

# Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Syslomanen

Version 2

# Om huset och byggstilen

Fastigheten Hemmet 13 byggdes år 1940 av byggingenjör Ingvar Sjölander och ritades av arkitektfirman Ancker-Gate-Lindegren. Huset ägdes av Ingvar Sjölander fram till 1970 då SPP köpte fastigheten och som i sin tur ägde den fram till 1990 då Wallenstam tog över. År 2000 ombildades huset till nuvarande bostadsrättsförening.

När huset byggdes fanns ett bageri på bottenvåningen. Bageriet är sedan länge borta men spår finns kvar. I de små skåpen som finns på varje våningsplan, kunde alla lägenheter få egna matpaket levererade.

## Om stilen – funkis

Funktionalismen, även kallat funkis, slog igenom med modernismen på 1930-talet. Typiskt för dess rena formspråk är släta, ljusa, oftast putsade och odekorerade fasader, platta tak och lådaktiga volymer uppbyggda av grundläggande geometriska former (kub, rätblock, cylinder etc). I detaljer användes ofta material som förkromad eller förnicklad metall. Funktionalismen ville släppa in ljus och luft i våra bostäder och tog sin utgångspunkt i funktion och enkelhet.

Bostäderna var små men yteffektiva. Genom att bereda maten i en liten kokvrå och äta den vid en matplats i rummet skulle yta kunna sparas. En viktig ambition var också avskildhet, att kunna stänga en dörr om sig och vara ostörd. Ljuset uppfattades som viktigt och släpptes in genom stora och väl placerade fönster. Standarden höjdes genom tekniska nymodigheter som rinnande kallt och varmt vatten, centralvärme och WC.

Några typiska kännetecken är:

- Fasaden skulle ha en slät enhetlig kalkputs utan dekorationer.
- Färgerna på fasaderna skulle vara ljusa, vita eller svagt färgade i gult eller grönt.
- Fönstren var ofta stora perspektivfönster eller små runda fönster vilket var karaktäristiskt. De sparsamt profilerade snickerierna målades vita.
- Portarna utfördes vanligtvis i trä som fernissades. Ibland kombinerat med sparkplåt och beslag i rostfritt stål.
- Balkonger blev ett karaktäristiskt uttrycksmedel, gärna med en rundad sida och utstickande över hörn. Enkla räcken i smide eller sinuskorruerad plåt.
- Kökets snickerier målades ofta i en ljus gul, eller grågrön träimitation, övriga snickerier i brutet vitt. Dörrar skulle vara släta, klädda med träfiberskiva och målade. Lister skulle ha någon enkel profil, eller vara helt släta. Dörrfoder drogs nu ända ner till golvet. Ett typiskt funkiskök hade släta överfalsade luckor med rundad kant. Som beslag den klassiska "snabel"-skåpregeln, enkla knoppar eller handtag i förnicklad metall. Vitt kakel och porslinsarmatur med opalglaskupa ovan spisen hörde till.
- Badrummen var enkla med inbyggt badkar och spegelskåp i plåt. Vitt kakel på vägg och svartvitrutigt på golvet, men även grönt och andra pastellfärger förekommer.

I vårt hus hittar du de flesta av dessa kännetecken och föreningen värnar om husets stil och egenheter.

# Att bo tillsammans i ett flerbostadshus

Att bo nära andra människor ställer krav på lyhördhet och omtanke. Alla ska kunna trivas, både med den egna bostaden och i husets gemensamma utrymmen. Det är bra med gemensamma utgångspunkter, men man kan inte ha regler för allt. Du kommer långt med att visa hänsyn och ha en positiv grundinställning. Alla människor är olika, även du och dina grannar. Men det är också mångfalden som skapar en unik bostadsrättsförening som är spännande och levande att bo i. Visa omtanke om dem som bor runt omkring dig.

Är du missnöjd med något? Bjud hellre in till samtal över en kopp kaffe än utdela förmaningar.

## Inne i lägenheten

Ditt hem är din borg men dina grannar bor strax bredvid, under och över. Vi är många som ska trivas tillsammans. Det kan vi göra genom att tänka på varandra och visa hänsyn. Tänk på att sänka ljudet på teve, radio och musikanläggning på kvällarna. Visa extra hänsyn efter klockan 23. Tänk på att ljudisoleringen mellan våningsplanen är sparsam. Ska du ha fest kan du förbereda dina grannar genom att berätta att det kanske blir sent just den kvällen.

## Husets ventilation

Ventilationen i huset baseras på självdrag med mekaniska frånluftsfläktar. För att självdraget ska fungera måste alla lägenheter ha öppna ventiler. Det gäller såväl badrumsventilen som de under varje fönster. Köp ventilationsfilter och lägg i ventillådan. Den rensar luften och dämpar ljud. Den enda ventilationslucka som ska hållas stängd är spjället i öppna spisen, när du inte eldar förstås.

## Ute i trapphuset

Trapphuset är det gemensamma utrymme vi använder mest i huset. Därför är det trevligt för alla om det är rent, snyggt och välkomnande. Det är av Brandutrymningsskäl inte tillåtet att förvara föremål, till exempel cyklar eller barnvagnar i trapphuset. Det är viktigt att trapphuset är fritt från saker för att utrymningsvägarna ska vara fria och framkomligheten bra vid sjuktransporter och brandutryckning. Då och då kommer myndigheterna och besiktigar vårt trapphus ur brandsäkerhetssynpunkt.

## När vi slänger våra sopor

I föreningen finns ett soprum. Du ser självfallet till att dina soppor är väl förslutna innan de kastas och att avfall är sorterat så noga som möjligt. I vår förening finns särskilda behållare för glas, papper och kartong samt glödlampor. Vik ihop eller plocka isär kartonger och annat skrymmande. Är det fullt i behållarna använd stadens återvinningsstation som finns alldeles i närheten. Där kan du även återvinna plast och metall. Föreningen har inget grovsoprum. Till de gemensamma städdagarna på våren och hösten beställs en container som alla kan använda. Föreningen tar inte hand om något elavfall. Vänd dig till en återvinningsstation för att göra dig av med sådant.

## I tvättstugan

Om du följer instruktionerna som finns i tvättstugan går det lättare att tvätta skonsamt. Dessutom fungerar maskinerna bättre och håller längre. Städa ordentligt efter dig så blir tvättstugan trevligare att använda när din granne eller du själv kommer nästa gång. Om en maskin är trasig felanmäler du det till förvaltaren.

## I husets gemensamma utrymmen

Källare, vind och andra förråd blir lätt överfulla med saker. Håll reda på det som tillhör dig. Lämna inga privata saker i de gemensamma utrymmena. Sopa upp efter dig om du smutsat ner. Om alla hjälps åt blir det lättare att skapa ordning och trevligare att hämta eller lämna sina saker. För allas trivsel är det inte tillåtet att röka i husets gemensamma utrymmen. Kom också ihåg att släcka ljuset efter dig.

## På gården

Denna gemensamma utemiljö blir ännu trevligare om alla hjälps åt att hålla den i ordning. Ryck gärna lite ogräs eller ta en vända med gräsklipparen om det behövs. Ställ cykeln i stället eller bär ner den i källaren om du inte använder den regelbundet. Att du är rädd om häcken och planteringarna är förstås en självklarhet, likaså att du inte lämnar skräp efter dig.

## På balkongen

Njut av din balkong, plantera gärna och utnyttja ditt extra rum. Du kan använda balkongen till mycket, men det finns vissa saker som du måste tänka på. Du får inte grilla på balkongen men använd gärna den gemensamma takterrassen. Tänk på grannen under när du vattnar. Ha fat under krukorna och se till att det inte droppar när du vattnar balkonglådorna som av säkerhetsskäl alltid ska sitta på insidan av balkongräcket. Tänk också på att det dammar när du sopar balkonggolvet. Hänger du tvätt, vrid ur den ordentligt. Vill du rengöra och vädra mattor, sängkläder med mera måste du göra det nere på gården. Du får inte sätta upp något i fasaden. Mata inte fåglarna för då kommer även råttorna. För din och andras säkerhet är lägenhetsinnehavare på plan 8 och 9 skyldiga att hålla brandluckorna i balkonggolven fria.

## Trygghet och säkerhet

Alla ska kunna känna sig trygga i sitt hem och hus. Det är både trist och onödigt med inbrott och skadegörelse. Därför är det viktigt att vi hjälps åt och håller uppsikt över alla gemensamma utrymmen. Vi måste se till att lås och brevinkast är godkända, att dörrar till entré, vind, källare, förråd och cykelrum är ordentligt låsta. Upptäcker du ett trasigt lås gör en felanmälan hos förvaltaren så fort du kan. Ett annat sätt att förhindra inbrott i lägenheten är att lära känna sina grannar. Då blir vi fler som håller ett vakande öga och kan snabbt informera varandra om något inte verkar stå rätt till.

## Djur och människor tillsammans

Husdjur finns överallt där det finns människor. Samtidigt finns det många människor som av olika skäl väljer att leva utan djur och kan känna sig störda av andras, varför hänsyn behöver visas.

# Vid renovering

I föreningens stadgar finns beskrivet vilka rättigheter och skyldigheter du som bostadsrättshavare har. En renovering som innebär en väsentlig förändring kräver godkännande från styrelsen. Kontakta styrelsen om du är osäker på om ansökan behövs eller inte. Ansökan finns på föreningens hemsida. När du planerar eller ansöker om renovering bör du ha följande i åtanke.

## Elektricitet

Alla el-stamledningar i huset är nydragna. Ledningar inne i lägenheten, som inte är stamledningar, är bostadsrättshavarens ansvar. Kontakta styrelsen om du funderar på att göra några förändringar vad gäller installationen av el i din lägenhet.

## Köksfläkt

Eftersom huset ventileras genom självdrag får inga fläktar monteras till ventilationstrummorna. Kommunen genomför med jämna mellanrum *Obligatorisk VentilationsKontroll*, OVK, och lägenhetsinnehavare med köksfläkt kopplad till ventilationstrumman kommer tvingas till rättelse. En kolfilterfläkt är ett bra sätt att hantera matos i den egna lägenheten.

## Originalinredning

Föreningen har sparat ett antal originaldörrar och skjutdörrar. Du kan använda dem vid en eventuell renovering. Om du vill ta bort en originaldörr, skjutdörr eller glasvägg vill föreningen gärna spara dessa. Kontakta styrelsen för visning av befintliga dörrar eller förvaringsplats.

## Badrum

Badrumsrenovering kräver alltid godkännande från styrelsen. Kontakta styrelsen för mer information.

## Försäkring och ansvarsskyldighet

Vid renovering måste du kontrollera att företaget du anlitar har F-skattesedel och egen ansvarsförsäkring, så att eventuella skador förorsakade av hantverkarna täcks. Arbeten i våtutrymme måste utföras på ett fackmannamässigt sätt i enlighet med *Byggheramikrådets Branschregler för Våtrum*, BBV. Skulle det uppstå vatten- eller fuktskador i den egna samt/eller i angränsande lägenheter blir du skyldig till reparationskostnaderna. På [bkr.se](http://bkr.se) får du veta mer om vad som gäller.

## Avfallsmaterial

Du ansvarar för bortforsling av allt rivningsmaterial. Byggsäckar/avfallssäckar placeras med fördel på baksidan av huset eller i höjd med trädet vid cykelstället på framsidan. Byggsäckar/avfallssäckar får inte bli stående en längre tid utan ska senast forslas bort i samband med veckosluten. Inget material får förvaras på gemensamma ytor.

## Var rädd om huset

Var försiktig så att skador inte uppstår på allmänna ytor. Var rädd om hissen. Skyddstäckan för hissväggarna finns i källaren. De ska alltid användas när du transporterar skrymmande föremål så som nya skåp eller gammalt byggmaterial.

## Visa hänsyn

Visa hänsyn gentemot dina grannar. Störande arbete får bara ske på vardagar mellan kl. 8-17. Meddela i entrén, med god framförhållning, om du planerar en vattenavstängning.

# Andrahandsuthyrning

Vi vill göra alla medlemmar uppmärksamma på de regler som gäller för andrahandsuthyrning. Alla som hyr ut i andra hand eller planerar att hyra ut i andra hand måste få styrelsens godkännande, i enlighet med föreningens stadgar.

Vid ansökan om andrahandsuthyrning skall skriftlig ansökan göras till styrelsen. Formulär för ansökan finns på föreningens hemsida. Ansökan behandlas av styrelsen och godkännes eller avslås. Uthyrningstiden ska vara tidsbegränsad.

Om ansökan godkänns skall ett undertecknat andrahandskontrakt lämnas till styrelsen senast vid tillträdesdagen (som står på andrahandskontraktet). Kontraktshandlingar finns att köpa hos de flesta bokhandlare. Tänk på att hyresgästen vid lång uthyrning kan få besittningsrätt om den inte avtalas bort.

Vi vill betona vikten av att följa föreningens stadgar eftersom det i annat fall kan leda till att nyttjanderätten till lägenheten blir förverkad.

# Information och kontaktuppgifter

Som bostadsrättsinnehavare är du skyldig att hålla dig informerad om föreningens stadgar och dina rättigheter samt skyldigheter. På föreningens hemsida finns stadgar, årsredovisningar samt protokoll från senaste årsstämma.

Styrelsen ger löpande aktuell information via hemsida [brfsysslomannen.se](http://brfsysslomannen.se) samt på anslagstavlan vid hissen.

Namn och telefonnummer till styrelseledamöter finns på föreningens hemsida samt uppsatt på anslagstavlan.

Styrelsen nås på epost [styrelsen@brfsysslomannen.se](mailto:styrelsen@brfsysslomannen.se). I entrén finns även en brevlåda där bostadsrättsinnehavare och hyresgäster kan lägga meddelanden, förslag, frågor etc. till styrelsen.

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av *Sveriges BostadsrättsCentrum*, SBC. Vid frågor rörande avgiftsavier eller felanmälan kontakta SBCs kundtjänst: 0771-722 722 alternativt [sbc.se](http://sbc.se). På anslagstavlan entrén samt på hemsidan hittar du de viktigaste telefonnumren för felanmälan av t.ex. lampor och tvättmaskiner, låsjour, hissjour etc.