

HANDBOKEN

BRF Pontonen 3



Innehållsförteckning

Huset	3
Våra omgivningar	4
BRF Pontonen 3	4
Att vara medlem i en bostadsrättsförening	5
Medlemskap	6
Ditt ansvar	6
Vattenskador	6
Flytta väggar, bygga om?	7
Visa hänsyn	8
Uthyrning i andra hand	8
Lägenhetsdörrar	9
Balkonger	9
TV & Bredband	10
Ventilation	10
Värme och vatten	11
Tvättstugan	12
Sopor	12
Vinds- och källarförråd	13
Säkerhet	13
Nycklar	14
Ohyra	14
Cyklar	14
Bilaga 1. Varmt och kallt	15
Bilaga 2. Vattenskada	20
Bilaga 3. Brandinformation	22

Huset

1928 köpte Stockholms stad de strandtomter väster om Kungsholmtorg som tidigare varit Kronans, bl a området där Svea Ingenjörskår huserat. På 30-talet fastställdes stadsplanen för Norr Mälarstrand väster om Kungsholmtorg. I och med detta kunde planerna från Albert Lindhagens tid, på en sammanhängande strandgata utmed hela Norr Mälarstrand, till slut realiseras. I början av 30-talet byggdes där moderna bostadskvarter med stora lägenheter och öppna gårdar vanda mot vattnet.

Vår fastighet är ett bra exempel på vad som byggdes på 20–30 talen. Trots att man byggde praktiskt taget samtidigt över hela Kungsholmen lyckades man hålla kvaliteten och dessutom variera utseendet. Vår fastighet byggdes i brytpunkten mellan tjugotalsklassicismen och funkisen, vilket kan ses på vissa stildrag. De spröjsade fönstren t ex är typiska tjugotalsdetaljer, medan den släta fasaden och de rundade burspråken är inspirerade av funkisen.

Vårt hus ritades av arkitekt Gunnar Morssing (1878 -1946) och färdigställdes 1931. Gunnar Morssing ritade en lång rad byggnader, huvudsakligen i Stockholms innerstad. Morssing ritade även de biografer som inrymdes i vissa av de av honom ritade husen. Särskilt Ricardo vid Hornsgatan 72, som sedan 1984 inrymmer Folkoperan, blev ett bra exempel på Morssings tjugotalsklassicism. Gunnar Morssing kan ses som en av de viktiga modernisterna inom svensk arkitektur efter 1900.



Gunnar Morssing

Våra omgivningar

I det gula HSB-huset på Pontonjärgatan 14-24 med allt glas på gatuplanet fanns förr ett stort antal småbutiker – mjölk, fisk, specerier, tyger, hattmodist. I nordvästra hörnet av Pontonjärgatan/Polhemsgatan låg ett ölkafé och i hörnet mitt emot – på Pontonjärgatan 9 - låg en butik, där man sålde kött och charkuterier. Man hade rinnande vatten över rutorna för kylningens skull.

Den enda butik som finns kvar från ”början” i våra trakter är Norra Strandbageriet på Pontonjärgatan. Där finns det också en del bilder att titta på för den som är intresserad av hur det såg ut förr.

Strandpromenaden fanns inte ursprungligen. Norr Mälarstrand var på den tiden en ganska smal gata. Senare blev det en bredare boulevard – men utan träd. Parken började anläggas först på 40-talet av stadsträdgårdsmästare Holger Blom och arkitekten Erik Glemme.

BRF Pontonen 3

Fastigheten hade privata ägare (Ankarcrona) och var hyreshus fram till 1994 då Brf Pontonen 3 köpte huset.

Efter köpet har vi:

- Bytt badrumsstammar (1998 och 2004).
- Anlagt fjärrvärmeanläggning 2008
- Bytt elstigare
- Renoverat fasad och tak 2011
- Totalrenoverat hiss och hissmaskineri (2014)
- Målat källare 2014
- Fått godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) 2017
- Genomfört godkänd radonmätning (2018)
- Renoverat och målat ytterfönster (2018)
- Fått godkänd brandskyddskontroll av eldstäder (2018)
- Ny maskinpark i tvättstugan 2021
- Bytt köksstammar 2022
- Rengjort marmorgolven i trapphuset 2022
- Sotning och godkänd brandskyddskontroll av eldstäderna 2022

Renoveringarna har till stor del finansierats med medel som föreningen fått in genom att sälja lägenheter som föreningen disponerat. (Ursprungligen fyra.)

För huset finns en långsiktig detaljerad underhållsplan, som årligen uppdateras av styrelsen. En konditionsbesiktning av huset gjordes 2014. Fastigheten är i fortsatt gott skick!

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa som även inkluderar bostadsrättstilläggsförsäkring. **OBS! ersätter inte din "ordinarie" hemförsäkring. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna erforderlig försäkring för bostadsrätten.**

Att vara medlem i en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en sorts ekonomisk förening. Man har en röst (per lägenhet) oavsett hur stor lägenhet man disponerar. Föreningen regleras dels av en särskild lag – bostadsrättslagen – dels av den mera allmänna lagen om ekonomiska föreningar.

Att inneha en bostadsrätt innebär inte att du äger lägenheten. Det gör föreningen. Men som medlem i föreningen har du nyttjanderätten till en viss lägenhet och den rätten har du kvar så länge du följer bostadsrättsföreningens stadgar och regler. Se även föreningens stadgar.

Du har alltså inte bara din "egen" lägenhet att ta hänsyn till. Du måste som medlem i föreningen ta hänsyn till helheten och därmed till alla andra som bor här.

Du som kommer från en hyreslägenhet är möjligen van vid att en förvaltare tar hand om alla problem som kan uppstå i en lägenhet. Så är det inte i en bostadsrätt. Där är det du själv som måste ta hand om din lägenhet och själv lösa de problem som kan uppstå. Själva fastigheten däremot – gemensamma utrymmen och utsidan - tar föreningen/styrelsen hand om.

I en bostadsrätt måste man självklart ta hänsyn till sina grannar och får inte företa sig något som är till nackdel för andra i huset. Du kan till exempel inte flytta väggar hur du vill – du måste fråga styrelsen vilka som möjligen kan tas bort eller läggas till. En del väggar är bärande, en

del icke bärande kan ha blivit partiellt bärande i ett gammalt hus som vårt.

Om en medlem uppträder störande eller inte följer föreningens regler – trots tillsägelser – så kan det i värsta fall medföra att medlemmen blir vräkt och måste sälja sin lägenhet.

Medlemskap

Föreningen accepterar inte juridiska personer som köpare av lägenheter. Enligt föreningens policy tillåts heller inga företagsnamn på dörrarna eller på anslagstavlan vid porten, detta för att understryka att det är ett hus för boende och inte för företag. Dels vill vi veta vilka personer som faktiskt bor i huset, dels vill vi att alla medlemmar ska vara personligt engagerade i huset och vår verksamhet.

Medlemskap kan också vägras om man kan anta att köparen inte kommer att bosätta sig permanent i huset. *Se även stadgarna.*

Ditt ansvar

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla "insidan" av lägenheten i gott skick. När det gäller radiatorer och stamledningar för vatten, el, gas, avlopp, värme, rökgångar och ventilation är du som medlem dock bara ansvarig för målning. Annan typ av underhåll är föreningens sak.

Om det till exempel uppstår brand eller översvämning är medlemmen ansvarig om denne – eller någon i dennes hushåll eller en gäst - vållat den, varit vårdslös eller försummat något. Det gäller även för följdskador i andra lägenheter eller på fastigheten.

Från 1 jan 2004 gäller dessutom att du som bor i lägenheten är skyldig att anmäla fel och brister även när det gäller sådant som föreningen ansvarar för. Om till exempel ett droppande radiatorrör inte åtgärdas kan det leda till skador på fastigheten och i lägenheten under. Om du inte anmäler det så kan det innebära att du får betala stora delar av skadan trots att det egentligen är föreningen som svarar för radiatorerna.

Vattenskador

Vattenskador är en av de vanligaste skadorna i en bostadsrättsförening. Svaga punkter är diskmaskiner och tvättmaskiner och deras anslutningar, torktumlare och kakelväggarna i badrummen. Man har som medlem så kallad vårdnadsplikt för bostaden och dess inredning. Man är

alltså ansvarig om man genom till exempel misskötsel eller försummelse orsakar skada i lägenhet och hus.

Hur du kan undvika vattenskador läser du mer om i bilaga 3

Flytta väggar, bygga om?

Föreningen är angelägen om att bevara och vårda husets genuina 30-talskaraktär.

Bostadsrättshavaren får **inte utan styrelsens tillstånd** utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att sådant värde påverkas.

Större ändringar av planlösning, till exempel omflyttning av kök/badrum till annan plats än den ursprungliga, **godkänns inte av styrelsen** enligt ovan. Detsamma gäller rivning av väggar för annan "öppen planlösning" som inte överensstämmer med föreningens policy.

OBS! För våtutrymmen gäller dessutom särskilda regler.

Medlemmen har enligt stadgarna rätt att ändra i sin lägenhet så länge det inte handlar om en avsevärd förändring – dit räknas alltid förändring som kräver **bygglov eller bygganmälan**, till exempel flyttning/rivning av väggar. **Skriftlig förfrågan och skriftligt tillstånd från styrelsen krävs.**

Det åligger bostadsrättshavaren att bekosta och ta fram underlag samt genomföra eventuell utredning av fackkunnig konstruktör för tänkt åtgärd för styrelsens bedömning och beslutsfattande. Styrelsen kan begära komplettering i enlighet med ovan innan beslut fattas. Bedömningen ska då först skriftligen redovisas för styrelsen, som arkiverar alla handlingar i frågan.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång!

Vid alla typer av arbeten skall alltid gällande branschregler uppfyllas och **kopia på kvalitetsdokument överlämnas till föreningen**. Vid avvikelser från branschreglerna kan ett försäkringsbolag undanta utrymmet alternativt lämna en begränsad ersättning vid skada.

Arbetena skall utföras på normal arbetstid på **vardagar mellan kl. 08.00 och 17.00**. Eventuell vattenavstängning sker efter kl. 09.00 och efter meddelande på anslagstavlan i entrén ca en vecka i förväg.

Gör du ingrepp utan tillstånd kan du tvingas att återställa lägenheten i tidigare skick.

Från 1 januari 2004 gäller dessutom att medlemmen svarar mot föreningen även för de åtgärder som tidigare innehavare vidtagit. Därför är det viktigt att undersöka vad den tidigare ägaren har gjort i lägenheten.

Visa hänsyn

Medlem är skyldig att se till att grannarna inte utsätts för störningar, ljud och dofter, som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras boendemiljö. Medlemmen är alltså skyldig att *"iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten"*. I det ingår att följa de ordningsföreskrifter som föreningen/styrelsen utfärdar. *Se även stadgarna.*

Man bör givetvis visa hänsyn dygnet runt, men särskilt gäller det **mellan 22.00 och 07.00**.

Du får inte använda lägenheten för något annat än den avsetts för d v s bostadsändamål. Du får heller inte ta emot gäster eller ha inneboende som kan medföra olägenheter för grannarna. Medlemmen ansvarar för skador som deras gäster orsakar på föreningens gemensamma ytor.

Uthyrning i andra hand

Du får hyra ut din lägenhet i andra hand, till exempel vid studier/arbete på annan ort under begränsad tid, förutsatt att styrelsen ger sitt samtycke. Det gäller även om du vill hyra ut till närstående. En kopia på hyresavtalet ska alltid lämnas till styrelsen.

Medlemmar som upplåter sin lägenhet i andra hand skall betala 10 % av ett prisbasbelopp per år i en avgift till föreningen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader lägenheten är uthyrd. Motiveringen är att en medlem som inte själv bor i huset inte heller delar ansvar och arbete för och med föreningen och belastar därmed de medlemmar som bor i huset. *Se även stadgarna.*

Om föreningen inte godtagit en andrahandsuthyrning kan styrelsen skicka en rättelseanmaning till medlemmen. Om medlemmen trots detta fortsätter att hyra ut kan det bli aktuellt att säga upp medlemmen från lägenheten.

Lägenhetsdörrar

Våra lägenhetsdörrar, som är originaldörrar i ek från 1930-talet och fortfarande i bra skick, är vi måna om att bevara. Detta är också Stockholms Stadsmuseums rekommendation, eftersom vi har en kulturminnesmärkning på vårt hus. **Vi har stämmobeslut på att inte montera säkerhetsdörrar i huset.** Som ett extra inbrottsskydd har flera i huset i stället monterat säkerhetsgrindar innanför dörrarna. Ett annat alternativ är säkerhetsinnerdörrar, som finns framtagna för ändamålet på marknaden.

Balkonger

En del av lägenheterna har balkonger. Här gäller följande regler:

- Man får inte använda balkongen som förvarings- eller uppställningsplats för annat än normala balkonginventarier som sommarmöbler, växter, krukor och balkonglådor. Obs! Balkonglådor får inte monteras på utsidan
- Man får inte glasa in balkongen, måla om den i annan färg eller i övrigt förändra den.
- Eventuellt balkongskydd av tyg skall vara enhetligt med övriga balkonger. Föreningen har gemensamt tagit fram en färg för detta.
- Grillning är inte tillåten på balkongen.
- Man har att själv sköta underhåll som att ta bort istappar och skotta snö om det behövs.

Städning

Städning i entré och trapphus sköts av ett städbolag. Snöröjning mot Chapmansgatan och trädgårdsskötsel hanterar medlemmarna själva enligt schema.

Hissen

2014 renoverade vi hissen. Denna renovering innefattade både hisskorg och hiss-maskineri. För att undvika onödiga problem med hissen vänligen respektera följande:

- Stäng hissdörrarna samt hissgrind försiktigt.
- Öppna inte hissgrind och hissdörr förrän hissen stannat helt
- Se till att hissdörr samt hissgrind är stängda när du lämnar hissen
- Hissen har avsiktligt ingen nedtryckningsknapp. Detta för att förhindra extra slitage och onödig elförbrukning. **Tryck alltså inte ner hissen**, när du kommit upp på ditt våningsplan! (Det tar 32 sekunder mellan plan 6 och bottenplanet).
- **Se till att skydda hisskorgen om du transporterar möbler eller andra stora föremål som riskerar att skada hissväggar och golv.** Kolla att eventuella hantverkare gör detsamma.

Nödtelefon finns i hissen.

Hisservice och jour ansvarar St. Eriks Hiss för.

TV & Bredband

- Föreningen har kabel-TV-avtal med Tele 2. Varje hushåll betalar för det kanalpaket man vill ha.
- Bredband 100/10 Mbit/s från Tele 2 ingår som ett obligatoriskt tillägg i månadsavgiften.

Ventilation

Vi har inga mekaniska fläktar i vårt hus, utan ventilationen sker genom så kallat självdrag. För att detta ska fungera krävs att luft kommer in i lägenheterna – för att sedan försvinna ut genom de ventiler som finns i köket med flera ställen. Detta fungerar inte alltid som det ska, speciellt när utomhustemperaturen överstiger 10 grader. Du kan själv försöka förbättra tilluften på följande sätt:

- **I köket får endast kolfilterfläkt användas. Det är inte tillåtet att koppla in spisfläkten till husets självdragskanaler.** För optimal funktion gäller följande:

- Vid stekning – öppna ett fönster i ett angränsande rum
- Efter stekning – låt spisfläkten stå på ett tag för att rena luften på matos
- Kolfiltret byts ca en gång per år. Föreningen påminner om detta. Medlemmen bekostar själv nytt kolfilter.
- På fönstrens insida sitter s k spaltventiler. Dessa är till för att tillräckligt mycket friskluft ska komma in i lägenheten, förutsättningen för godkänd ventilation. **Spaltventilerna skall hållas öppna!** Spaltventilernas filter bör också regelbundet tas ut och rengöras under rinnande vatten.
- Du som har öppen spis bör av samma skäl öppna fönstret i angränsande rum, innan du öppnar spjäll och börjar elda. Om spisen inte eldats i på länge eller om det är kallt ute måste du värma upp rökkanalen först. Detta görs genom att hålla upp ett brinnande tidningspapper i rökkanalen en stund. På så sätt förhindras att röken vänder och går ut i lägenheten igen. **OBS! det är viktigt att spjället är stängt – utom när du eldar!**
- I badrummet har vi s k stockholmsventilation med en tilluftsventil (nedtill) och en frånluftsventil (upptill). Stäng inte dem! Ha för vana att alltid ha badrumsdörren lite på glänt.

Värme och vatten

Vi är anslutna till Stockholms fjärrvärmesystem, vilket bland annat innebär att vi är bundna till en leverantör och har små möjligheter att påverka kostnaden för uppvärmning. Vad vi kan göra är att finjustera ventilation och element. Ventilerna på elementen är finjusterade i detta syfte och hela systemet har balanserats. Den grundinställning som våra element därmed har får inte ändras av den eller de som bor i lägenheten. Systemet är inställt på en innertemperatur på 20-21 grader.

Fjärrvärmesystemet kontrolleras regelbundet av Energisparkonsult AB.

I övrigt kan du givetvis hålla nere uppvärmningskostnaderna genom att inte ha för höga temperaturer i lägenheten, att undvika att diska under rinnande vatten och att duscha snabbt i stället för att bada.

Vattenförbrukningen kan du hjälpa till att hålla nere genom koll på droppande kranar och läckande toaletter. Annars kan du bli ansvarig för eventuella skador på fastigheten.

Läs mer i bilaga 1 "Varmt och kallt"

Tvättstugan

Utanför tvättstugan finns en bokningstavla. Varje lägenhet har en bokningscylinder med tillhörande nyckel märkt med lägenhetsnumret.

Vi ber dig som har möjlighet att tvätta på dagtid under veckorna att utnyttja de tiderna i första hand. Kvälls- och helgtiderna är åtråvärda för de som arbetar under kontorstid.

Observera att tvätt-tid som inte tagits i anspråk senast 30 minuter efter start anses som förbrukad.

Tvättstugan får **bara användas för hushållets tvätt** och av dem som bor i huset.

När tvättstugan har nyttjats skall den också rengöras. Kontrollera att du inte glömt plagg i någon av maskinerna. Ta bort luddet ur torktummlaren/torkskåpet, ta bort tvättmedel som fastnat i tvättmaskinens lucka för tvättmedel, sopa och våt-torka golven, torka av ovansidan av tvättmaskiner och tumlare samt golvet i torkskåpet.

Tomma tvättmedelskartonger och plastflaskor slängs i återvinningscontainer, ej i tvättstugans sophink.

Följ de aktuella regler som finns anslagna i tvättstugan.

Sopor

- Hushållssopor (ej matavfall) slängs i stora sopkärlet i soprummet till höger om entréporten.
- Sopsortering av matavfall sköts av varje medlem i lägenheten, där matrester slängs i därför avsedda papperspåsar, som sedan slängs i de två mindre kärnen i soprummet. Extrapåsar finns att tillgå i samlingsrummet i källaren.
- **Observera att återvinningsbart material såsom papper, tidningar, kartonger, plast, glas, metall skall slängas i återvinningscontainrarna på Pontonjergatan.**
- **El-skrot och miljöfarligt avfall slängs hos den mobila miljöstationen som kommer till sopcontainrarna på Pontonjergatan en gång per kvartal.**

Vartannat år, oftast en helg i oktober, hyr föreningen en container för grovsopor.

Vinds- och källarförråd

- Till varje bostadsrätt ingår nyttjanderätten till ett dedikerat vindsförråd eller källarförråd. Varje förråd är märkt med lägenhetsnumret. Nyttjanderätten till förrådet upphör vid avflyttning. Det vill säga har man sålt sin bostadsrätt så har man inte längre rätten att använda förrådet. *Nyttjanderätten till förrådet tillkommer den nya innehavaren av bostadsrätten.*
- I förråden får inte brandfarliga ämnen förvaras. Dit räknas också bildäck.
- Var försiktig med vad du förvarar på golven i källarförråden, ömtåliga saker kan bli förstörda vid översvämning i källaren, vilket har inträffat.
- Förvara inte värdeföremål i förråden, då gäller inte din försäkring vid ett eventuellt inbrott.
- Föreningen tillhandahåller ett antal extraförråd som kan hyras. Dessa fördelas enligt kö. Kontakta styrelsen ifall du är intresserad.

Samlingslokal

I källaren använder föreningen ett före detta lagerutrymme till samlingslokal. Lokalen är alltså inte byggd som samlingslokal och får bland annat på grund av brand- och övrig säkerhetsrisk bara användas för föreningens årsstämmor, av föreningen anordnade fester eller sammankomster, där ansvarig styrelse är representerad. Medlemmarna har dock möjlighet att under ansvar spela bordtennis och använda befintliga gym-redskap i lokalen. Föreningen har också ett partytält, som medlemmar på samma villkor kan få låna och sätta upp på Chapmangårdens "mellangård". Kontakta i så fall styrelsen.

Säkerhet

- Kontrollera att entréport och gårdsdörr går i lås när du har gått ut eller in. Släpp inte in någon som du inte känner.
- Lämna inte heller vinds- eller källardörrar olåsta om du inte har dem under uppsikt.
- Lämna inga uppställda dörrar och portar utan tillsyn.

- Om du upptäcker att någon gjort inbrott på vinden eller i källaren så kontakta styrelsen.
- Brandvarnare, brandsläckare och brandfiltar finns i trapphuset.
Varje lägenhet skall också vara utrustad med fungerande brandvarnare. Det är du som medlem som ansvarar för detta!
Se även bilaga 3 "Brandinformation" som föreningen sammanställt i samarbete med MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Nycklar

Den nyckel som går till stora entrén används också för att komma in från gården samt ner till källaren och in i soprummet.

Ohyra

Om du har fått in ohyra i lägenheten ska du själv kontakta föreningens försäkringsbolag Trygg Hansa. I vår försäkring ingår ett avtal om ohyra. Via Trygg Hansa får du information om vilket skadedjursbekämpningsföretag du skall anlita. Det kostar inte den enskilde medlemmen någonting.

Om du inte tar hand om problemet utan bidrar till att ohyran sprids i fastigheten kan du – enligt stadgarna – tvingas lämna din lägenhet.

Cyklar

Cykelförråd finns i källaren. Cykelställ finns på Chapmansgården. Cyklar får inte kedjas fast i föreningens staket på framsidan, inte heller parkeras framför huset. OBS! det är viktigt att platsen upp till soprummet bredvid entrén inte helt eller delvis blockeras – **då vägrar sophämtarna att tömma soporna.**

Bilaga 1. Varmt och kallt

Så här fungerar termostaten på radiatorventilen

Datorer, tv-apparater, lampor, hushållsapparater, solljus och människor ger extra värme i lägenheten. Det kallas internvärme och den kan vi ta vara på. Därför har det monterats termostatventiler på de flesta radiatorer i fastigheten. Termostaten känner av temperaturen i lägenheten och reglerar automatiskt flödet av varmt vatten i radiatorn. När temperaturen inomhus stiger på grund av värmetillskott minskar termostatventilen automatiskt värmen i radiatorerna. Om värmetillskottet är mycket stort blir radiatorn helt kall och det är helt i sin ordning. Att radiatorn kan bli kall betyder alltså inte att det är fel på värmen utan är helt normalt om rumstemperaturen är högre än normalt.

Termostatsens uppgift är alltså att hålla en så jämn värme i rummet som möjligt

Radiatorn är vanligtvis varmare upptill än nedtill. För att få en jämn värme i rummet måste luften kunna cirkulera runt radiatorn. **Se därför till att inte täcka för radiatorerna med möbler, tjocka gardiner eller elementskydd!**

Varje termostat har en maxinställning som talar om vilken rumstemperatur man kommer erhålla då termostaten har sin största inställning. Denna inställning är något man bestämmer sig för när man köper sina termostater och är inte så lätt att ändra i efterhand. Vanligt är att man väljer en inställning som ger en inomhustemperatur på max 21°C. Man kan då få en lägre temperatur i rummet genom att vrida ner inställningen på termostaten, det går dock inte att få en högre temperatur. **OBS! Försöker man värma rummet med till exempel en värmefläkt kommer termostaten att stänga flödet till radiatorn när den känner av övertemperaturen och då blir det bara värmefläkten som till slut värmer rummet.**

Tänk på att:

- Aldrig täppa igen ventilationsdon eller uteluftsventiler. Vi behöver ventilation så vi håller oss friska. Se till att spaltventilerna och andra ventiler är öppna så att ventilationen fungerar som den ska.

- Möblera rätt. Möblera klokt. Möbler som ställs för nära radiatorn hindrar värmen från att sprida sig i rummet och även kallstrålningen från fönster kan upplevas värre vid felplacering av möbler.
- Aldrig täcka för elementets termostat med till exempel gardiner. Det påverkar termostatsens funktion som då stänger av när temperaturen bakom gardinen stiger över normal inomhustemperatur.
- Undvika att använda elementskydd. Man lurar då termostaten att inte känna den verkliga rumstemperaturen. Elementskydd tar ofta bort 50-80 % av strålningsvärmen ut från radiatorn.
- Tänk på att ett fönster har 100 % kallstrålning och ska motverkas av radiatorns värmestrålning så en utjämning sker. Placerar man en soffa framför en radiator så hindras värmestrålningen och de som då sitter i soffan upplever bara kallstrålningen.
- Vädra din lägenhet genom att öppna ett eller flera fönster under en kortare tid. Fem (5) minuter brukar räcka. Stäng sedan fönstren.
- Ha inte fönster konstant öppna under kalla dagar, eftersom uteluften som kommer in genom fönstret snabbt sjunker ned mot golvet och det blir mycket golvkallt.
- Dåliga och trasiga tätningslister kan kyla ned en lägenhet ordentligt.
- Genom att dra för rullgardiner eller dra ner persienner om natten när det är kallt ute så behålls värmen i rummet.

På hösten när vädret slår om och det blir svalare ute kan det ibland kännas lite ruggigt inne. Radiatorerna är bara ljumma och man kanske fryser. För känslan beror inte bara på temperaturen utan också på andra faktorer som drag och luftfuktighet.

Är rumstemperaturen mellan 20 och 21 grader är allt som det ska. Om du däremot vill ha varmare än de 20-21 grader som föreningen tillhandahåller rekommenderas du att köpa ett extra värmeelement – men då måste du förstå hur radiatortermostaten fungerar. Se tidigare avsnitt!

Om elementen inte värmer

Ibland behöver man lufta radiatorerna i lägenheten, men endast om det verkligen är nödvändigt. När man har utfört något rörarbete på värmen i fastigheten kan detta föra med sig luft till lägenheterna. Luften hamnar då oftast i elementen i lägenheterna högst upp i huset. Det som kan uppstå är ett bubblande oljud i elementen.

Det första du ska kolla när du sätter på dina element är om det låter i elementen. Är så fallet kan det räcka med att du luftar elementet. Det gör du snabbast och enkelt med en luftningsnyckel.

Luftning

Öppna ventilen genom att vrida motsols. Håll gärna ett litet kärl under ventilen för att samla upp vatten i. Så fort det slutar pysa luft, och bara kommer vatten, så stänger du ventilen genom att vrida medsols tills det tar stopp.

Såvida man inte tömt systemet på vatten vid något tillfälle, ska dock inte elementen behöva luftas. Det är endast de som bor högst upp i fastigheten som kan få luft vid något tillfälle under normal drift.

Så här fungerar dina radiatorer (element)

Hur mycket värme som går ut i elementen bestäms av utomhustemperaturen. Ju kallare det är ute desto varmare vatten går ut i elementen. Systemet är inställt på att det ska vara 20-21 grader i mitten av rummen i lägenheten. Att elementen är kalla är alltså inte samma sak som att värmen inte är på. På hösten med stora och snabba temperaturväxlingar är det som svårast för systemet att reglera värmen.

Ett element med termostat fungerar på det sättet att termostaten känner av temperaturen i din bostad och ser till att elementen släpper ifrån sig lagom mycket värme. När termostaten känner att det är 20-21 grader i rummet, börjar den att stänga av vattenflödet genom elementen. Därför kan elementen vara kalla trots att det är minusgrader ute. Skulle temperaturen i lägenheten sjunka öppnar termostaten vattenflödet till elementen igen. Elementen värmer upp luften som kommer in genom spaltventilerna eller genom otätheterna i fönster.

Att en radiator är varm upptill och kall nertill betyder inte att det är något fel. Det är det varma vattnet som avger energi i rummet. När vattnet avger sin värme så svalnar det vilket betyder att radiatoren är varm upptill där det varma vattnet går in och svalare nertill där returledningen sitter. Då har en "värmeöverföring" skett till rummet.

Vad gör jag om jag upplever att det är kallt i min lägenhet?

För att mäta en korrekt rumstemperatur ska du **placera din termometer mot en innervägg**. Många har idag digitala termometrar med utomhusgivare som placeras i fönster eller mot en kall yttervägg och där utegivarkabeln ofta är kort. Då kan man luras att tro att man har en lägre inomhustemperatur än vad man i verkligheten har.

Placeras termometern mot en yttervägg eller exempelvis i ett fönster blir temperaturen missvisande, eftersom kalla väggar och fönster håller en lägre temperatur än i övriga rummet.

Ibland handlar det också om personlig känsla. Man kan ha 21 grader i rummet vid kall väderlek med torr luft (låg fuktighet) och tycka att det är mycket varmt i rummet och man kan ha 21 grader vid +grader (mildare väderlek) och med hög luftfuktighet och tycka att det är kallt inomhus. Då går man och fryser och huttrar trots att man har 21 grader i rummet. Vår upplevelse av temperatur och värme är alltså olika vid svängningarna av luftens fuktighet. Den personliga dagsformen kan också spela in hur vi upplever värmen i vårt rum.

Hur varmt man vill ha i sin lägenhet varierar ofta från person till person, några är frusna av sig och vill ha varmt medan andra trivs bäst när det är lite svalare.

Så här fungerar den automatiska värmeregleringen i fjärrvärmeundercentralen:

På hösten då temperaturen sjunker utomhus går det ut värme på radiatorvattnet. Detta sker automatiskt. När det blir kallt ute så känner en utomhusgivare av detta och värmen slår då på automatiskt. Desto kallare det är utomhus desto varmare vatten skickas ut till radiatorerna i din lägenhet. Vattnet är inte alltid så varmt att du kan känna det med din hand (som har en temperatur på ca 32°C) att elementet blir kännbart varmare. Det förklarar **missuppfattningen att elementen måste kännas varma för att avge värme**. Även om det bara går ut 28 grader så lämnas värme till rummet.

Värmesystemet är inställt så att den värme som finns lagrad i fastigheten (internvärme) tillsammans med värmen som går ut i elementen ska räcka för att leverera minst 20-21 °C. I takt med att den lagrade värmen försvinner och temperaturen ute sjunker höjs temperaturen på vattnet ut i radiatorerna.



Denna reglering sköts av ett reglerskåp som både reglerar varmvatten och värme.

Ute-givaren läser av utetemperaturen och reglerskåpet skickar ut rätt temperatur på värmesystemet efter en inställd värmekurva som är relevant för fastigheten.

Den kontrollerar att "bör-värdet" stämmer med "är-värdet" på vattnet till radiatorerna. Sker en förändring skickar reglerskåpet en

öppna- eller stängsignal till reglermotorerna så att bör-värde och är-värde stämmer överens.

Värmevattnet cirkulerar i ett slutet system med rör och radiatorer - husets värmesystem!

Vattnet värms upp i värmecentralen med fjärrvärme och cirkuleras ut i systemet med hjälp av en värmecirkulationspump.

Radiatorerna avger sin värme genom att radiatorytorna kommer i kontakt med luften i rummen och en värmeöverföring sker. När luften blir varm, rör den sig uppåt, ny kallare luft kommer till radiatorn så att en värmecirkulation (omblandning) uppstår i rummet.

Varje radiators storlek är anpassad till den rumsyta som skall värmas upp samt den luftmängd som skall uppvärmas.

Ett vattenburet radiatorsystem är något trögare uppvärmningsmässigt men ger samtidigt en mjukare värme och bättre och jämnare inomhuskomfort. Ibland upplevs trögheten med att värmesystemet inte hänger med t.ex vid köldknäppar. Men i regel finns en större eller mindre värmelagringsförmåga i väggarna som hjälper till när en köldknäpp uppstår.

Bilaga 2. Vattenskada

VIKTIG INFORMATION OM FUKT- OCH VATTENSKADOR

På förekommen anledning vill styrelsen Brf Pontonen 3 påpeka vad som gäller vid läckage och vattenskador.

Man har som medlem så kallad vårdnadsplikt för bostaden och dess inredning. Man är alltså ansvarig om man genom till exempel misskötsel eller försummelse orsakar skada i lägenhet och hus.

Händer en skada, till exempel översvämning eller läckage måste detta utan dröjsmål anmälas till styrelsen/hyresvärderna. **Läckage måste alltid åtgärdas omedelbart.**

Några skötselråd för badrum:

- **Rensa golvbrunnen regelbundet.** Ta bort gallret/silen. Avlägsna sedan hår och annat som fastnat. Våra brunnar har urtagbara vattenlåsinsatser. Dessa kan lyftas upp för rengöring av brunnen. Fäll upp bygel/handtaget och lyft ur insatsen. Insatsen kan delas för rengöring genom att dra isär över och underdel. Borsta ren brunnen och spola sedan ur den med duschen. **Sätt tillbaka vattenlåsinsatsen noggrant med bygel/handtaget åt samma håll som tidigare.** Smörj med flytande tvål ifall den kärvar. Hamnar insatsen snett pyser dålig luft upp ur brunnen.
- **Viktigt:** Kolla att den blå klämringen (ovanför vattenlåsinsatsen) i brunnen sitter fast och inte är lös eller sitter snett. Den finns där för att hålla fast tätskiktet, som inte får skadas. **OBS! Klämringen ska normalt INTE flyttas på eller tas bort!**
- Om vattnet börjar rinna långsamt, plocka bort det som täppt till bottensilen och avloppsröret. **Stopp i avloppet är allvarligt och måste genast åtgärdas. Du får inte på några villkor använda "propplösare" som består av t ex kaustiksoda eller andra kemiska medel.**
- Om du duschar, se till att inte väta ner väggarna i onödan. Kommer mycket vatten på väggar och golv är det viktigt att du **alltid** använder

skrapa direkt för att ta bort vattnet. **Spola aldrig på väggar och tak! (Självklart inte heller i köket eller någon annan del av lägenheten).**

- Lämna badrumsdörren på glänt efter att du har badat eller duschat.
- Om vattenkranen börjar droppa eller toaletten att rinna skall du göra en felanmälan direkt. Då spar vi alla både vatten- och värmekostnader.
- Håll rent i ventiler och ha dessa öppna.
- **Stäng av vattentillförsel till tvättmaskin/diskmaskin efter varje användning.** Ventiler för vattenavstängning, så kallade ballofixer, finns både i köket och badrummet. Det sitter en ballofixkran på varje vattenledning i lägenheten.

Några skötselråd för kök:

- Skydda golvet från maskinläckor genom att ha ett vattentätt skydd under diskmaskin (om du har en sådan), liksom under kyl och frys. Det kan vara en plastmatta eller ett särskilt läckageskydd.
- Lägg även in ett skydd i diskbänkskåpet. Där finns rör, slangar och kopplingar som kan springa läck. Vatten kan då rinna ut på golvet.
- **Stäng av vattentillförsel till disk/tvättmaskin efter varje användning** genom att stänga "Ballofix-kranen" på vattenledningen.
- **Häll absolut inte stekfett i vasken!** Torka ur stekpannan med papper. Hamnar fett av misstag i vasken måste du spola med hett vatten, annars är det stor risk för stopp och läckage i rören.
- Kasta kaffesump, teblad, matrester och liknande direkt i soppåsen för matavfall (sopsortering) – **INTE i vasken.**
- Om vattenkranen börjar droppa skall du göra en felanmälan direkt!

Bilaga 3. Brandinformation

Viktig information från föreningens styrelse i samarbete med MSB – Myndigheten för samhällsskydd och beredskap:

Skydda ditt hem mot bränder!

De allra flesta som dör i bränder, dör i bostadsbränder. Ofta är det vardagliga orsaker till bränderna, till exempel en glömd platta/gaslåga på spisen, levande ljus eller rökning.

Så här kan du öka brandsäkerheten:

Brandvarnare

Eftersom bränder är ljudlösa i början kan det vara svårt att upptäcka dem i tid. Därför ska det finnas minst en uppsatt och fungerande brandvarnare i varje lägenhet. (Föreningen har bekostat och satt upp brandvarnare i samtliga lägenheter.) Prova brandvarnaren regelbundet och byt ut batteriet ca en gång om året. En fungerande brandvarnare piper när batteriet börjar ta slut. **Nya batterier bekostas och byts ut av lägenhetsinnehavaren.**

Brandsläckare

Eftersom bränder växer snabbt, rekommenderas en brandsläckare i lägenheten. För bostäder rekommenderar MSB pulversläckare på minst sex kilo med effektivitetsklass 43A 233BC. **OBS! Bekostas av lägenhetsinnehavaren.**

Tänk på att:

- Glömda stearinljus orsakar många bränder. Släck alltid ljusen när du lämnar rummet. Använd stabila ljusstakar och ställ ljusen på

säkert avstånd från gardiner och annat brännbart material. Lämna inte barn eller husdjur som går lösa ensamma med levande ljus.

- Se till att Tv:n står luftigt. Ha aldrig dukar, blommor eller levande ljus på den. Dra ur kontakten till kaffekokare, hårtorkar och liknande, när dessa inte används. **Låt inte disk- och tvättmaskiner eller tumlare vara i gång när du sover eller gått hemifrån.**
- **Ladda inte mobiltelefoner och surfplattor när du inte kan ha dem under uppsikt till exempel när du sover.**
- Håll fritt från brännbart material på och runt spisen. Rengör spisfläkten (OBS! Kolfilter gäller i vårt hus!) regelbundet. Brand i en bortglömd kastrull kan lätt ta sig upp i en igenfettad spis och fläkt och sprida sig vidare i huset.
- Se till att små barn inte har tillgång till tändstickor, cigarettändare och dylikt.
- Rök aldrig i sängen eller någon annanstans där du riskerar att somna.
- Se till att glödlampor och spotlights inte är i närheten av något brännbart. Använd skyddskåpor på lampor i garderober och andra platser med brännbart material.
- Byt blinkande lysrör omedelbart.
- Håll koll på elsladdar så att de inte kläms eller skadas. Byt dem om de är trasiga.
- Håll trapphuset fritt från brännbart material, gäller även dörrmattor. **OBS! barnvagnsinredning, filter, kuddar osv, är ofta orsak till bränder i trapphus och ska plockas ur när vagnen inte används.** Inga föremål som kan förhindra eller försvåra vid utrymning får finnas på de olika våningsplanen i trapphuset.
- Håll dörrar till källare och vind låsta. Förvara inte brännbart material (utegrillar till exempel) intill fasader eller i trapphuset.
- Förvara aska från öppen spis och liknande i metalkärl med lock i minst fem dygn efter att den brunnit ut och kan slängas.
- Endast mindre mängder brandfarliga vätskor får förvaras i lägenheten: Gasolflaskor max fem liter och behållare med brandfarlig vätska max tio liter.
- Förvara inga fyrverkerier eller brandfarliga vätskor och gaser i källaren eller på vinden.

Om det börjar brinna – agera direkt!

Det är när branden fortfarande är liten som man har chans att släcka själv. Tänk igenom före hur du ska bete dig och ta dig ut om det börjar brinna. Grundregel:

RÄDDA – VARNA – LARMA – SLÄCK

Brand i kläder

Om det brinner i någons kläder, se till att snabbt få ner personen på golvet. Om personen står upp eller springer runt sprider sig elden snabbare och dessutom ökas risken för brännskador i andningsvägarna.

Släck elden genom att täcka personen med en filt eller liknande. Täta till mot kroppen från huvudet och nedåt så att branden kvävs. Viktigt: Det du täcker med måste vara naturmaterial!

Brand i kastrull

Flytta den brinnande kastrullen från plattan/elden och **kväv branden med ett lock**. Använd **aldrig vatten** om det brinner i margarin eller olja, eftersom vatten från den typen av fett kan "explodera" och det är risk för våldsam brandspridning.

Brand i TV

Dra ur kontakten. Släck med handbrandsläckare eller genom att hälla på vatten.

Annan brand

Är branden liten, försök att släcka – men utan att ta onödiga risker. Finns handbrandsläckare: Ryck ur sprinten, närma dig branden i låg ställning och spruta mot det som brinner, inte mot lågorna. Håll dig under röken.

När du inte kan släcka själv

Försök att snabbt ta dig ut. Stäng dörren till rummet där det brinner och stäng också lägenhetsdörren, när alla kommit ut. Annars sprids röken ut i trapphuset. Larma 112 och varna grannarna.

Brand på annan plats i flerbostadshus

Stanna kvar i lägenheten. Våta handdukar kan användas att täta runt dörren och i brevinkastet. **Gå aldrig ut i ett rökigt trapphus och använd aldrig hissen vid brand.** Larma 112 och påkalla uppmärksamhet genom fönstret eller balkongen.

Om du ringer 112

Då kommer du till en larmoperatör på SOS-centralen. För att få bästa och snabbaste hjälp – svara på operatörens frågor om vad som hänt och var, vilket telefonnummer du ringer från. Hjälpens blir inte försenad för att du svarar på många frågor. Medan du talar med en operatör, så larmar samtidigt en annan operatör räddningstjänsten, som skickas till platsen. Möt om möjligt upp när hjälpen kommer för att visa vägen och spara tid.