

Bostadsrättsföreningen Tackjärnet

Vi vill med denna skrivelse informera om boende och medlemskap i vår förening.

Har du frågor ska du naturligtvis vända dig till styrelsen. Har du synpunkter på informationen så är styrelsen tacksam om du hör av dig.

Vi hoppas att du som flyttat in under senaste tiden kommer att trivas i bostadsrättsföreningen Tackjärnet, lika väl som du som bott här en längre tid!

På föreningens hemsida www.tackjar.net.bostadsratterna.se hittar du även övrig information som du kan behöva (årsredovisning, stadgar, styrelsens övriga meddelanden mm).

Johannesfred april 2026

Styrelsen
Bostadsrättsföreningen Tackjärnet

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TACKJÄRNET

I föreningens **stadgar** § 1 står att "Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt".

Föreningen äger således våra hus och vi som är bostadsrättshavare är medlemmar i föreningen och har **nyttjanderätten** till våra respektive lägenheter. Syftet med bostadsrättsföreningen är att vi som bor i föreningens hus gemensamt beslutar om fastigheten, påverkar vår boendemiljö och våra boendekostnader. Genom att vara aktsamma om våra hus kan vi hålla låga boendekostnader och ha en god värdeutveckling. Kostnader för underhåll och reparationer av det gemensamma betalar vi tillsammans.

I föreningens stadgar har vi beslutat om frågor som medlemskap, avgifter, styrelse, stämma m.m..

På den ordinarie **föreningsstämma** väljer vi medlemmar varje år vår styrelse. Innan dess har valberedningen tagit reda på vilka inom föreningen som är intresserade och bedöms lämpliga att ingå i styrelsen. Valberedningen lägger sedan fram sitt förslag till stämman. Stämman är föreningens högsta beslutande organ och styrelsen det verkställande. Styrelsen är vald av föreningens medlemmar för att ta hand om löpande förvaltning, skötsel och ekonomi. Vid föreningsstämman har alla medlemmar rätt att närvara och beslutar (en röst/bostadsrätt) om att fastställa årsredovisningen, om den avgående styrelsen beviljas ansvarsfrihet och om den nya styrelsens sammansättning. **Styrelsen** består idag av 6 medlemmar. Vidare väljs en extern revisor och en revisor från föreningen som ska granska styrelsens förvaltning och föreningens bokslut. Styrelsemöten hålls cirka 6 gånger per år där beslut fattas om olika frågor avseende den löpande förvaltningen och nödvändiga reparationer och underhåll. Föreningsmedlemmarna är välkomna till styrelsemötets början, för förfrågningar etc. Datum för styrelsemöten är uppsatt på anslagstavlan vid entrén. I övrigt kan du kontakta styrelsemedlemmarna enskilt när som helst. Namn, telefonnummer och e-postadress finns på anslagstavlan och i hemsidan.

Ett aktivt **engagemang** från medlemmarna i styrelsearbetet och i de gemensamma göromålen, allt efter förmåga, som vår- och höststädning, trädgårdsarbete och snöskottning mm är grunden för en väl fungerande förening med god ekonomi och till sist men inte minst, en trivsam attraktiv bomiljö.

Du har som bostadsrättshavare i juridisk mening nyttjanderätt till din lägenhet. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen där du är medlem och delägare. Det gemensamma ägandet är en viktig anledning till att en enskild bostadsrättshavare inte har rätt att göra vad som helst i lägenheten. Vatten- och avloppsledning, avloppsstammar, värmeelement, ventilation och andra installationer är gemensamma och får inte förändras. Ingrepp får inte göras i den bärande konstruktionen, de hårda betongväggarna, och inte heller får kök och badrum flyttas. I föreningens stadgar beskrivs detta närmare.

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Vi har, tillsammans med Bostadsrättsföreningen Rostugnens två hus, Tackjärnsvägen 12 och 14 och Bostadsrättsföreningen Uddens två hus, Tackjärnsvägen 16 och 18, en **samfällighetsförening** som äger våra gemensamma anläggningar. Det är värmecentral med sjö- och bergvärme, fläktrummen i samtliga hus, sopanläggning med markbehållare och sophus, grovtvättstuga, parkering, kabel-TV, bredband, kvarterslokal med bastu, lekplats mm. Samfällighetsföreningen har en egen styrelse med sex ledamöter, varav två från Tackjärnet.

VÅRA HUS

Vår bostadsrättsförening består av två hus, Tackjärnsvägen 11 och 13, samt marken närmast husen. Föreningen äger husen och hyr marken med tomträtt av Stockholms stad.

Våra två hus, som byggdes 1989, har 64 lägenheter med 33 stycken i nr 11 och 31 stycken i nr 13. Dessa fördelas på 29 tvåor, 11 treor, 22 fyror och 2 femmor. Fasaderna är klädda med beige kalksandsten med socklar av rosa betongblock. Ventilationssystemet har mekanisk till- och frånluft. Tilluft matas in i sov- och vardagsrum, frånluft suges ut i kök, toa och badrum. Värmen i frånluften tas tillvara i värmeväxlare. Service, filterbyten m.m. sker i fläktrummen som finns högst upp i de båda

husen. Värme och varmvatten produceras i värmecentralen som är gemensam med de övriga husen. Värmecentralen finns i källaren i Tackjärnsvägen 16 och består av tre sjövärmepumpar och två bergvärmepumpar kompletterade med två elpannor. Värmepumparna är kopplade till alkoholfyllda slangar på botten av Ulvsundasjön och i berget under kvarterslokalen och omgivande hus. De värmer tappvarmvattnet till 55 grader och radiatorvattnet. Vid kall väderlek ger elpannorna ytterligare värmetillskott till radiatorerna.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Föreningen köper ekonomisk förvaltning av ABJ Boförvaltning AB. För att hålla kostnaderna nere gör vi dock själva så mycket som möjligt av fastighetsskötseln. Vi sköter själva snöröjning, trädgård och enklare underhåll som lampbyten.

Om du upptäcker fel i fastigheten, GÖR SÅ HÄR:

I gemensamma utrymmen:

1. Kontakta i **första hand** någon i styrelsen, helst den person i vars ansvarsområde felet ingår. Se namn på anslagstavlan i entrén.
2. Vid hissfel, ring alltid 08-56435010, se nedan ordlistan under **Hissar**. Hissarna ska alltid fungera!
3. Gör en notering om att felanmälan gjorts på **listan på anslagstavlan**. Datum, tidpunkt, lägenhetsnummer, signatur och beskrivning av felet. Om det är ett mindre fel som t.ex. att en lampa är sönder räcker det med en anteckning på listan så åtgärdar styrelsen det inom några dagar och så att din granne vet om att anmälan gjorts.

I egna lägenheten:

Kontakta gärna styrelsen om du vill ha råd och hur du ska gå tillväga.

Om felet inte ingår i föreningens ansvar (se under UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN nedan) ska du som bostadsrättshavaren betala själv. Då står det naturligtvis även dig fritt att anlita extern reparatör.

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

Du ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas av bostadsrättshavaren framgår av föreningens stadgar § 5. Till lägenheten räknas ytskikt i golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, insidan av ytterdörren samt dörrlås, insidan av fönsterkarmar och -bågar och glas i dörrar och fönster (inklusive persienner och tätninglistor), ytbeläggning på golv och undertak i balkong samt eventuell inglasning. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen, under diskbänken och ledningarna till/från disk-/tvättmaskin. Läckageskador är kostsamma och leder till stort obehag för den som drabbas. Vattenskadorna i din lägenhet svarar du för själv. Föreningen har en gemensam bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter om olyckan skulle vara framme. Om du varit vållande/vårdslös eller någon i ditt hushåll varit försumlig kan du även tvingas att betala skadorna i andra lägenheter och övriga delar av huset.

Föreningen ansvarar för underhåll och reparationer i huset, förutom det som åvilar bostadsrättshavaren enligt § 5 i stadgarna. Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, vatten, elektricitet, bredband och ventilation fram till anslutningspunkten samt stam- och grenledningarna för avlopp inom lägenheten. Det betyder att föreningen svarar helt och hållet för radiatorernas funktion. Vad gäller vatten svarar föreningen fram till avstängningsventilen (Ballofixventilen) i kök, badrum och toalett. Om ett läckage inträffar efter dessa ventiler är det ditt ansvar. För elsystemet svarar föreningen för ledningarna fram till säkringslådan i lägenheten. Inträffar ett elfel i lägenheten, i eller efter säkringslådan, är det ditt ansvar. För ventilation svarar föreningen för ventilationssystemet utanför lägenhetens väggar. Vad gäller avlopp svarar föreningen från den punkt där avlopp från kök och badrum passerar in i vägg eller golv (golvbrunnen i

badrummet är dock ditt ansvar). Observera att skärpta byggregler kräver att du byter den ursprungliga golvbrunnen när du renoverar badrummet.

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens tillstånd. Du får t.ex. tapetsera, lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket men också ta ned, sätta upp eller flytta de mjuka väggarna. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd och byggnadslov, t.ex. om du vill ändra ledningar för vatten, avlopp, värme och ventilation eller ge dig på de hårda betongväggarna. Kontakta **alltid** styrelsen innan du sätter igång. Styrelsen måste lämna tillstånd om ändringarna inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tänk också på att ta hänsyn till dina grannar när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid men sätt gärna upp en lapp i hissen.

Allt arbete med vatten/avlopp samt tätskikt i badrum ska utföras av behörigt VVS-företag och byggnormer följas (**Byggheramikrådet/Säker Vatten/Golvbranschens våtrumskontroll**). Kontrollera att gällande ansvarsförsäkring finns. Se till att få ett kvalitetsdokument/**våtrumsintyg** så du kan visa att arbetet gjorts enligt regelverket.

Elarbeten måste utföras av **behörig elektriker**. Planerar du **Heta Arbeten** (svetsning, skärning, lödning eller arbeten med snabbrotterande verktyg) ska du alltid kontakta styrelsen i förväg.

ORDNINGSGREGLER

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att hantera den löpande förvaltningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Det innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Att bo i bostadsrätt och som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för eventuella andrahandshyresgäster.

Vad händer om reglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska behålla medlemskapet och bo kvar. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning och tvångsförsäljning.

ATT KÄNNA TILL FÖR DE BOENDE I TACKJÄRNET

Från A till Ö

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. För uthyrning av din lägenhet ska du därför alltid göra en skriftlig ansökan om uthyrning i andra hand till styrelsen. Det ska framgå skäl för uthyrning, vem som ska hyra inklusive personnummer, under vilken tid och kontaktuppgifter/adress till dig under tiden du bor på annan adress. **Om du inte begär att få styrelsens beslut om andrahandsuthyrning kan det medföra förlorat medlemskap och tvångsförsäljning av bostadsrätten.** Korttidsuthyrning, genom exempelvis Airbnb, är inte tillåten. Det har prövats av Stockholms Hyresnämnd.

Observera att din hyresgäst måste avskrifta sig besittningsrätten om uthyrningen pågår under en längre tid. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden.

Om du hyr ut lägenheten helt eller delvis är du ansvarig för att de boende känner till de regler som gäller inom Tackjärnet samt deltar i föreningens aktiviteter. Viktigt att hyresgästen har en hemförsäkring. Detta möjliggör för dig och föreningen att få skadeståndsansättning för skador som hyresgästen förorsakar genom vårdslöshet eller försummelse.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning som för helt år uppgår till 10% av prisbasbeloppet.

Anslagstavla

Tag för vana att titta på föreningens anslagstavla i respektive entré. Där finns anslaget styrelsen (namn, telefonnummer mm), styrelsemöten, lista för felanmälan, nyhetsbrev, aktuella frågor, synpunkter/uppmaningar från styrelsen mm. Du hittar samma information på hemsidan.

Avgift

Medlemmarna betalar en årsavgift, baserad på lägenhetens andelstal. Avgiften, som du betalar månadsvis, bekostar driften (värme, vatten, el i gemensamma utrymmen), reparationer och underhåll samt räntor på lånen. Styrelsen beslutar under hösten om föreningens budget för nästkommande år och eventuell förändring av årsavgiften. Avgiften ska du betala så att den är föreningen tillhanda senast den sista i månaden. Föreningens bankgiro är 113-3321. Betala gärna via autogiro med e-postavisering eller e-faktura så behöver vi inte hantera pappersavier. Autogiro styr du själv i din internetbank; leta upp Brf Tackjärnet. För e-postavisering av autogiro, skriv ett mejl till info@abjbo.se med följande text: *"jag vill att autogiroaviseringen avseende min avgift för lägenhet xx i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet sker via e-post"* (OBS! det **tvåsiffriga lägenhetsnumret** som du hittar på ytterdörren). e-faktura styr du själv i din internetbank (sök först på ABJ Boförvaltning och leta upp Brf Tackjärnet).

Avlopp

Vid stopp i avlopp ringer du först till styrelsen. I andra hand till GR Avloppsrensning, 08-795 75 10, som vart fjärde år, nästa gång 2030, spolar våra avloppsstammar (inklusive två års garanti därefter). Du bör minst årligen rensa vattenlåsen i golvbrunn och under diskbänk och handfat. Undvik fett i köksavloppet. Torka av stekpannan innan du diskar den. **Absolut förbud mot fritösfett i avloppet!** Kontrollera kopplingarna under diskbänken regelbundet så att de är täta.

Badrum

Kontrollera då och då skicket på väggar, golv och avloppsbrunn så inte vattenskadorna uppstår. Har du en ursprunglig golv-/avloppsbrunn i badrummet bör du snarast kontrollera klämringen för att undvika vattenskada (dålig spänning kan innebära risk för vatteninträngning under ytskiktet). Tänk på att du är ansvarig för skador i andra lägenheter och föreningens fastighet om du varit oaktsam. På grund av risk för legionella får handdukstork och golvvärme inte kopplas in på radiatorsystemet eller tappvarmvattnet/VVC-kretsen. Endast eldriven handdukstork och golvvärme får installeras.

Balkonger

Om du har planer på att glasa in balkongen kontakta styrelsen innan du beställer jobbet. Styrelsen har namn på de leverantörer som gjort tidigare installationer och som garanterar ett enhetligt utseende på husens fasader. Bara ramfri inglasning med viktglas godkänns. Balkonginglasning som gjorts av medlem är inte föreningens ansvar. Den tillhör bostadsrätten.

Du får inte

- skaka/hänga sängkläder/mattor mm utanför balkongräcket.
- fast montera parabol, luftvärmepump, luftkonditionering, markis, solskydd m.m. på balkongräcken/fönster/fasad.
- grilla på balkongen om inte grannarna runt och ovan dig gett sitt samtycke. Endast el- eller gasolgrill är tillåtna.
- placera blomlådor utanför balkongräcket.

Barnvagnar

Det finns barnvagnsrum i i entréplanet i varje hus. På golvet ska endast barnvagnar och barncyklar förvaras. Vuxencyklar ställs i cykelrummen. På hyllorna kan snowracers, trehjulingar mm förvaras. Den vanliga lägenhetsnyckeln passar till barnvagnsrummet. Du får inte förvara barnvagnen på lägenhetsplanet då den hindrar utrymning och brandmännens arbete vid eventuell brand.

Bastu

Bastu finns vid kvarterslokalen (se nedan under **Kvarterslokal och bastu**).

Besparingstips - energi och vatten

Energin är vår största kostnadspost. Det är därför viktigt att du tänker på och försöker spara på energin.

Lägenheten

Montera gärna snålspolande munstycken. Ta en kort dusch i stället för att bada. Låt inte vattnet stå och rinna när du borstar tänderna, rakar eller tvättar dig. Har du tvättmaskin i lägenheten, tillämpa samma tips som för tvättstugan nedan. Skölj inte under rinnande vatten om du diskar för hand. Om du diskar i maskin, fyll den väl och använd de kortare ekonomiprogrammen. Om det är varmt i lägenheten, skruva ned ventilerna på radiatorerna i stället för att öppna fönstren. Om du vill vädra, öppna fönster ordentligt men en kort stund. Har du inglasad balkong ska du ha stängda fönster vintertid.

Tvättstugan

Fyll tvättmaskinen väl. Hoppa över förtvätten om tvätten inte är hårt smutsad. Om möjligt, tvätta på en lägre temperatur. En tvätt i 90 grader drar dubbelt så mycket energi som en i 60 grader. Centrifugera tvätten ordentligt så torkar den fortare. Fyll torkskåp och torktumlare väl och kör inte längre än nödvändigt. Torkskåp och torktumlare i den gemensamma tvättstugan har energisnål värmepumpsteknik. De känner dessutom av när tvätten är torr.

Bibliotek

Längst in vid cykelförråden finns föreningsbiblioteket. Där kan du låna böcker och ställa ned de du läst, gärna i bokstavsordning på författare.

Bilvård

Bilvård får inte äga rum utanför våra hus eller på vändplanen.

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar. Till Bostadsrätterna kan föreningen via styrelsen vända sig i olika frågor men även de boende får nyheter genom tidningen **din bostadsrätt** och kan få ytterligare information via www.bostadsratterna.se. Föreningens hemsida: www.tackjarnet.bostadsratterna.se

Bostadsrättsnämnden

Bostadsrättsnämnden erbjuder bostadsrättsföreningar och enskilda bostadsrättshavare möjligheten till en opartisk bedömning i svåra eller kontroversiella frågor inom bostadsrättslagens område. Nämnden nås på www.bostadsrattsnamnden.se.

Brandskydd

Styrelsens ambition är att alla vi som bor i föreningen ska veta hur vi förebygger brand och hur vi ska bete oss vid brand. Se separat PM som du får i anslutning till första advent varje år.

Brandsläckare

Det finns brandsläckare på varje våningsplan, dessutom en i tvättstugan i entréplanet och en i hobbyrummet i nr 13. Därutöver finns också en brandsläckare i kvarterslokalens hall. Föreningen har serviceavtal om årligt underhåll av brandsläckare och rökgasluckor vid yttertaket. Skaffa gärna en brandfilt som placeras lättillgängligt i köket och se till att alla i hushållet vet hur den används.

Brandvarnare

I trapphusen kommunicerar brandvarnare på alla våningsplan med varandra så att om en utlöses börjar alla larma. Föreningen köper vart 10:e år nya brandvarnare till alla lägenheter, senast 2017. Du ska i din lägenhet ha minst en brandvarnare placerad i lägenhetens tak. Du ansvarar för att kontrollera funktionen minst en gång per år genom att testa den med hjälp av testknappen. Då bör du även dammsuga den för att ta bort damm, flugor och pollen som kan störa funktionen.

Bredband

Samtliga lägenheter är anslutna till bredband. Samfälligheten betalar för ett gruppabonnemang för alla boende på Tackjärnsvägen. Operatör är **Ownit**. Kundenservice nås på 08-525 073 00 vardagar 08.00-18.00 och helger 10.00-18.00 eller support@ownit.se (eller även på kontaktformulär på www.ownit.se). Om du flyttar ska du komma ihåg att säga upp dina tjänster hos Ownit. Du som köpt din bostadsrätt ska när du flyttar in anmäla dig hos Ownit för att få tillgång till internet mm.

Cykelrum

Cykelrum finns i nr 13 i dörren längst bort från entrén. Till dörren går din vanliga lägenhetsnyckel. Innanför finns tre cykelrum att välja på. Du får inte förvara cykeln på lägenhetsplanet. Cyklar förvaras

utomhus endast vid cykelställen utanför 11 eller 13 och på andra sidan vändplanen mot kvarterslokalens vägg. Ett mindre cykelrum finns bredvid 11:ans bakre entré (endast för boende på plan 6-8 i 11:an). Cykeln ska, för att vi ska veta att cykeln hör ihop med boende i föreningen, vara permanent försedd med bricka med lägenhetsnummer. Brickan får du av föreningens styrelse. Cyklarna kontrolleras inför vår- och höststädning. De som saknar bricka tas undan från cykelrummet. Moped, förutom eldriven moped, får **inte** förvaras i cykelrum (krav på brandtekniskt avskilt från huset med branddörr, egen ingång från det fria och separat ventilation; vilket inte finns i våra hus).

Disk- och tvättmaskin i lägenhet

Stäng av vattnet till maskinerna när de inte används. Se till att du har ett diskmaskinsunderlägg för att lättare upptäcka eventuellt läckage. Maskinerna ska **inte** gå när du sover eller lämnat lägenheten.

Elavbrott

Det händer att strömmen går. Se till att alltid ha en ficklampa med fungerande batterier hemma. Batteridriven radio är också bra att ha. Du kan hos Ellevio begära att få information om elavbrott som sms i telefonen.

Fastighetsskötsel

Husen ses över kontinuerligt av styrelsen. Hjälp till och håll husen välskötta genom att meddela fel och brister på fellista på anslagstavlan i entrén.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett låsbart lägenhetsförråd. Till förrådsutrymmet går din vanliga lägenhetsnyckel. Till lägenhetsförrådet skaffar du själv ett pålitligt hänglås. Om belysningen slocknar i ditt förråd byter du ljuskällan själv. Gångarna i förrådsutrymmena ska hållas helt fria. Lämna inte ytterdörrarna till förrådsutrymmena öppna. Föreningen har fyra extra förråd till uthyrning (dessa är inte knutna till bostadsrätten). Har du behov av ett extra förråd? Kontakta styrelsen så blir du uppsatt på köllistan.

Försäkring

Förutom hemförsäkringen behöver du **inte** något bostadsrättstillägg eftersom föreningen i sin fastighetsförsäkring genom Bostadsrätterna har ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter. Bostadsrättstillägget täcker det underhållsansvar du har för skador inne i lägenheten, bland annat alla ytskikt, tätskikt i badrum och mellanskillnaden mellan att återställa ett standardbadrum/-kök och ett påkostat badrum/kök vid skada. Har du en vattenskada i lägenheten anmäl det snarast till styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I föreningens hus finns gemensamma utrymmen: entréer, trapphus, cykelrum, barnvagnsrum, tvättstugor och hobbyrum. Dessa utrymmen ska användas för sitt ändamål. Trapphusen får inte utgöra permanent uppställningsplats för cyklar, barnvagnar eller annat. Entrémattor och tavlor på väggarna är OK men inget annat! Trapphusen måste kunna fungera som nödutrymningsvägar om det skulle inträffa brand. Alla trapphusdörrar är branddörrar och ska alltid vara stängda. Ytterdörrar får inte ställas upp om de inte är under uppsikt.

Grillning

Om du vill grilla runt våra hus så kan du göra det vid pergolan, mellan våra hus, eller på baksidan av husen (minst sex meter från hus). Ställ sedan undan grillen, när den svalnat, gärna vid 13's bakre entré. Se till att din grill är tydligt märkt med namn och lägenhetsnummer.

Grovtvättstuga

Samfällighetens grovtvättstuga ligger i Tackjärnsvägen 16 nedanför trappan från vändplanen. Här ska du tvätta grövre tvätt, exempelvis mattor, täcken och kuddar; tänk på att mattor med gummibaksida smälter om du tvättar varmare än 40 grader = stopp i avloppet. Till tvättstugan ska du ha fått en särskild nyckel. Saknar du nyckel finns sådan att köpa hos Carlos Olsén för 400 kronor.

Hemsida

Föreningens hemsida når du på www.tackjarnet.bostadsratterna.se. Det behövs inget lösenord.

Hiss

Hisslarm finns inne i hissen och man kan själv tala med larmcentralen. I händelse av hissfel är telefonnumret till Hissgruppen 08-56435010, vilket även finns noterat på hissdörren i entréplanet och inne i hissarna. Felanmälan bör du göra omgående vid fel (hissen ska alltid fungera så du behöver inte kontakta styrelsen först). Kontrollera först om någon sitter fast i hissen. Meddela detta för att få en skyndsam inställelse och åtgärd. Efter anmälan av fel till hissfirman gör du en notering om detta på listan på anslagstavlan. Datum, tidpunkt, lägenhetsnummer, signatur och beskrivning av felet för att andra i huset ska veta att anmälan gjorts.

Hobby-/snickarum

Ligger innanför samma dörr som cykelrummen i nr 13. Det första rummet på vänster hand när du gått in i gången mot cykelrummen. Din lägenhetsnyckel passar också här. Här finns en brandsläckare. Kom ihåg att städa efter dig. Du får förvara dina saker i hobbyrummet men bara tillfälligt medan du arbetar med dem. Märk dem med namn, lägenhetsnummer och telefonnummer. **Brandsläckare** finns i hobbyrummet.

Husdjur

Du som har husdjur, ska se till det inte stör eller förorenar i fastigheten och inte rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

Höststädning

En söndag i oktober städa vi våra gemensamma utrymmen och trädgården. Vi brukar avsluta arbetet med en enklare förtäring.

Jordfelsbrytare

Installera gärna en **jordfelsbrytare** i din elcentral. Blir det något fel i dina elektriska apparater bryts strömmen omedelbart och minskar risken för personskador. Överspänning från blixtnedslag kan komma in i byggnaden genom el, telefon, kabel-TV-ledningar och förstöra dator, TV och annan elektronik. Ett **överspänningskydd** i elcentralen skyddar dig.

Kabel-TV

Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV. Samfälligheten betalar för ett gruppabonnemang för digital kabel-TV för alla boende på Tackjärnsvägen. Operatör är **Telenor**, kundservice nås på 020-22 22 22 eller via mejlformulär på www.telenor.se. Kundservice har öppet vardagar 08.00-21.00 och helgdagar 10.00-19.00. För att få tillgång till digital signal behöver du beställa en digitalbox hos Telenor (observera att du ska meddela att det är Tackjärnsvägens Samfällighetsförening som har avtalet med Telenor). När du flyttar ska boxen lämnas kvar i lägenheten. Du får inte montera parabol på balkongräcke eller fasad.

Kontraksfrågor

Om du har frågor om överlåtelse, pantsättning, andrahandsuthyrning, parkering m.m. kontakta föreningens ordförande.

Kvarterslokal och bastu

Kvarterslokalen, som ingår i samfällighetsföreningen, ligger mellan nr 14 och 16 ned mot vattnet. Den innehåller en mötes-/festlokal med pentry och sittplatser för ett 40-tal personer samt en bastuavdelning med dusch- och omklädningsutrymmen.

Kvarterslokalen nyttjas av föreningens styrelse vid styrelsemöten. Föreningsstämmorna hålls också där. Efter vår- och höststädning brukar föreningen bjuda på förtäring i lokalen. Kvarterslokalen kan hyras av boende på Tackjärnsvägen för privata fester och barnkalas. Du som vill boka lokalen eller bastun behöver köpa en nyckel till kvarterslokalens entréhall där bokningslistorna finns. Nyckeln kostar 400 kronor och erhålls av Carlos Olsén, 0737-193670. Nyckeln går också in till festlokalen och bastun. Samfällighetens styrelse har bestämt att så länge vi har höga elpriser ska bastubadande begränsas till högst en gång/vecka/hushåll.

Festlokalen kostar 300 kronor att utnyttja per gång och betalas i förväg via Swish till Carlos Olsén senast en vecka före bokad tid. Lokalen ligger mellan bostadshus varför hänsyn till de boende ska beaktas. Upplåtelsen upphör därför kl. 22.00 alla dagar i veckan. Var aktsam med utrustning och inventarier. Regelverk finns uppsatt. Lämna lokalen i samma skick som du vill ha den när du kommer.

Lampbyten

Om lampor behöver bytas i allmänna utrymmen skriv upp på listan i entrén.

Lusthus

Vid bollplanen, nedanför nr 14, ligger vårt lusthus. Det är låst men din lägenhetsnyckel passar. Lås efter dig.

Lägenhetsnummer

Ditt lägenhetsnummer, tvåsiffrigt, finns i föreningens lägenhetsförteckning och används internt inom föreningen i aviseringar, pantsättningar, tvättstugelista mm. Utöver detta finns ett fyrsiffrigt nummer som Skatteverket använder för bland annat mantalsskrivning och myndigheter/banker vid adressering av post. På dörrkarmen till din ytterdörr finns båda numren. Likaså vid namntavlan i entrén.

Mangel

Instruktioner för användandet av mangel finns i tvättstugan. Var noga med att tvätten endast ska vara något fuktig (mangla först efter att ha använt torktumlare/torkskåp). Om mangeln blir överbelastad så slår automatsäkringarna till och den slutar fungera. Vänta en stund tills mangeln svalnat och tryck in knapp under mangelbordet.

Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor mm finns piskställning vid nr 16 bredvid trappan till kvarterslokalen. Det är Uddens men Tackjärnets medlemmar får använda den. Undvik tidiga morgnar och sena kvällar.

Miljö

Vår bostadsrättsförening ska vara välvårdad och ge ett trevligt intryck, såväl inom- som utomhus. Vi har alla ett gemensamt ansvar för att våra hus, vår tomtmark och närmaste omgivning ska vara ett föredöme på Tackjärnsvägen. Var rädd om vår gemensamma egendom. Hjälptill genom att ta hand om skräp som du ser ligger runt våra hus.

Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 1 februari. Stämmodag finns angiven på anslagstavlan i entrén.

Nycklar

Vårt nyckelsystem till cylinderlåsen har upphört att gälla men du kan fortfarande kopiera nycklar som går både till lägenhetsdörr och ytterdörr/tvättstuga/förråd/cykelrum/sophus och matavfallsbehållare. Om du byter lås i lägenhetsdörren måste du behålla den gamla nyckeln så att du kommer in i dessa utrymmen. Ny medlem som köpt din bostadsrätt måste således, om han/hon byter lås i lägenhetsdörren, få dina gamla nycklar för att komma in i husets olika utrymmen. Nyckel till grovtvättstugan och till kvarterslokalen kan du köpa av föreningens ordförande.

Nyhetsbrev

Efter varje styrelsemöte, minst fem gånger per år, skriver styrelsen ett kort nyhetsbrev som distribueras via e-post. Det finns också på anslagstavlan i entrén och på hemsidan. Därutöver kan information sändas ut om något viktigt att veta inträffar eller planeras. Du får också, efter samfällighetens motsvarande möte, ett nyhetsbrev därifrån.

Pantsättning

Om du ska låna mot bostadsrätten som säkerhet sänder banken till föreningen "Meddelande om pantsättning". Pantsättningen antecknas i föreningens lägenhetsförteckning. Pantsättningsavgiften är 2% av prisbasbeloppet.

Parabol

Du får inte fast montera parabol på balkong och fasad.

Parkering

Samfällighetsföreningen har 132 avgiftsbelagda p-platser, varav 52 elladdplatser. Föreningen hyr ut dessa endast till boende på Tackjärnsvägen. Avgiften är 300 kronor per månad. Hushåll som har två platser betalar 500 kronor för den andra platsen. Platserna närmast nr 11 och nr 12 kostar 500 kronor per månad. Elladdplatserna kostar ytterligare 200 kronor per månad (förutom elförbrukning). Ta kontakt

med föreningens ordförande om du önskar hyra P-plats. Du kan välja att betala med autogiro eller e-faktura genom din internetbank. Du ska själv hålla rent på din p-plats. Snöröjning av parkeringen utförs av inhyrd entreprenör. Fyra avgiftsbelagda gästplatser finns också. Parkering på Tackjärnsvägen är avgiftsbelagd mellan kl. 07.00 och 19.00 vardagar (Taxa 5). Observera att parkering på Tackjärnsvägen endast är tillåten på ena sidan och att under tiden 1/11 - 15/5 är det helt parkeringsförbud mellan kl. 08.00 och 16.00 på onsdagar (Gatukontorets städdag). På Tackjärnsvägen finns sex allmänna elladdplatser och tre handikapplatser markerade på gatan. Respektera parkeringsförbudet i vändplanen framför våra hus. Tänk på att vi dagligen har tömning av sopor från markbehållarna och sophuset (8 olika fordon kommer varje vecka och hämtar från vår sopanläggning). Står din bil i vägen blir det ingen hämtning! Tänk också på att räddningsfordon **alltid** ska kunna komma fram till våra hus.

Portkod

Ytterdörrarna är försedda med portkod. Ytterdörrarna kan även öppnas med lägenhetsnyckeln. Huvudportarna är försedda med automatiska dörröppnare som styrs av koddosan ute och armbågsknapp inne. Du kan tillfälligt ställa upp porten med knappen i dörrkarmen. Kontrollera att ytterdörrarna går i lås efter in- och utpassering. Lämna inte ytterdörrarna öppna utan uppsikt. Släpp inte in okända i fastigheten – fråga först vem de ska besöka.

Rökning

Du får inte röka i de allmänna utrymmena i våra hus. Undvik även att röka på balkongen eftersom boende ovanför störs. Du som är rökare får inte slänga fimporna i rabatterna eller på gatan.

Skadedjur

I föreningens försäkring ingår **Saneringsavtal avseende skadedjur** som innebär att hela saneringskostnaden ersätts av försäkringsbolaget. Om du upptäcker ohyra i lägenheten kontakta styrelsen först. Du får därvid hjälp att kontakta **Anticimex** som gör skadesaneringen. Anticimex nås på telnr 0752-451000 eller kundservice@anticimex.se .

Skyddsrum

Skyddsrum finns i nr 11. Skyddsrummet är samma utrymme som de inre lägenhetsförråden i entréplanet. I ett av förråden finns skyddsrumsutrustningen som ska monteras vid behov. MSB har 2023 gjort tillsyn av skyddsrummet.

Snöröjning

Snöröjning runt våra hus gör vi själva. Vi hjälps frivilligt åt med skottning/sandning. Skyfflar, sopborste, sandhink och liten spade för sandning finns under snösäsongen i städskrubben i respektive hus. Sandlåda finns utanför 11:ans huvudentré. Under snösäsongen sätter vi upp en lista på anslagstavlan där du som skottat/sandat kan sätta din signatur, lägenhetsnummer och datum. Snöröjning och sandning av parkeringen utförs av inhyrd entreprenör.

Sopor

Mellan våra hus och runt vändplanen ligger samfällighetens sopanläggning med markbehållare och sophus. I markbehållarna lägger du matavfall, hushållsavfall, flaskor och tidningar. I sophuset sorterar vi förpackningar (wellpapp, papper, plast och metall), småbatterier, elavfall, lampor samt andra grovsopor. Matavfallspåsar finns i städskrubben. Matavfallet får bara läggas i dessa matavfallspåsar. Observera de instruktioner som är anslagna inne i sophuset. Grovsopor avser de i ett hushåll normalt förekommande grövre sopor som uppstår löpande. Byggavfall och stora föremål som utgångna större TV-apparater, spisar, tvättmaskiner, kylskåp, toastolar, garderober, möbler mm ska du själv forsla bort till återvinningscentralen (ÅVC) vid Bromma flygplats, infart från Kvarnbacksvägen (mån-tors 10.00-20.00, fre-sö 09.00-17.00). Färgburkar och andra kemiska produkter får du inte ställa i sophuset utan du måste själv se till att de kommer till ÅVC. Mediciner lämnar du till apoteket. Byggavfall får endast förvaras i storsäckar utanför våra hus efter styrelsens tillstånd, max en vecka och märkta med namn och lägenhetsnummer.

Spiskåpa

I fläktrummet på plan 8 finns en fläkt för hela husets frånluft (utsug i kök och badrum). Om draget i kökets spiskåpa minskat kan det bero på att filtret vid köksutsuget är igengrott. Spiskåpan får **inte** ersättas med köksfläkt med inbyggd fläkttmotor. Kolfilterfläkt är OK!

Styrelse

En bostadsrättsförening har glädje av engagerade medlemmar. Du kanske har särskild kompetens som behövs inom styrelsen. Har Du idéer? Tveka inte att ta kontakt. Styrelsens sammansättning och telefonnummer finns på anslagstavlor. Meddelanden till styrelsen kan förutom per telefon/e-post lämnas i respektive brevkast eller i styrelsens brevkast vid entrén i respektive hus (töms minst en gång per vecka). Styrelsemöten hålls cirka 6 ggr/år. Tidpunkter för styrelsemötena finns i förväg meddelade på anslagstavlor. Föreningsmedlemmarna är välkomna till styrelsemötets början, för förfrågningar etc.

Städning

Veckostädning i entré, våningsplan och trapp utförs av en av de boende i föreningen. Blir det skräpigt i entrén mellan städningarna så är det inte förbjudet att hjälpa till och sopa upp det. Du ansvarar själv för dammsugning av din matta utanför din lägenhetsdörr.

Stämma

Vid föreningsstämman som vanligtvis är i april är medlemmarna välkomna att delta. Datum är anslaget i god tid före på anslagstavlan och du får kallelse via e-post. Stämman fattar beslut om att fastställa årsredovisningen och lämna avgående styrelsen ansvarsfrihet och styrelse och revisor väljs för det kommande året. Motioner diskuteras och beslut fattas. Motioner ska lämnas till styrelsen senast 1 februari. Vid viktigare frågor eller stadageändringar kan styrelsen och medlemmar kalla till extra stämma.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att vi inte stör grannarna. Börja med att prata med varandra. Om det inte blir ändring så kontaktar du styrelsens ordförande. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarliga fall komma att bli uppsagd som medlem i föreningen. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 20 på kvällen till kl. 07 på morgonen (lördagar/söndagar från kl. 21 på kvällen till kl. 09 på morgonen). Under denna tidsperiod ska det vara tyst. Ska du renovera i lägenheten eller om du ska ha fest så bör du informera grannarna (lapp i entrén/hissen) i god tid innan om du tror att det blir ljudligt.

Telefonnummer

Viktiga telefonnummer:

Motum (när hissen står)	08-56435010
LGT Högtryck	08-379248
Ownit, bredband, kundservice	08-525 073 00
Telenor, kabel-TV, kundservice	020-22 22 22
Carlos Olsén, styrelsens ordförande (även kvarterslokal, bastu och parkering)	0737-19 36 70
Dan Erixon, grovtvättstugan	0703-07 48 05

Styrelsens medlemmar i övrigt; se anslagstavlan

Trädgårdsskötsel

Föreningen har en löst sammansatt trädgårdsgrupp som sköter rabatterna mellan husen. Gräsklippning genom extern firma. Därutöver har vi gemensamma städdagar vår (en helgfri söndag i april) och höst (en söndag i oktober). Se **Vår-** resp **Höststädning**. Om du vill göra något extra i trädgården hör av dig till Carlos Olsén så får du tillgång till verktyg.

Tvättstuga

Det finns en tvättstuga i varje hus. De ligger i direkt anslutning till huvudentrén i husen. Din lägenhetsnyckel går till tvättstugan. Du bokar tid genom att sätta en låscylinder i bokningstavlan. Varje lägenhet har en egen låscylinder med nummer vilka är fördelade enligt lista uppsatt i tvättstugan. Låscylindern ska du ha fått samtidigt med lägenheten. Har du tappat nyckeln kontaktar du styrelsens ordförande. Anvisningar för tvättstugan finns uppsatta i tvättstugan. Du ska städa golvet och rengöra filtren i torktumlare och torkskåp efter varje användning. Lämna tvättstugan i samma skick som du själv vill finna den. Instruktion finns i tvättstugan. En gg/år, på våren, görs fullständig städning av extern firma.

Följ instruktionerna för användandet av tvättmaskinerna. Om fel på maskinerna kontakta i första hand styrelsen. Skriv upp felet på listan på anslagstavlan. Föreningen abonnerar på regelbunden service. Grovtvätt av mattor och liknande får inte göras i våra egna tvättmaskiner utan görs i grovtvättstugan (se **Grovtvättstuga**). Se även under **Mangel**.

För bästa **ventilation** i tvättstugan ska uteluftsventilen, ovan mangeln, alltid vara något öppen, oavsett årstid. **Brandsläckare** finns i tvättstugan.

Uteplats

Några lägenheter på markplan har uteplats i anslutning till lägenheten. Uteplatsen ska hållas i gott skick av bostadsrättshavaren. Förändringar av uteplatsen ska alltid stämmas av med föreningens styrelse i förväg och inte påbörjas förrän styrelsen lämnat sitt godkännande.

Valberedning

Utses av stämman. Främsta uppgiften att rekrytera och att till årsstämman föreslå nya medlemmar till styrelsen.

Vatten och vattenskador

Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om vatten står och droppar. Kontrollera vatten- och avloppsledningar under diskbänken regelbundet så att de är täta. Du bör ha vattentätt underlägg under diskmaskinen. Vid stort akut vattenläckage är det bra att veta att avstängningskranar för hela huset sitter i 11:an i tvättstugan och i 13 i hobbyrummet bakom löstagbar träpanel. En kran vardera för kall- respektive varmvatten. Du får inte koppla handduktork eller golvvärme till varmvattnets VVC-krets (dessa ska drivas av el) eller till radiatorkretsen.

Ventilation

Ventilationssystemet har mekanisk till- och frånluft där frånluftens värme tas tillvara för att värma upp tilluften i en värmeväxlare. Tilluft blåses in i sov- och vardagsrum bakom elementen, frånluft suges ut i kök och badrum/toa. Det är viktigt att tilluftsdon inte täcks för eller byts ut och att alla don hålls rena. Kontrollera någon gång om året att det är dammfritt bakom elementen. Om du eller din hantverkare utför arbeten som dammar mycket så bör du täcka för frånluftsdonen så att ventilationskanalerna inte smutsas ned i onödan. Lagstadgad OVK genomförs vart tredje år, senast 2023, för att säkerställa att ventilationen uppfyller fastställda normer och för att garantera bra luft i våra lägenheter. Godkänd radonmätning gjordes 2024.

Värmeanläggning

Värme och varmvatten produceras i värmeanläggningen i källaren i Tackjärnsvägen 16 som består av tre sjövärmepumpar och två bergvärmepumpar kompletterade med två elpannor. Värmepumparna är kopplade till slangar i Ulvsundasjön och i berget under kvarterslokal och omgivande hus.

Vårstädning

En helgfri söndag i april städar vi våra gemensamma utrymmen och trädgården. Vi avslutar arbetet med en enklare förtäring.

Årsredovisning

Distribueras till alla medlemmar i god tid före ordinarie föreningsstämma. Läs igenom noga inför stämman.

Överlåtelse

När du planerar att sälja din bostadsrätt, kontakta styrelsens ordförande. Meddela även mäklaren att hen ska kontakta styrelsens ordförande för att få en s.k. mäklarbild. Ansökan om inträde som medlem i föreningen lämnas till styrelsen samtidigt som ansökan om utträde och ett exemplar av överlåtelseavtalet. Tänk på att den som köper din lägenhet inte får flytta in förrän den är godkänd som medlem av styrelsen. När du har sålt din bostadsrätt ska du betala överlåtelseavgift. Avgiften täcker bl.a. mäklarkontakter, skriftliga upplysningar till mäklare om lägenhet och förening, kontakter med lägenhetsspekulanter, kreditupplysning, granskning och hantering av köpeavtal, godkännande av medlemskap, uppdatering av lägenhets- och aviseringsregister, namnbyte på namntavla i entré och lägenhetsdörr samt tvättstuga. Överlåtelseavgiften är 3% av prisbasbeloppet.