

Essingefjärden nr 1



Bostadsrättsföreningen Essingefjärden 1



Avsnitt

Medlemskap och inflytande	sida 2
Regler för bostadsrätt	sida 2
Bostadsrättsföreningen	sida 3
Fastigheten	sida 5
Gemensamma utrymmen	sida 7
Lägenheten	sida 9
Stora Essingen	sida 14

Innehåll från A till Ö

Balkonger och terrasser	9	Garage	7	Parkering, se Garage	
Barnvagnar och rullatorer	7	Golvvärme	11	Porttelefon	6
Brandvarnare	10	Grillning, se Balkonger		Regler, se Stadgar	
Bredband	5	Grovsopor	5	Reparationer och ombyggnader	12
Brevlåda, se Styrelsen		Hemsida	3	Rullatorer, se Barnvagnar	
Cyklar, cykelförråd	7	Historik, Stora Essingen	14	Skyltar, se Ordningsregler	
Data och telefoni	5	Hjärtstartare	3	Solskydd, se Markiser	
Djur	10	Information, se Nyhetsbrev		Sopor och återvinning	9
Ekonomi	4	Internet, se Bredband		Stadgar	4
Elcentral lägenheten	10	Japanska trädgården	8	Styrelsen	3
Element i lägenheter	10	Jordfelsbrytare, se Elcentral		Städdagar	4
E-postadress	3	Jourfirma, se Felanmälan		Telefoni	5
Fastighetsbeskrivning	5	Kabel-tv, se TV		Trädgårdsgruppen	4
Fastighetsskötsel	5	Kajutan	8	TV och radio	6
Felanmälan	6	Kontaktuppgifter	3	Tvättstugor	9
Filter för element, se Ventilation		Markis	11	Uppvärmning	7
Filter för spisfläkt, se Ventilation		Nycklar	11	Varmvatten	7
Flätkåpa	11	Nyhetsbrev, Seglarbladet	3	Ventilation	13
Försäkringar (se även sid 11)	6	Ordningsregler	4	Årsmöte	3
Föreningslägenhet, se Kajutan		Ordningsregler tvättstuga	8	Återvinning	5
Förråd	11	Parabol, se Ordningsregler		Överlåtelse	13

Medlemskap och inflytande

Med den här broschyren vill vi önska dig välkommen som medlem till föreningen och hoppas att du ska trivas i din nya lägenhet. Samtidigt vill vi berätta om föreningen, våra hus och också informera om vilka rättigheter och skyldigheter en medlem i föreningen har.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det innebär att de boende gemensamt äger och ansvarar för hus och grönområden. Den avgift du varje månad betalar till föreningen går till gemensamma utgifter, såsom amortering och räntor på lån, kostnader för värme och vatten, för sophämtning, trappstädning och avsättning till fastigheternas underhåll.

Medlemmarna bestämmer via styrelsen över husen och hur dessa sköts. Vill du att styrelsen ska ta upp en fråga till diskussion kan du lämna dina synpunkter i föreningens brevlåda eller skicka till föreningens epostlåda essingefjarden@gmail.com.

Förteckning över styrelsens ledamöter finns på anslagstavlan i varje hus. Meddelanden till medlemmarna lämnas vanligtvis genom Seglarbladet eller uppsatta anslag i föreningens hus.

Är du intresserad av ett styrelseuppdrag kan du kontakta styrelsen eller valberedningen.

Regler för bostadsrätt

För att vi alla ska trivas och kunna ha en god grannsämja är det viktigt att du följer de regler och anvisningar som är beslutade. I föreningens stadgar kan du läsa mera detaljerat om ansvarsfördelning, föreningsstämma och styrelse bland annat.

De lagar som reglerar bostadsrättsföreningar är bl a lagen om ekonomisk förening och bostadsrättslagen. Dessutom finns andra lagar som gäller oss alla och som styrelsen har ansvaret att se till följs.

Ibland kan servicearbeten, t ex rensning av avlopp eller andra akutare åtgärder behöva göras i lägenheten. Vid dessa tillfällen måste du låta föreningen få tillträde till din lägenhet. Det finns inga "huvudnycklar" till din bostad så vid dessa fåtaliga tillfällen behöver vi låna din nyckel. Det kan vara reparatör och/eller någon från styrelsen som behöver tillgång till lägenheten. Detta sker alltid på styrelsens uppdrag och du får meddelande i så god tid som möjligt före åtgärden – om det inte är något väldigt akut som inträffat då det kan behövas snabba beslut.

Underhållet av din egen lägenhet bestämmer du över och bekostar själv. Du måste, som bostadsrättsinnehavare, på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Ditt ansvar kan du läsa om i stadgarna §§ 36 t o m 50.

Om du vill hyra ut lägenheten i andra hand måste du ha styrelsens godkännande. Ett tillstånd är alltid begränsat till en viss tid och förenat med villkor. Styrelsen behöver få veta namn, personnummer och kontaktuppgifter till den eller de som du vill hyra ut din lägenhet till. Att hyra ut sin lägenhet utan styrelsens tillstånd är inte tillåtet enligt bostadsrättslagen och kan resultera i att du förlorar rätten till din bostad och att medlemskapet i föreningen förverkas. Se vidare §§ 49 t o m 50 i stadgarna.

Bostadsrättsföreningen

Essingefjärden 1

Bostadsrättsföreningen Essingefjärden 1 bildades 1998.

Föreningen äger tre flerfamiljshus på Segelbåtsvägen 10, 12 och 14 som är byggda 1997-1998.

I husen finns 69 lägenheter inklusive en gemensam föreningslägenhet Kajutan men inga lokaler. Segelbåtsvägen 10 och 12 består av vanliga bostadsrätter medan Segelbåtsvägen 14 är 50+ boende.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter sköts av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att ekonomi, organisation och fastighetens nödvändiga drift sköts.

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med högst fyra (4) suppleanter. Se stadgar § 24.

Kontakta styrelsen via e-post eller via föreningens brevlåda som finns på Segelbåtsvägen 12 märkt "Essingefjärden 1".

Ordföranden nås via epost ordforanden@essingefjarden.se.

Kontaktuppgifter

Brf Essingefjärden nr 1
Segelbåtsvägen 12
112 64 Stockholm

Kontaktuppgifter och information om hur du kommer i kontakt med styrelsen, fastighetsskötare och jourmontör finns uppsatt på informationstavlan i varje entré.

Hemsida

Föreningen Essingefjärden 1 har en egen hemsida. Adress till hemsidan är <http://www.essingefjarden.se>

Hjärtstartare

Föreningen förfogar över en hjärtstartare som finns placerad utanför tvättstugan på entréplanet i Segelbåtsvägen 14.

E-postadress

Föreningen har även epost essingefjarden@gmail.com

Nyhetsbrev

Flera gånger per år ger föreningens styrelse ut ett nyhetsbrev.

Vårt medlemsblad, **Seglarbladet**, distribueras till samtliga medlemmar via epost och sätts upp på anslagstavlor i varje entré.

Där informerar vi från styrelsens sammanträden, det ekonomiska läget, förändringar och nyheter som kan vara av intresse för dig som medlem. Gamla nummer av medlemsbladet fås på begäran av Seglarbladets kontaktperson som nås via epost seglarbladet@essingefjarden.se.

Årsmöte

Föreningen har årsmöte en gång per år, vanligtvis i maj. Varje bostadsrätt har en röst och man kan lämna motioner till stämman – se i övrigt stadgarna under rubriken "Föreningsstämma".

Information om årsmötet sätts även upp på anslagstavlor i i varje entré.

Innan årsmötet har valberedningen tagit fram förslag på enskilda medlemmar för val till styrelsen. Vid årsmötet väljs

	<p>årligen ett antal styrelsemedlemmar in till styrelsearbetet.</p>
Ekonomi	<p>Föreningens senaste årsredovisning kan erhållas via hemsidan.</p>
Stadgar	<p>Föreningens stadgar kan erhållas via hemsidan.</p>
Städdagar	<p>Vi arrangerar två städdagar per år för att träffas under trevliga former och samtidigt spara lite pengar åt föreningen. På våren brukar städdagen vara en lördag i april/maj och på hösten en lördag i oktober. Inför städdagen informerar styrelsen med arbetslistor vad som behöver göras. Kontakta styrelsen för mer information.</p> <p>På städdagarna träffas vi och jobbar förmiddagar och avslutar med korv, kaffe och extra tilltugg. Det brukar vara ett trevligt och lättsamt tillfälle att träffa gamla och nya grannar. Anslag om städdagar sätts upp i entréerna.</p>
Trädgårdsgrupp	<p>Föreningen har en trädgårdsgrupp på frivillig bas med medlemmar som har intresse för vår utemiljö. Trädgårdsgruppen planterar växter och gör det fint kring våra hus och på uteplatsen. Är du intresserad av att vara med, hör av dig till trädgårdsgruppen.</p>
Ordningsregler	<ul style="list-style-type: none"> • Medlem ska vara aktsam om såväl egen lägenhet som föreningens gemensamma egendom. • Jourfirma ska omedelbart kontaktas om skada uppstår som omedelbart måste åtgärdas. Föreningen har flera olika jouravtal – se nedan under "Felanmälan". • Störande ljud som t ex vattentappning för bad och dusch får inte förekomma mellan kl 23.00 och 06.00. • Det är förbjudet att spola ner blöjor, tops, kattsand eller liknande i toaletter. • Föreningens tvättstugor är till för tvätt av de boendes tvätt. Detta innebär att tvättstugan <u>inte</u> får användas för regelmässig tvätt av närståendes kläder, för förenings- eller företagstvätt eller liknande. Se även nedan under "Ordningsregler, tvättstuga" och "Tvättstugor". • Medlem ansvarar för att eventuella djur inte förorenar, för oljud eller på annat sätt stör grannar. • Mata <u>inte</u> fåglar på terrasser och balkonger. Fågelmaten som hamnar på marken drar till sig råttor och är en hälsorisk. Dessutom finns det risk för att fåglarna ger sig in i lägenheterna för att de förknippar en öppen balkongdörr med mat. • För parabolantenn krävs grannars och styrelsens medgivande. • Staket till uteplats kräver styrelsens medgivande. Marken i anslutning till uteplatserna sköts av respektive lägenhetsinnehavare. • Skyltar/affischer får inte sättas upp utan styrelsens medgivande. • I övriga frågor hänvisas till föreningens stadgar.

Fastigheten

Beskrivning

Fastighetsbeteckning	Kv Tvålen 6 på Stora Essingen i Stockholms kommun
Adresser	Segelbåtsvägen 10, 12 samt 14
Antal byggnader viss del	Tre byggnader med 7 resp 8 våningar, med källare, separat garage i två plan
Antal lägenheter	69 st
Föreningslägenhet säng-	1 st, 2 rum med kokvrå, 55 kvm med 6 platser, vardagsrum och uteplats
Tomtens areal	4543 kvm
Bostadsarea	6309 kvm
Byggnadsår	1997-1998

Bredband

Föreningen har full valfrihet för bredband och internet-leverantörer. Alla lägenheter har installerat fiberanslutning mot IP-Onlys öppna stadsnät samt fiberanslutning via Bredbandsbolaget. Båda näten är s k FTTH och erbjuder stora möjligheter samt är helt individuellt valfria att ansluta till.

Föreningen är även ansluten till ComHems datanät via de fasta tv-uttagen. Genom stämmobeslut har föreningen idag kollektivt avtal om internet för samtliga medlemmar via Comhem. Kostnaden för den kollektiva avgiften debiteras genom avgiften till lägenhetsinnehavaren.

Data och telefoni

I varje lägenhet finns idag uttag för data, kabel-tv och telefon. Se även under "Bredband" ovan.

Fastighetsskötsel

Föreningen har fastighetsskötare på deltid samt avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Driftia AB. Fastighetsskötare besöker våra lokaler ca två till fyra gånger i månaden.

Fastighetsskötaren kan hjälpa till med privata uppgifter som el- och vvs-arbeten i din lägenhet. Dessa arbeten betalas självklart av och faktureras medlemmen direkt.

Om du behöver komma i kontakt med föreningens fastighetsskötare når du honom via hans mobiltelefon – se information på anslagstavlan i entréerna.

Felanmälan

Felanmälan ska göras snarast man uppmärksammat fel eller skador. Vid "vanliga" fel i huset eller i lägenheten ska du kontakta föreningens ordinarie tekniska förvaltare, Driftia, via telefon eller via epost. Driftia har fastighetsskötare med jour på kvällar och helger. Driftia www.driftia.se

Felanmälan via epost info@driftia.se

Felanmälan via telefon 08-7444433 (8-16 vardagar)

Driftia JOURNUMMER 08-7440950 (Övriga tider)

Felanmälan om hissarna ska göras till Kone. För att göra en felanmälan, kontakta Kone på:

Tel. 0771-50 00 00 (knappval 1).

Telefonnummer finns även i hissen. Skriv gärna en lapp till övriga i trapphuset om hissen är felanmäld.

Vid andra akuta fel på fastigheten eller i byggnaden, som måste åtgärdas omgående, har föreningen avtal om larmmottagning och fastighetsjour med Securitas. Felanmälan kan göras 24 timmar per dygn till Securitas larmcentral 08-657 77 18 alternativt Securitas jourmontör 08-657 77 20.

Vid olycka eller brand ring omedelbart SOS Alarm 112

Försäkringar

Föreningen har försäkringar som skyddar fastigheten och täcker de skador som kan tänkas uppkomma på byggnaderna.

Försäkringen omfattar INTE skador i medlemmarnas bostäder och du behöver därför ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Se även under avsnitt "Lägenheten" nedan.

Även ansvars-försäkring finns för styrelsen.

Porttelefon

Porttelefonen är uppkopplad via telenätet och aktiv dygnet runt. Din porttelefon kan därför, om så önskas, kopplas så att du kan prata med en besökare via telefon.

Vid entrén finns lägenhetens kortnummer anslaget för de som önskat tjänsten. Besökare trycker först på knapp "B" följt av kortnumret.

När ett samtal kommer från porten trycker du på telefonens knapp "5" för att öppna. För att porttelefonen ska fungera kan bara en person i taget tala under samtalet.

Kontakta styrelsen för inkoppling av porttelefonen via epost teknikansvarig@essingefjarden.se.

TV och radio

Fastigheten är idag ansluten till ComHems kabel-tv via kollektivt avtal som inkluderar det analoga tv utbudet. Inga digitala knaler ingår. Kostnaden för avtalet inkluderas i månadsavgiften.

Uppvärmning

Husen värms med vattenburen värme via vattenradiatorer. För uppvärmningen är husen numera anslutna till fjärrvärmecentral.

Som komplement till fjärrvärme finns även föreningens bergvärmepumpar som tar värme ur berget under husen.

Varmvatten

Värmen till lägenheternas varmvatten och golvvärmen i badrummen ingår i fastighetens värmeanläggning.

Debitering av varmvatten och värme ingår i månadsavgiften. Idag är kostnaden beräknad utifrån en schablonavgift.

Gemensamma utrymmen

Barnvagnar och rullatorer

Av brandskyddsskäl är det inte tillåtet att ha barnvagnar och rullatorer eller andra brännbara lösa föremål placerade i trappuppgångar eller utanför lägenhetsdörren. Dessutom försvåras framkomligheten för de som ska passera.

Särskilda barnvagns- och cykelrum finns i anslutning till entréerna.

Cyklar, cykelförråd

Cyklar ska förvaras i cykelrum. Av framkomlighetsskäl för de som ska passera får de inte heller placeras i trappuppgångar.

Garage

Parkering kan ske på kommunens gatumark runt föreningen. Det är numera boendeparkering även på Stora Essingen.

Det är inte tillåtet att parkera på föreningens mark utanför markerade parkeringsplatser. Uppställningsplanen vid nedre garaget är räddningsväg och får tillfälligt användas för kortare stopp (snabb i- och utlastning under max 15 minuter). Vänligen respektera behovet av tillgänglighet för ambulans och brandkår.

Föreningen förfogar idag över 34 parkeringsplatser. Föreningen har eget garage i två plan och några utomhusplatser på föreningens mark samt hyr ytterligare platser i Läraryrbyföreningens garage.

Garageplats ingår inte i bostadsrätten utan platserna hyrs separat. Det är oftast kö till platserna, kontakta styrelsen via garageansvarig@essingefjarden.se om du vill anmäla ditt intresse. Föreningen administrerar kölistan och kontaktar dig när det finns en plats ledig.

Den som överlåter/säljer sin bostadsrätt och hyr garage behöver inte säga upp parkeringen utan den avslutas automatiskt i samband med överlåtelsen. Däremot ska nyckel återlämnas senast avflyttningsdagen.

Uthyrning av p-plats i 2:a hand är enbart tillåtet efter godkännande av styrelsen.

Japanska trädgården

Utanför föreningens gemensamhetslokal Kajutan finns en gemensam trädgård, döpt till Japanska trädgården. Trädgården får utnyttjas utan kostnad av alla boende i föreningen.

Entrén till trädgården är via trappan vid övre garaget. Din dörrnyckel används till entrégrinden.

Kajutan

Till föreningen hör en gemensamhetslokal, Kajutan, som kan bokas för en eller flera nätter. Lokalen ligger på Segelbåtsvägen 10, 2 tr.

Kajutan består av två rum med 6 bäddar, ett litet pentry med utrustning för ca 30 personer samt dusch och toalett.

Kajutan kan bokas upp till maximalt en vecka sammanhängande vid ett och samma bokningstillfälle. Bokning görs via Kajutavärdarna, vars namn finns angivna på anslagstavlan i entrén. Kajutavärdarna kan nås för bokning via

Ordningsregler, tvättstuga

epost kajutabokning@essingefjarden.se.

Kajutavärdarna har uppgifter om kostnader och regler.

- Tvättstuga bokas med lägenhetens bokningscyklinder.
- Om inte bokad tid tagits i bruk inom 59 minuter efter tvättidens start får annan medlem överta tvättiden.
- Efter avslutat tvättpass ska bokningscyklindern flyttas ned till "parkläge" på bokningstavlan, om inte annan tvättid bokas.
- Du får inte tvätta husdjurens filter mm i föreningens maskiner p g a allergiriskan.
- Inga djur är tillåtna i tvättstugan (alla gemensamma utrymmen är till för alla, även de som är allergiska).
- Tänk på att lämna tvättstugan i samma goda skick som du själv önskar finna den då ditt tvättpass börjar. Med andra ord torka bort tvättmedelsrester, töm torktumblaren från ludd mm.
- Respektera tvättiden: tvättmaskinerna ska vara tömda, det ska vara städlat och fönster ska vara stängda innan nästa tvättid börjar.
- Om det uppstår fel eller problem i maskinerna under tvättpasset, vänligen ring eller maila och meddela felet till styrelsen, så att felet blir åtgärdat snabbt.
- Kontaktuppgifter till styrelsen finns angivet på informationstavlan i varje entré.

Sopor och återvinning

Källsorteringsrum finns på Segelbåtsvägen 12 och 14.

Källsorteringen i S14 är enbart tillgängligt för de boende på Segelbåtsvägen 14. Grovsopor kan lämnas i soprummet på Segelbåtsvägen 12.

Vi tillämpar sopsortering av allt från glas, batterier, elektronik, tidningar och plast till hushålls- och grovsopor.

Möbler och farligt avfall får INTE lämnas i källsorteringen. Kemikalier och annat miljöfarligt avfall, som till exempel målarfärg, ska istället lämnas till återvinningscentral.

Medlemmar ska respektera att vårt soprum INTE är en återvinningscentral och att allt som läggs dit måste bäras ut igen. Källsorteringsrummet kan ta hand om normala grovsopor från hushållets vardag men får INTE användas vid flyttstädning eller vid renovering av lägenheten. Grovsopor från flyttstädning eller renovering ska lämnas till kommunens återvinningscentraler.

Skötseln och användningen av soprum är i många bostadsrättsföreningar orsak till diskussion och tyvärr så även hos oss. För allas trevnad, och inte minst av ekonomiska skäl, vill vi att anslagna regler respekteras och sköts.

Tvättstugor

I fastigheterna finns två tvättstugor i Segelbåtsvägen 12 och 14. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskiner samt torkskåp och två torktumlare. Det finns även en mangel och tvättbänk. Varje hushåll har en bokningscylinder med tillhörande nycklar.

Tvättstugan i Segelbåtsvägen 14 får enbart användas av boende i Segelbåtsvägen 14 medan tvättstugan i Segelbåtsvägen 12 ska användas av boende i S10 och S12.

Lägenheten

Balkonger och terrasser

Om du vill glasa in din balkong finns två tillverkare som styrelsen hittills godtagit. Ta alltid först ta kontakt med styrelsen innan du köper inglasning balkonginglasning@essingefjarden.se.

Innan inglasning får göras ska bygglov finnas och det ansvarar du själv för att ansöka om. Med inglasningen följer villkor att underhåll och reparationer utförs av lägenhetsinnehavaren.

Ta kontakt med styrelsen innan du köper markis!

Och oavsett om du har en inglasad balkong eller inte får sikten genom balkongen (på terrassen) inte skymmas. Det betyder att du t ex inte kan sätta upp gardiner, persienner eller annat som täcker från genomsikt. Parasoller får inte heller vara ständigt uppfällda. Tänk på att blomlådor ska hänga på insidan av balkongräcket!

Om du vill sätta upp markiser finns två modeller som styrelsen godtagit. Den traditionella randiga varianten som tidigare godkänts har utgått då den inte längre tillverkas och en ersättningsprodukt från SANDATEX I BORÅS AB har beslutats godtas som likvärdig, som heter "Sandatex 242"

Den andra varianten är en sk screenmarkis ELISSI SC75 från Nimex AB, med screenfärg RAL 9016 och färg på aluminiumprofil RAL 7035.

Grillning är tillåtet på balkongen om du använder gasol- eller elgrill. På grund av lukt och brandrisk får kolgrill endast användas vid rotundan nere vid vattnet.

Brandvarnare

Enligt lag ska det finnas brandvarnare i alla bostäder och föreningen har därför sett till att det finns ett minimum av brandvarnare uppsatt i varje lägenhet.

Alla brandvarnare föreningen satt upp i lägenheterna har s k 10 årsbatteri som ska räcka hela brandvarnarens livslängd. Du behöver dock kontrollera att brandvarnaren fungerar flera gånger per år. Om brandvarnaren inte fungerar längre ska du meddela styrelsen direkt så att den blir utbytt.

När batteriet börjar ta slut ska brandvarnaren indikera detta med återkommande signal.

Om du har barn rekommenderar styrelsen att du även installerar brandvarnare i och direkt utanför deras sovrum.

Om det börjar brinna i din lägenhet och du inte lyckas släcka – stäng dörrar och lämna sedan lägenheten. Ytterdörren är allra viktigast att du stänger efter dig.

Om det börjar brinna inne hos en granne är du säker i din egen lägenhet under minst en timme. Men om det går att gå ut via trapphuset (använd inte hissen) utan någon risk för dig själv bör du göra det. Då kan du meddela räddningspersonalen att det inte finns någon kvar i din lägenhet.

Ifall du märker att det finns rök i trapphuset så lämna INTE lägenheten. Stäng dörren och avvakta hjälp. Räddningstjänsten kommer att ventilerat trapphuset och meddela dig när du kan lämna lägenheten säkert.

Mera utförlig information om hur du ska skydda dig och hur du ska agera vid en eventuell brand finns på hemsidan.

Djur

Det är tillåtet att ha sällskapsdjur i lägenheterna. Föreningen anser det dock viktigt att hundar och katter ska vara kopplade inom området. Vill man släppa sin hund kan man gå strandpromenaden till Broparken i närheten, där hundar har tillåtelse att springa lösa.

P g a allergirisken är det inte tillåtet med husdjur i tvättstugorna.

Se även under avsnitt "Ordningsregler" ovan.

Elcentral

I lägenheten finns en elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Element

Elementens värme regleras av termostaten. Om luftväxlingen runt termostaten hindras av till exempel gardiner eller nära stående möbler blir termostaten varmare än rummet och termostaten stryper då värmeförseln. Termostaten bör motioneras varje år på vår och höst för att fungera bra.

Bakom de flesta elementen finns även ett filter som byts ut regelbundet. Se avsnitt "Ventilation" nedan. Föreningen köper in dessa filter gemensamt och kostnaden debiteras lägenhetsinnehavaren.

Försäkringar

Du behöver ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som skyddar dig och din lägenhet om något oförutsett händer.

Byggnaderna är försäkrade av föreningen, men inte din bostad. Därför är det viktigt att du har en hemförsäkring, med tillägg för bostadsrätt.

Försäkringsmässigt är det alltid medlemmens egen försäkring som gäller vid skador inne i lägenheten. En hemförsäkring utan bostadsrättstillägg gäller inte för skador på din lägenhet.

- Förråd** Till varje lägenhet hör ett förrådsutrymme i källaren till hus 12 eller 14. Du ansvarar själv för lås till ditt källarförråd. Dörrarna till källaren ska alltid vara låsta så att obehöriga inte tar sig in. Brandfarligt gods får inte förvaras i förrådet och detta inkluderar gasol eller annan brandfarlig vätska/gas.
- Flätkåpa** Om du funderar på att byta spiskåpan behöver du känna till att den nya fläkten måste vara typ Futurum/Franke modell 240-10 eller motsvarande. Den har timerstyrt spjäll. De egenskaper som finns hos denna kåpa, och som är viktiga för hela systemets funktion, är:
1. Stängt returspjäll vid avstängd fläkt och
 2. Begränsad motor-/blåseffekt.
- I originalutförande sitter en Futurum spiskåpa över spisen. Vid ombyggnader får inte en modell installeras som ändrar på ventilationsförhållandena i huset. Om en annan modell av spisfläkt installeras kan ventilationsbalansen i huset förändras så att grannarnas utsugsfunktion försämras.
- Golvvärme** Bad-/duschrum är utförda med vattenburen golvvärme. I samtliga lägenheter finns en reglerventil i badrummet (sitter i en lucka) med vilken man kan reglera golvvärmes.
- Markis** Om du vill sätta upp markiser så ska du först kontakta styrelsen. Det finns två modeller som styrelsen godtagit.
- Den traditionella randiga varianten som tidigare godkänts har utgått då den inte längre tillverkas och en ersättningsprodukt från SANDATEX I BORÅS AB har beslutats godtas som likvärdig, som heter "Sandatex 242"
<https://sandatex.se/produkt/solskydd-utomhus-markisvav-gravit-0242/>
- Den andra varianten är en sk screenmarkis ELISSI SC75 från Nimex AB, med screenfärg RAL 9016 och färg på aluminiumprofil RAL 7035.
- Fäste: Markisen får endast fästas i fönsterkarm. Ingen infästning får göras i putsade fasader eller annan fasadbeklädnad.
- Ingen del av markisen får sticka ut utanför balkongräcket. Markiserna får vara så djupa som balkongen är på dess smalaste ställe.
- Det ställs inte krav på bygglov för dessa markistyperna.
- Nycklar** Till varje lägenhet hör som standard tre lägenhetsnycklar, två postfacksnycklar och en tvättbokningscylinder med 2 st nycklar. Det kan finnas fler nycklar till din lägenhet. Kontroll kan ske genom styrelsen.
- För de som har garageplats tillkommer garagenyckel.
- Om du behöver extranycklar kontakta styrelsen alternativt teknikansvarig via teknikansvarig@essingefjarden.se.

- Lägenhetsnyckel: används till entrédörr, tvättstugor, förrådsutrymmen samt barnvagnsrum, cykelrum och soprum.
- Lägenheternas ursprungsnycklar är del i ett låssystem som är skyddat så det inte går att få nyckelkopior utan ett godkännande från bostadsrättsföreningen.
- Det finns ingen huvudnyckel till lägenheterna.
- Du ansvarar själv för lägenhetens lås och nycklar.
- Tvättbokningsnyckel: går till tvättbokningscylindern.
- Postfacksnyckel: går till postfacket.
- Garagenyckel: fungerar i entrédörrar och portar till garagen.

Reparationer och ombyggnader

Vid reparationer i din lägenhet måste du se till att det görs på ett fackmannamässigt sätt. För att få hjälp att bedöma din planerade åtgärd kontakta gärna föreningens teknikansvarige först för råd om hur du bör göra. Kontakt tas via epost teknikansvarig@essingefjarden.se.

Föreningens fastighetsskötare kan hjälpa till med vissa mindre el- och vvs-arbeten i din lägenhet. Dessa arbeten beställer du själv och kommer att faktureras dig direkt. Enklast når du fastighetsskötaren via hans mobiltelefon – se information på anslagstavlan i entréerna. Observera att akuta arbeten alltid går före så fastighetsskötaren kan inte alltid var tillgänglig.

Droppande kranar och rinnande toaletter behöver åtgärdas snarast då föreningen får bekosta den högre vattenkostnad som kan bli följd. Om du inte själv klarar av att åtgärda felet kan fastighetsskötaren, i mån av tid, hjälpa till. Byte av packning eller armaturer bekostar du själv.

Problem som uppkommer med flottören i toaletter av ursprunglig modell åtgärdas av fastighetsskötaren på föreningens bekostnad.

Vid ombyggnad i din lägenhet måste du se till att det görs på ett fackmannamässigt sätt, sedan du fått styrelsens tillstånd till detta.

Se också till att bullersamma arbeten görs dagtid.

Anlita alltid en behörig elektriker vid elinstallationer.

Vid utbyte av köksfläkt måste den nya fläkten vara rätt modell. Se under avsnittet "Fläktkåpa" ovan.

Ventilation

Bakom elementen under fönstren finns ett filter som bör bytas i ett visst intervall. Föreningen upphandlar filter och utbyte i samtliga lägenheter gemensamt. Filtren byts därför ut runt vart tredje år. Du får meddelande i god tid om när detta ska göras. Kostnaden debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Elementens värme regleras med termostaten. Om luftväxlingen runt termostaten hindras av till exempel gardiner eller nära stående möbler blir termostaten varmare än rummet och termostaten stryper då värmeförseln.

Ovan spisen finns ett filter som ska rengöras regelbundet. Filtret hindrar olja och matfett att nå fläkten och imkanalen ovanför så att brännbara avlagringar fastnar.

Beroende på hur mycket mat som lagas kan filtret behöva rengöras ganska ofta ex med några veckors mellanrum. Om filtret är skadat ska det ersättas av likvärdigt med samma funktion. Föreningen kontrollerar rengöring genom stickprovskontroller vid sotning.

Vid utbyte av köksfläkt måste den nya fläkten vara en Futurum/Franke modell 240-10 eller motsvarande. Se under avsnittet "Flätkåpa" ovan.

Överlåtelse

När du säljer din lägenhet kom ihåg att lämna över lägenhetspärmen med drifts- och skötselinstruktioner till köparen.

Stora Essingen

Stora Essingen är både en ö i Mälaren och en stadsdel i Kungsholmens stadsdelsområde. Ön omges av Essingefjärden, Essingedjupet, Essingesundet, Klubbjärden och Oxhålet. Ön har från 1500-talet haft ganska likartade namn; Äsingen eller Ässingen samt på 1700-talet Hessingen. Den första broförbindelsen mellan



Essingeöarna byggdes 1917 och från brofästet ledde 99 branta trappsteg upp längs berget.

Tidigt har det funnits en sjökrog för resande till och från Drottningholm på den i övrigt, i stort sett, obebodda ön. Under 1800-talet blev ön ett populärt sommarnöje för sommargäster och sjökrogen hade då växt till ett välbesökt värdshus. I mitten av 1800-talet gick färjetrafik mellan öarna och det fanns hela 9 ångbåtsbryggor runt ön.

Cirka 1870 började man bygga arbetarbostäder och sommarstugor på ön. AB Stora Essingen bildades 1907, då det bodde runt 70 bofasta på ön, med planer på att bygga en villastad och man började sälja tomter. El och vatten drogs ut till ön 1921. De dåliga kommunikationerna åtgärdades efter att en stadsplan lagts fast 1923 och en riktig broförbindelse stod klar 1928 med tillhörande buss i linjetrafik. Nuvarande bro är från 1965 och Essingeleden från 1967.

Öns badplats låg ursprungligen vid broparken och kvarteret Tvålen var platsen för den första industrin som byggdes på ön. Essinge ångtvätt revs dock efter en brand 1963.