

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**KUNGSHUSET**

**TRE PORTALER**





# Välkommen till

## Bostadsrättsföreningen Kungshuset Tre portaler!

September 2013

Styrelsen har sammanställt en informationsfolder med fakta om föreningen och våra gemensamma utrymmen. Förutom den här foldern kommer vi kontinuerligt att berätta om styrelsens arbete i ett Nyhetsbrev.

### Kuriosa

Fastigheten Metspöet 2 byggdes 1923 och var då ett privat hyreshus som ägdes av Emil Friberg. 1972 köptes huset av Folksam som sedan sålde huset vidare till HSB 1987.

Under 1990-talets senare hälft började HSB renovera sina andra hus i kvarteret. De rev ut allt invändigt inklusive alla gamla detaljer såsom serveringsskåp m.m. och sänkte dessutom taken så att stuckaturen försvann. När dåvarande hyresgäster såg detta bestämde de sig för att köpa huset och 1999 bildades Bostadsrättsföreningen Kungshuset Tre Portaler. Namnet har föreningen fått av kungsbalkongerna högst upp i huset och de tre uppgångarna som finns i fastigheten.

2007 påbörjades en omfattande ombyggnad, då den försålda vinden omvandlades till fyra stycken vindslägenheter. Denna försäljning finansierade i viss mån det stambyte som utfördes 2003 och i samband med detta byttes även hissarna ut.

### Fakta om huset

Fastigheten Metspöet 2 består av 52 lägenheter, varav en är en hyresrätt, i uppgångarna Rutger Fuchsgatan 1, Ringvägen 112 och Östgötagatan 70 och fördelar sig enligt följande:

- 8 stycken                      1 rum och kök
- 21 stycken                    2 rum och kök
- 15 stycken                    3 rum och kök
- 4 stycken                     4 rum och kök
- 4 stycken                     5 rum och kök
- 4 stycken                     vindslägenheter

Samtliga lägenheter har ett källarförråd

Föreningens tvättstuga ligger i källaren på Rutger Fuchsgatan. På samma källarplan finns också ett rum som styrelsen disponerar.

På Östgötangatan 70 finns ett barnvagnsrum. Access till barnvagnsrummet sker från gatan. En brun dörr till höger om garageporten.

Föreningen har tre lokaler som hyrs av en frisör och en tandläkare på Ringvägen 112 samt ett garage på Östgötagatan 70.

## **Vad har gjorts senaste året 2012-2013**

- Stampsplning av kök och badrum skett i samtliga lägenheter
- Inventering och rensning av cyklar på gården har genomförts
- Ny lägenhetsnumrering har införts pga ändrade lagkrav
- Ventilationsmätningar (OVK) har genomförts i samtliga lägenheter. På Östgötagatan har åtgärder genomförts för att förbättra ventilationen.
- En Underhållsplan har tagits fram med avseende på löpande underhåll de närmaste tjugo åren. Denna uppdatera årligen i samband med budgetarbete.

## **Framtidsplaner**

- Gården är i behov av upprustning. Under de senaste åren har en uppfräschning gjorts med blommor och växter.
- Större översyn av gård och balkonger kommer att genomföras
- För att förhindra de källarinbrott vi råkat ut för kommer vi ta ställning till om vi skall byta hela låssystemet samt sätta lås på dörrarna till gården.

## **Styrelsens arbete**

Bostadsrättsföreningen Kungshuset Tre Portalers styrelse väljs vid stämman som hålls senast sex månader efter varje räkenskapsårs slut

Styrelsen består av en ordförande, vice ordförande, sekreterare, kassör en ledamot samt fyra suppleanter. Styrelsemöten hålls normalt en gång i månaden. För nuvarande styrelse, se kontaktlista i slutet av dokumentet.

## **Valberedning**

Inför varje årsstämma har valberedningen till uppgift att ge ett förslag på vilka som ska ingå i styrelsen. Styrelsen ser gärna att fler i huset engagerar sig i styrelsearbetet eller i olika arbetsgrupper. En av dessa arbetsgrupper är "Trädgårdsgruppen" som ser till att vi har växter på gården och trädgårdsmöbler. Lämna en intresseanmälan till valberedningen om Du är intresserad av styrelsearbete eller till någon i styrelsen om Du vill engagera Dig i annat arbete.

## **Motioner och förslag**

Motioner om större förändringar lämnas skriftligen till styrelsen som bereder ärendet. Beslut fattas på årsstämman. Enligt BRF Stadgar skall motioner ha lämnats in före mars månads utgång.

Mindre förslag kan lämnas under året och behandlas av styrelsen. Dessa förslag görs också skriftligen och lämnas i brevlådan som finns på Ringvägen 112 alternativt mailas till föreningens e-post. För att styrelsen skall kunna bereda ärenden som kommer via brevlådan krävs att brevet är undertecknat med namn och lägenhetsnummer.

Styrelsen välkomnar förslag som gör att vi får det bättre i föreningen.

## **Information**

På föreningens hemsida ([www.treportaler.se](http://www.treportaler.se)) finns information om förening, adresslistor och kontaktuppgifter för styrelse och service samt dokument som stadgar, informationsbrev, protokoll från årsstämma. Budget m.m. Dessutom kommer det även finnas ett avsnitt med historia kring fastigheten och området. Hemsidan är än så länge under uppbyggnad.

För att hålla de boende i föreningen informerade om vad som är på gång publiceras ett NYHETSBRÄV kontinuerligt. Detta delas ut i brevlådor, publiceras på hemsidan samt anslås i portarna.

## **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning kan endast ske efter godkännande av styrelsen enligt gällande stadgar. Om någon avser att hyra ut i andra hand så finns det särskilda standardavtal att köpa i närmaste bokhandel. En kopia av avtalet skall lämnas till styrelsen efter det att godkännandet har utfärdats.

Nya regler för andrahandsuthyrning från 2013. Se [www.fastighetsagaren.se](http://www.fastighetsagaren.se) eller föreningens hemsida ([www.treportal.se](http://www.treportal.se)) för mer information.

## Vem ansvarar för vad i en bostadsrätt?

Ibland kan det vara svårt att veta vem som ansvarar för vad i en bostadsrättsförening. Här kommer en kortfattad beskrivning av ansvarsförhållandena. Vill ni ha en fördjupning så kan ni läsa §§ 2, 4 och 12 i kapitel 7, i Bostadsrättslagen, som handlar om bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens skick.

Det är viktigt att poängtera att alla bostadsrättsägare också är föreningen och att fastighetens skötsel och ekonomi ligger i alla medlemmars intresse. Hittills har vi lyckats hålla kostnaderna och därmed avgifterna nere tack vare att vi har hjälpts åt.

### Grundregler och undantag

I en bostadsrätt är grundregeln att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll och reparation av skador i lägenheten och att bostadsrättsföreningen har ansvar för de gemensamma ytorna.

Undantag från denna regel är att bostadsrättsföreningen ansvarar för ledningar och andra därmed sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation.

Ett annat undantag är att lägenhetsinnehavaren inte ansvarar för lägenhetens inre vid reparation efter brand eller vattenledningsskada. Enda gången innehavaren ansvarar för dessa skador är om skadan har uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse – av någon i hushållet, en gäst eller någon som utfört arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning. Med vattenledningsskada menas skada till följd av att stamledningen för vatten har läckt. Andra fel eller reparationer står alltså bostadsrättsinnehavaren själv för.

### Privat ombyggnad

Om en bostadsrättsinnehavare planerar att göra privata ombyggnader av el, vattenledning, avlopp, bärande väggar eller dylikt ska styrelsen kontaktas innan bygget påbörjas. Behöriga hantverkare måste anlitas. För att fastighetsförsäkringen ska gälla måste vissa ombyggnadsregler följas. Självrisken – som medlemmen själv kommer att få betala – förknippad med vattenskada kan uppgå till mycket höga belopp.

## **Hantverkare**

Du kan använda MFS Fastighetservice (telefonnummer sista sidan) även för privata arbeten som Du själv bekostar. Tänk på att det är en annan taxa under jourtid så vänta med att ringa tills under dagtid, om det inte är akut förstås. De kan även rekommendera duktiga hantverkare om de inte själva kan ordna det. Glöm inte fråga vad det kommer att kosta!

## **Föreningens ansvar i lägenheterna**

Bostadsrättsföreningen har ansvaret för ledningar och andra sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation. I vår förening gäller följande:

### **Element och värme**

Bostadsrättsföreningen bytte alla trasiga element och alla ventiler under 2002. De nya ventilerna reglerar värmen via en termostat. Termostatventilen fungerar som en vanlig ventil där man kan höja och sänka värmen genom att vrida på vredet. Termostaterna är inställda på max 21 grader. Är temperaturen högre i rummet sänks värmen. Värmen sänks också om elementen är täckta av gardiner eller elementskydd och då blir det kallare i rummet.

### **Elektricitet och mätare**

I vår bostadsrättsförening betalar lägenhetsinnehavaren själv sin el. Elmätarna finns i källaren till respektive trappuppgång. Rummen till elmätarna är låsta. Fortum läser av respektive lägenhets elmätare centralt.

### **Ventilation**

Fastigheten ventileras genom självdrag. Självdrag innebär att det inte är tillåtet att installera elektriska fläktar i kök och badrum, med undantag för kolfilterfläkt över spisen.

### **Vatten**

Varmvatten är föreningens största kostnad. För att hjälpa till att få ner föreningens kostnader så bör Du tänka på hur Du använder vattnet.

## **Avlopp**

Avloppsstammarna byttes 2003 i samband med stamreoveringen

## **Gemensamma utrymmen**

### **Grovsopor**

Föreningen har inget soprum för grovsopor. Närmaste återvinningsstation för papper, glas, plast, metall och batterier finns på Östgötagatan, ned mot vattnet. Andra sopor ska lämnas på kommunens avfallsstationer. Det är alltså inte tillåtet att ställa grovsopor, tidningar och glasflaskor m.m. på gården och på gatan. Det är heller inte tillåtet att slänga tidningar och glasflaskor i sopnedkastet.

### **Tvättstugan**

Tvättstugan ligger i källaren, uppgång Rutger Fuchsgatan 1. I tvättstugan finns tre tvättmaskiner, två torkskåp, en centrifug, en torktumlare samt en mangel,. Bokning av tvättstugan sker på bokningstavlan som finns i tvättstugan.

Vi vill uppmana alla som utnyttjar tvättstugan att iaktta de få och enkla regler som finns.

Följande tvättider gäller: Alla veckodagar kl 07-10, 10-13, 13-16, 16-19 samt 19-22.

- Bokade maskiner som inte tagits i bruk inom en halvtimme, kan nyttjas av någon annan.
- Bokning kan endast ske med cylinder.
- Torkning i torktumlare och torkskåp kan ske en timme efter avslutad tvättid.
- Använd alltid påse när du tvättar BH med stålbåge
- Se till att alla fickor är tömda innan tvätt
- Alla som nyttjat tvättstugan ska göra rent efter sig. Det finns anslag i tvättstugan som tydligt beskriver vad Du ska rengöra

### **Trappstädning**

Trappstädning sker en gång i veckan sommartid och under vintern två gånger i veckan. Tvättstugan städas en gång i veckan.

### **Anmälan om fel i allmänna utrymmen**

Vid akuta fel skall MFS Fastighetservice kontaktas



## **Rökning**

Det är inte tillåtet att röka i trapphuset, på gården eller på balkongerna som finns i varje trappuppgång.

## **Avslutningsvis**

Tankar, förslag, frågor? – Vi lyssnar!

Lämna meddelande till styrelsen i föreningens brevlåda på Ringvägen 112  
eller via föreningens röstbrevlåda föreningens röstbrevlåda eller e-postadress

We want you!!

Vill Du hjälpa till att skapa ett bättre boende för oss alla, kontakta styrelsen!

Vill Du ingå i styrelsen, kontakta valberedningen!

## **Styrelse 2013-2014:**

Ordförande	Anders Nylén
Vice ordf/sekreterare	Cecilia Dreijer
Kassör	Marie Bergström
Ledamot	Hamid Khayata
Ledamot	Agneta Carlsson
Suppleant	Fredrika Miranda Linné
Suppleant	Yoon Kong Lee
Suppleant	Anders Wiktorson
Suppleant	Fredrik Aron

Valberedningen inför 2014 års stämma är Mikael Lundin och Per Frykholm

## **Föreningens adress:**

BRF kungshuset Tre Portaler  
Ringvägen 112  
116 61 Stockholm

## **Föreningens kontaktuppgifter:**

Telefonsvarare: 072 933 7581  
Email: styrelsen@treportaler.se  
Hemsida: www.treportaler.se

## **Vid anmälan av fel:**

MFS Fastighetservice

Felanmälan kl 08.00-16.00      Tel: 08 – 645 17 00  
Jour, övriga tider                      Tel: 08 – 645 17 45

## Ändringshistorik:

2012-Q2 -> 2013-Q2:

- Information om större förändringar i fastigheten under året under ny rubrik ” Vad har gjorts senaste året 2012-2013”
- Information om nya regler för andrahandsuthyrning
- Information om att anlita hantverkare har införts
- Styrelsens sammansättning har uppdaterats