



VÄLKOMMEN TILL Brf FLÄDERN I TULLINGE

I den här foldern hittar du allt du behöver veta om att bo i Brf Flädern.

Uppdaterad december 2011



- Information om föreningen, styrelsen m.m Sidan 3
- Trivselregler Sidan 4
- Gemensamma lokaler Sidan 5 – 6
Tvättstuga, Gästlägenhet, Bastu, Gym,
Snickarbod, Föreningslokal, Pingisrum
- Felanmälan Sidan 7
- Garage/parkering Sidan 8
- Sopsortering Sidan 9 - 11
- Teknisk information Sidan 12
Värme- och Ventilationssystem
- Porttelefon Sidan 13 – 14
- Husvärdar Sidan 15
- Hemsida Sidan 15



Föreningen byggdes 1982 och består av 5 punkthus med nummer 11-19.

Totalt finns det 157 lägenheter.

Till föreningen hör också parkeringsdäck och garage, där boende kan hyra parkeringsplats.

Med den här foldern vill vi i styrelsen informera om hur det fungerar i Brf Flädern och vart du vänder dig vid eventuella problem och frågor.

Du kan alltid kontakta någon i styrelsen om du har frågor. Aktuell information om styrelsemedlemmar, fritidskommitté, husvärdar och förvaltare hittar du på anslagstavlan i entréen till varje hus eller på föreningens hemsida:

<http://www.hsb.se/sodertorn/fladern>

På bottenvåningen i Sol 13 har styrelsen för vår bostadsrättsförening sin lokal.

Dit är du alltid välkommen att skriftligen lämna förslag eller synpunkter.



Trivselregler för Brf Flädern

- Borra eller spika efter 20.00 eller före 07.00 vardagar och 09.00 på helgerna är UNDER INGA OMSTÄNDIGHETER TILLÅTET.
- Tänk på att inte dammsuga, tvätta eller ha någon annan högljudd verksamhet efter 22.00, det finns många i vår förening som behöver sin sömn så dags.
- Skaka inte mattor och kasta inte fimpar eller andra föremål från balkongen.
- Ställ inte cyklar, barnvagnar eller andra föremål i trapphus och brandtrappor av utrymningsskäl.
- Tänk på ljudnivån om du har balkongdörren öppen efter 22.00
- Meddela gärna dina grannar i förväg om du tänker ha fest.
- Om du som boende upptäcker något som behöver åtgärdas när det gäller allmänna utrymmen, skriv en lapp och lägg i brevlådan styrelserummet Sol 13.
- **Grillning på balkongen;** I första hand ska den förträffliga grillplatsen på gården användas. Det är förbjudet att grilla på balkongen med kolgrill eller gasolgrill, dels på grund av brandfaran och dels på grund av oset som drabbar grannarna. Användning av elektrisk grill är tillåtet, men tag hänsyn till grannar när det gäller eventuellt matos.

Om alla vi boende bryr oss om vår fastighet så minskar vi kostnaderna för underhåll och vår boendemiljö blir trivsammare.

Om vi alla försöker att efterleva dessa regler blir tillvaron trevligare för samtliga.



GEMENSAMMA LOKALER

TVÄTTSTUGOR

Tvättstugan öppnas och låses med förråds- och tvättstugenyckel.

Följande regler gäller för tvättstugorna

- Tvättider kan bokas alla dagar klockan 07-22.
- Tvättpassen är klockan 07-11, 11-15, 15-18 och 18-22.
- Du bokar tvättid med den numrerade bokningskolven som följer med lägenheten. Bokningskolven har samma nummer som lägenheten.
- Efter tvättpasset: Ta bort bokningskolven
Rengör torktumlarens luddfilter
Städa tvättstugan så att den är ren och fräsch

Om du inte kommit till ditt tvättpass inom 1 timme fr.o.m. den tid då tvättstugan är bokad har du förverkat din tvättid. Resterande tid av tvättpasset kan då utnyttjas av någon annan.

Huvudströmbrytaren och vattenventil ska alltid vara påslagen.

Om något är fel, t.ex. tvättmaskin är trasig, stopp i avloppet, gör felanmälan.

FÖRENINGSLOKAL Solskensvägen 11

Alla bostadsrättsinnehavare i Brf Flädern har rätt att utnyttja lokalen.

För bokning ring 070-755 32 94 vardagar mellan 18:00-21:00.

Lokalen får användas till kl 22.00 men tänk på att boende i lägenheter som ligger i anslutning till lokalen kan bli störda av för höga ljudvolymmer.

Föreningslokalen får inte användas för affärsverksamhet, spel och dobbel eller annan verksamhet som faller inom ramen för allmänt åtal.

Låntagaren är personligt ansvarig och står för eventuell skadegörelse i samband med lånet av lokalen. Lokalen hyrs inte ut till minderåriga.



SNICKARBOA Solskensvägen 13

Vill man renovera sina gamla möbler eller jobba med trä på annat sätt, går det utmärkt i snickarverkstan. Där finns hyvelbänk och annan snickeriutrustning. Nyckel till snickarverkstan kvitteras ut hos HSB Kundservice.

STYRKETRÄNINGSLOKAL Solskensvägen 15

Styrketräningslokalen är utrustad med ett multigym, 20 kg skivstång med vikter, bänk och byggbara hantlar, motionscykel med mera.

Är du intresserad av att använda lokalen, ta kontakt med HSB Kundservice för utkvittering av nyckel.

Alla som utnyttjar gymmet ansvarar gemensamt för att det hålls rent och att meddela styrelsen om något går sönder.

GÄSTLÄGENHET Solskensvägen 17

Gästlägenhet finns att hyra för bekanta till föreningens medlemmar.

Den kan bokas för max 7 nätter i sträck och tidigast 2 månader i förväg.

Parkeringsplats i garaget ingår i avgiften. Du bokar den på 070-755 32 94 vardagar mellan 18:00-21:00. Tänk på att höra av dig i god tid till den som sköter bokningen för att komma överens om när och hur nyckeln ska överlämnas. Regler för användandet finns i gästlägenheten.

BASTU Solskensvägen 19

Ni som önskar bada bastu har möjlighet till detta i föreningens bastu.

Bastun renoverades år 2009 och får användas av alla boende i föreningen.

Nyckel finns att hämta hos HSB Kundservice.

Bastun kan bokas för två timmar per gång alla dagar mellan 09.00-22.00

Timer ställs in av den som bokar. Regler finns i förrummet till bastun.

PINGISRUM Solskensvägen 19

Nyckel till pingisrummet finns att kvittera ut hos HSB Kundservice.



FELANMÄLAN BRF FLÄDERN

Felanmälan görs till HSB på telefon 08-608 68 00

Måndag-fredag kl. 9.00-16:30

eller via e-post: kundservice.sodertorn@hsb.se

eller via brf. Fläders hemsida: <http://www.hsb.se/sodertorn/fladern>

Vid akuta problem som inträffar utanför kontorstid ring Securitas på telefon 08-6576470.

I följande situationer är det ok att ringa till jouren på Securitas:

- Vattenläckage i din lägenhet, i källare eller i tvättstuga
- Hissen fungerar inte. Innan jouren kontaktas kontrollera att hissdörren på alla våningsplanen är stängd

Om du ringer jouren på Securitas för att få något annat problem löst, kan föreningen komma att skicka räkningen till dig.

Vid nödsituationer såsom brand o dylikt kontaktas alltid **112**



GARAGE

Garaget har parkeringsplatser för bilar och motorcyklar. För motorcyklar finns ett separat låsbart utrymme.

I garaget finns parkeringsplatser med eller utan eluttag för motorvärmare. Garageplats bokas hos HSB Kundservice där även låsbricka utkvitteras, (se flik 6, Teknisk och administrativ förvaltning)

- **Kör inte mot garageporten** när den håller på att stängas, det sliter hårt på dörrstängningsmekanismen.

PARKERINGSDÄCK

Parkeringsplatser på övre och nedre parkeringsdäcken har alla eluttag för motorvärmare. Plats på parkeringsdäcket bokas hos HSB Kundservice. Snöröjning och halkbekämpning av körbanor sköts av entreprenör, som föreningen anlitar. Var och en som hyr parkeringsplats måste själv hålla sin plats fri från besvärande snö genom att skotta snön utanför parkeringsdäcket.

BESÖKSPARKERING

Det finns sex besöksparkeringsplatser på vardera övre och nedre parkeringsdäcket. Avgift betalas via biljettautomat.

Tillsyn och skötsel av garage och parkeringsdäck

Garage och parkeringsdäck rengörs ordentligt en gång per år av föreningens fastighetsförvaltare, f n HSB Södertörn. Vidare gör förvaltaren löpande tillsyn och tömmer bl. a. papperskorgar. Ett stort ansvar faller dock på alla som har en parkeringsplats att hålla vårt nyreparerade garage och parkeringsdäck fräscht.

Tänk på att

- **Hälsovådligt och brandfarligt material**, t.ex. batterier, olja inte får förvaras i garaget.
- Vid inträffat **oljeläckage** snarast göra felanmälan, så att korrekta åtgärder vidtas.
- **Ta bort motorvärmarsladden** till eluttagen både i garaget och på parkeringsdäcken när elvärmen inte är inkopplad till fordonet.



Sopsortering inom Brf Flädern – en vägledning

Brännbart avfall

Exempel: Matrester, blöjor, böcker, blommor, plastpåsar, disktrasor, plastleksaker, mindre textilier, strumpor, servetter, mjuka plaster, snus, fimpar, kattsand.

Hantering: Förpackas i plastpåsar som läggs i behållaren för brännbart avfall i soprummet som är placerat bredvid huvudingången till varje hus.

Metallförpackningar

Exempel: konservburkar, sprayburkar (**utan farlig drivgas eller innehåll**), aluminiumfolie.

Hantering: Metallförpackningar lämnas i därför avsedd container vid återvinningsstationen vid busshållplatsen.

Icke brännbart avfall

Exempel: porslin, keramik, glasprydnader, dricksglas, gummi.

Hantering: Icke brännbart avfall lämnas i det särskilda utrymmet för grovsopor Solskensvägen 17.

Farligt avfall

Exempel: Batterier, nagellack, hårspray, färgrester, limrester, lösningsmedel, spillolja, bekämpningsmedel, lackrester, kvicksilvertermometrar, rengöringsmedel, läkemedel, sprayflaskor (**med farlig drivgas eller innehåll**), syror, kalklösare, ammoniak och lut.

Hantering: Farligt avfall lämnas vid en miljöstation. Miljöstationen är ett grönt plåtskåp som finns på ett antal bemannade bensinstationer och på samtliga återvinningscentraler, varav den närmaste finns vid Skyttbrink.

Små batterier kan även lämnas i batteriholken vid återvinningsstationen (de gröna containrarna) vid busshållplatsen.

Farligt avfall får således inte lämnas i soprummet eller i områdets grovsoprum Solskensvägen 17! Renhållningen tar inte hand om sådant avfall.



Kyl och frys

Gamla frysar och kylar innehåller miljöfarligt freon som skadar ozonskiktet. Särskilda bestämmelser finns som reglerar hanteringen av frysar och kylar.

Hantering:

Kyl och frys får lämnas i föreningens soprum i Sol 17, där också el-avfall lämnas (således inte i grovsoprummet).

Man kan även som privatperson lämna kyl/frys direkt till återvinningscentralerna.

Elavfall

Exempel: Lysrör, lågenergilampor, glödlampor, handverktyg, leksaker, klockor, tv, radio, skrivare, datorer, spisar, diskmaskiner, tvättmaskiner, brödrostar, elektriska kaffebryggare.

Hantering: Elavfall lämnas i soprummet, Solskensvägen 17 (således inte i grovsoprummet). Det finns märkta kärl för olika typer av elavfall. Större apparater (spisar, disk- och tvättmaskiner) ställs direkt på golvet längst in i soprummet.

Hårda plastförpackningar

Exempel: Saftflaskor, glasslådor, plasttuber, plastflaskor, burklock, tvålflaskor, diskmedelsflaskor, plastburkar.

Hantering: Hårda plastförpackningar lämnas i därför avsedd container vid återvinningsstationen vid busshållplatsen.

Färgade och ofärgade glasförpackningar

Exempel: Flaskor och burkar av glas.

Hantering: Färgade och ofärgade glasförpackningar lämnas i därför avsedd container vid återvinningsstationen vid busshållplatsen.

Returkartong

Exempel: Juicepaket, tvättmedelspaket, papperskassar, mjölkpaket, äggkartonger, kartonger för fryst mat, mindre wellpappkartonger.

Hantering: Returkartong lämnas i därför avsedd container vid återvinningsstationen vid busshållplatsen.



Returpapper

Exempel: Tidningar, kataloger, kontorspapper, kuvert (utan fönster), tidskrifter, reklamblad, telefonkataloger, pocketböcker.

Hantering: Returpapper lämnas i därför avsedd container vid återvinningsstationen vid busshållplatsen.

Grovavfall

Exempel: Möbler, barnvagnar, cyklar, hockeyklubbor, förpackningsmaterial, julgranar (som skall kapas i lämpliga längder och läggas i behållaren).

Hantering: Grovavfall lämnas i det särskilda utrymmet för grovsopor Solskensvägen 17.

Byggmaterial

Byggmaterial får inte lämnas i grovsoprummet. Den boende ansvarar för att byggmaterial lämnas in på en återvinningscentral, t ex Skyttbrink.

Och slutligen:

Tänk på att sopor inte skall spolas ner i toaletten! Detta kan leda till igensättningar i avloppsledningarna med åtföljande översvämningar och besvärliga och dyrbara reparationer. Vi har redan haft tillräckligt med sådana incidenter. **Spola således inte ner kattsand, tandtråd, trosskydd, bindor, bomull o s v!**



VÄRMESYSTEM

Brf Flädern är ansluten till Södertörns fjärrvärmenät. Värmeutvinningen sker i hus 13 varifrån allt varmvatten och värmevatten skickas till övriga hus i ett kulvertsystem. Värmesystemet är av typ ettrörssystem. Detta innebär att värmevattnet i lägenheterna går i ett rör i en slinga genom alla radiatorer (element).

Den första radiatorn som ligger närmast inloppet blir då varmest och i följande radiatorer sjunker temperaturen stegvis. Den minskade värmen över radiatorerna kompenseras av större värmestrålning yta på de följande radiatorerna i slingan genom lägenheterna.

Varje radiator har en termostatventil som går att reglera mellan 18-23C. Är rumstemperaturen högre än inställt värde förblir radiatorn kall.

VENTILATIONSSYSTEM

Ventilationssystemet i våra fastigheter är av typ från- och tilluftssystem med värmeväxlare. Tilluftsventilerna är placerade i sov- och vardagsrum.

Frånluftsventilerna återfinns i kökskåpan, i bad- och duschrummen samt i ev. klädkammare. Ventilationsaggregaten är placerade på plan 7 i alla hus, med filter för damm på tilluftssidan av aggregaten. Eftersom det sitter fläktar på taket som är gemensamma för alla frånluftventiler är det av största vikt att ingen byter sin fläkt över spisen till en fläkt som har motor för att suga ut matoset. Det stör ut allas ventilation i hela huset.

Ett från- och tilluftssystem bygger på att alla lägenheter har en balans mellan inblåst luft och utsugen luft. I våra hus är även den inblåsta luften förvärmad till ca 18-20° C. Värmeväxlaren återvinner en stor del av energin i den luft som sugas ur lägenheterna. Det sker ingen återföring av den förbrukade luften till tilluften utan den går ut i det fria. Mycket viktigt vid ett balanserat ventilationssystem är att inte rubba inställd spalt (öppning) på tilluftsventilerna.



PORTTELEFON

För att komma in i porten slår du en 4-siffrig kod på portapparaten utanför dörren. En liten lampa på portapparaten ska lysa vid varje tryckning. När en lampa (open) tänds med fast sken är porten öppen och det är bara att gå in. Porten kan öppnas med koden mellan kl 07.00 och 21.00 alla dagar.

Porttelefon

Porttelefonen är inkopplad på telenätet. Detta innebär att du både samtalar med besökare och öppnar porten från din vanliga telefon. När någon besökare vill nå dig från porttelefonen så kan han/hon på portapparaten antingen slå ditt anropsnummer (finns uppsatt på namntavlan bredvid portapparaten) eller ditt telefonnummer. En liten lampa på porttelefonen (calling) tänds så håller porttelefonen på och ringer upp till dig (detta tar några sekunder).

Hur man slipper s.k. busringningar nattetid

Brf Flädern har centralt ställt in systemet så att anropsnumren endast är möjliga att använda under dagtid. Övrig tid är besökare hänvisade till att använda ditt vanliga telefonnummer. Några telefonnummer finns inte anslagna i porten och följaktligen blir det bara s.k. legala besökare som kan utnyttja porttelefonen under kvällar och nätter.

När din telefon är upptagen

Besökaren hör då upptagetton i portapparaten och anropet kopplas bort efter 5 sekunder. För att undvika väntetider i porten för legala besökare är systemet normalt så kopplat att om man slår ditt eget telefonnummer och får upptagetton, så räcker det att slå samma nummer en gång till för att porten ska öppnas.

Hemliga telefonnummer

Hemliga telefonnummer är inget problem eftersom ditt eget telefonnummer endast programmeras in i Telecodens dator och inte finns i några officiella register. Namntavlan i porten upptar endast anropsnumren. Vill man inte ha med sitt anropsnummer eller ens sitt namn i porten är det bara



att säga till i samband med installationen. I så fall kan bara de som känner till ditt telefonnummer anropa från porten.

Normal öppningsfunktion

Så här använder du Telecode-porttelefonen via telenätet. Din telefon ringer som vanligt, men när du lyfter luren så hörs en liten melodi, som talar om att det är från porten. Därefter kan du tala med besökaren i max 30 sekunder.

Öppna porten

Har du en 12/13-knappars Diavox eller annan telefon med tonsignalering – tryck på 5:an och lägg på. Porten öppnas direkt. Samma gäller om du utnyttjar en separat knappats, typ tonsändare eller tonvalsdosa. Vid övriga telefoner – lägg på luren sedan du talat med besökaren. Efter några sekunder öppnas porten.

Obs!

Om boende i fastigheten t ex har gjort olika förval av teleoperatör, så är porttelefonen sannolikt förändrad. Du hör då inte direkt besökaren utan du måste först trycka på 5, i pausen mellan melodislingorna, för att koppla upp samtalet.

Hålla stängt

Har du en 12/13-knappars Diavox eller annan telefon med tonsignalering – tryck på 0:an och lägg på. Vid övriga telefoner vänta tills du hör melodin andra gången (efter ca 30 sekunder) och lägg på.

För att ändra telefonnummer

Skicka ett mejl till styrelsen via föreningens hemsida

<http://www.hsb.se/sodertorn/fladern>

Eller lägg en lapp i brevlådan till styrelselokalen Sol 13 och meddela vilken ändring som ska göras.

HUSVÄRDAR

I varje hus ska det finnas en husvärd. Husvärden skall vara en länk mellan de boende och styrelsen. Här följer några exempel på husvärdens uppgifter:

- Hälsa nyinflyttade välkomna och överlämna informationsbroschyren
- Ordna husmöte om något speciellt behöver diskuteras i huset
- Julpynta entrén

FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://www.hsb.se/sodertorn/fladern>