerar den utrymningsväg som trappuppgångarna utgör. Dessutom ökar brandrisken - tillfället gör pyromanen! Visa era grannar omsorg genom att hålla trapphusen fria från saker.

Enligt MSB:s regler får brandfarliga varor som till exempel bensin, gasol, koncentrerad spolarvätska och tändvätska aldrig förvaras i vindsförråd. Detta är särskilt viktigt att komma ihåg i vår förening med tanke på att det dels kan bli väldigt hett på våra vindar om somrarna, och att vi dessutom bor i trähus!

## **Ditt engagemang behövs!**

Som medlemmar i en bostadsrättsförening har ni ett stort ansvar, men ni har även rätt att påverka. Föreningen tjänar på att medlemmar är aktiva och engagerar sig i föreningslivet. Lättast påverkar ni genom att delta vid föreningsstämman som vanligtvis hålls maj eller juni. Tveka inte att lägga fram motioner om ni har förslag för att utveckla föreningen. Ni kan även gå med i styrelsen. Styrelsearbetet är oftast kul, ibland jobbigt och alltid lärorikt. Välkommen att kontakta styrelsen eller valberedningen om ni har frågor om styrelsearbetet.

**Återigen varmt välkommen till Brf Skytten 4. Vi hoppas att ni ska trivas här i många år!**

Vänligen,

Styrelsen i Brf Skytten 4