VÄLKOMMEN TILL BRF ESSINGE BRYGGA

Föreningen med innerstadens bästa sjöläge

Som nyinflyttad har du säkert många frågor om hur saker och ting fungerar hos oss.

Har du bott i bostadsrättsförening tidigare är mycket bekant, har du inte gjort det så kanske mycket är nytt.

Här hittar du svar på en del frågor, men det finns säkert betydligt mer du vill veta.

Många svar hittar du på föreningens hemsida, www.essingebrygga.se, annat kan du fråga våra portombud eller styrelsen om.

Vi hoppas du ska trivas i BRF Essinge Brygga.

STYRELSEN

Innehåll :

1. FAKTA OM FÖRENINGEN 3
2. ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING 3
3. NYINFLYTTAD 4
4. ADRESSÄNDRING 4
5. STYRELSE, STÄMMA och STADGAR 4
6. PORTOMBUD 5
7. INFORMATION 5
8. STÄDDAGAR 5
9. FELANMÄLAN 6
10. BYGGA OM OCH RENOVERA 6
11. SÄKERHET 8
12. NAMNSKYLTAR 8
13. NYCKLAR OCH LÅS 8
14. BREDBAND & TV 9
15. VÄRME, VENTILATION OCH FILTER 9
16. AVFALL OCH ÅTERVINNING 10
17. GARAGE, CYKEL- OCH BARNVAGNSPARKERING 10
18. BOKNINGSOBJEKT 11
19. INGLASNING AV BALKONGER 12

BRF Essinge Brygga 2012, uppdaterad april 2026

1. FAKTA OM FÖRENINGEN

BRF Essinge Brygga bildades redan 2003

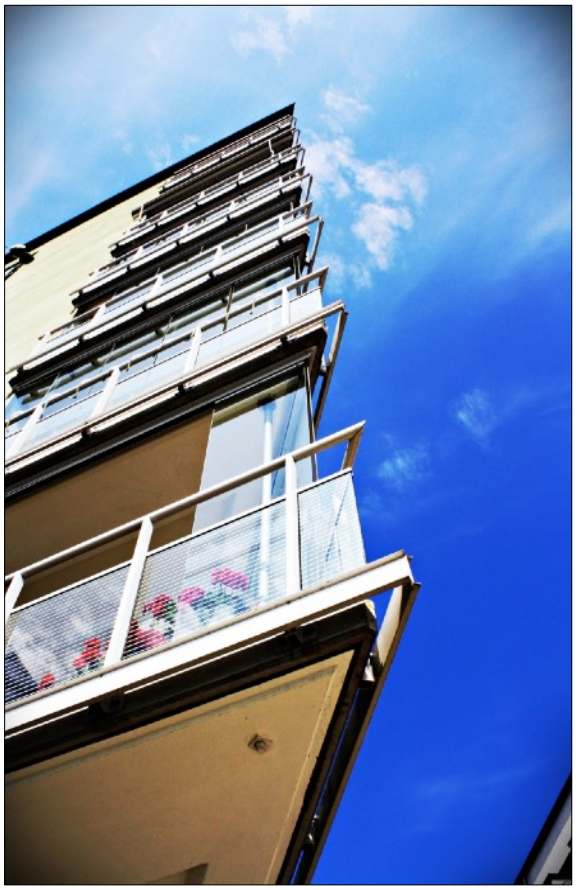
Föreningen var den fjärde etappen när Electrolux gamla fabriksområde förvandlades till bostadsområde. Projektet drevs av JM, och pågick från 1999 till 2007.

Totalt byggdes nästan 1000 lägenheter och cirka 2500 personer bor i området.
De första medlemmarna i BRF Essinge Brygga började flytta in våren 2004.
Föreningens hus är designade i en stil som kallas ”nyfunkis”, och ibland kan elever från Arkitekthögskolan ses vandra runt och beskåda våra fasader.

BRF Essinge Brygga är Lux-områdets största förening, med 159 lägenheter på adresserna Primusgatan 70 – 84. Den uppmärksamme märker snabbt att port 72 och 80 saknas. Detta lär bero på att Posten och gatukontoret lade ut alla adresser innan arkitekterna var helt färdiga med de slutgiltiga ritningarna av husen.

Föreningen äger marken där fastigheterna är byggda.

2. ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING



Den som disponerar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare och är medlem i bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med syfte att upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar.

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men i själva verket har du köpt rätten att nyttja en viss lägenhet. Det innebär att vi tillsammans med alla grannar är medlemmar i en ekonomisk förening som äger hela fastigheten. Du äger och ansvarar med andra ord för allt från lägenheterna till de gemensamma utrymmena, marken kring huset och våra gårdar.

Du har inflytande på hur föreningens sköts genom din möjlighet att rösta på förenings-stämmor. Att det går bra för föreningen gynnar förstås dig, vilket är det som är så bra med en bostadsrättsförening.

3. NYINFLYTTAD

Det är obligatoriskt att teckna en hemförsäkring som gäller redan från tillträdesdagen. Hemförsäkringen gör att du har ett ekonomiskt skydd om en olycka inträffar. Vid till exempel brand eller inbrott kan du få ersättning för de saker du förlorar. Hemförsäkringen måste också ha ett bostadsrättstillägg. Det täcker kostnader för den fasta inredningen i lägenheten, som badrum, kök och skador, som du måste bekosta själv om du saknar tillägget. Konsultera ditt försäkringsbolag för bästa lösning. Föreningen har inget sådant försäkringsskydd.

4. ADRESSÄNDRING

Tänk på att ändra din adress så att dina brev kommer rätt. Du kan få hjälp att ändra din adress hos Skatteverket: www.skatteverket.se/flytta. Du kan också använda dig av Adressändring, telefon 0771-97 98 99, www.adressandring.se. De flesta myndigheter får då meddelande om att du har flyttat. Du får även hem en blankett om ändring av folkbokföringsadress.

Det är viktigt att du ändrar din folkbokföringsadress hos Skatteverket så att den stämmer överens med var du bor. Det är du enligt lag skyldig att göra inom en vecka från att du flyttat.

5. STYRELSE, STÄMMA och STADGAR

Styrelse
Bostadsrättsföreningen förvaltas av dess styrelse. Styrelsen utses vid den ordinarie föreningsstämma (årsmötet) och sköter föreningens angelägenheter fram till nästa stämma.

Styrelsen består av medlemmar i föreningen, som arbetar med detta på sin fritid. Ibland anlitar föreningen en förvaltare som sköter löpande frågor. Förvaltaren arbetar oftast på ett förvaltningsbolag.

Att vara styrelseledamot är ett förtroendeuppdrag, det vill säga det innebär att man har ett särskilt förtroende och ansvar.
Är du själv intresserad av att engagera dig i arbetet kontaktar du den valberedning som utsetts av stämman. Uppgifter om valberedningen hittar du på hemsidan Styrelsen & Arbetsgrupper.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Som medlem och bostadsrättsinnehavare måste du ta hänsyn till föreningens regler och stadgar samt Bostadsrättslagen.

Stämma

Årsstämman är föreningens högsta beslutsorgan och styrelsen är skyldig att följa stämmans beslut. Årsstämman hålls varje år och det är här föreningsdemokratin utövas och du kan använda dig av din rösträtt. Det är viktigt att närvara på förenings-

stämmor, både för att utöva din röst men också för att du ska veta vad som händer i föreningen.

Stadgar
Det är viktigt att ha tillgång till föreningens stadgar. Stadgarna är ett särskilt regelverk som gäller för föreningen och dess medlemmar. Du finner dem på föreningens hemsida Kontakt & Dokument.

I stadgarna framgår till exempel vilka krav som ställs för medlemskap i föreningen, vilka avgifter föreningen får ta ut och när årsstämma ska hållas och motioner lämnas in. Stadgarna beskriver även vilket ansvar som bostadsrättshavare har för underhåll och reparationer. Stadgarna skiljer sig mellan olika bostadsrättsföreningar och även om du tidigare bott i en bostadsrättsförening är det inte säkert att samma regler gäller i din nya förening.

6. PORTOMBUD

Föreningen har flera portombud, någon av dina grannar, som kan hjälpa dig tillrätta. Portombuden kan också hjälpa dig att stänga av vatten eller byta huvudsäkring.

Namn och nummer till portombuden hittar du på anslagstavlan i entrén eller på hemsidan Styrelsen & Arbetsgrupper.

7. INFORMATION

Styrelsen lägger ut aktuell information på hemsidan. Där hittar du också mer information om hur föreningen fungerar och annat nyttigt att veta om föreningen och ditt boende.

På föreningens anslagstavlor hittar du också aktuell information, samt telefonnummer och förnamn för olika funktionärer i föreningen.

8. STÄDDAGAR

Vår och höst arrangerar föreningen städdagar. Vid dessa tillfällen hjälps alla medlemmar åt att utföra enklare arbete på gårdar och i gemensamhetsutrymmen. Dessutom kan man ställa frågor direkt till styrelsen som också brukar informera om vad som är på gång i föreningen.

Som medlem i föreningen är det viktigt att du deltar och tar ansvar för vår gemensamma skötsel.

Tider för städdagarna anslås i god tid på föreningens anslagstavlor och hemsida.

9. FELANMÄLAN

Om något går sönder i din lägenhet kan du välja att ringa felanmälan. Då kommer föreningens fastighetsskötare på den tid ni gör upp (ofta i samband med ordinarie rond) och undersöker problemet.
Oftast får du betala åtgärderna själv.

Om felet berör andra, till exempel om ett vattenläckage uppstår, ska du så snabbt möjligt kontakta styrelsen.

Är det ett akut fel, som utgör fara för fastigheten, ska du ringa till jouren. Undvik dock detta i onödan, då det kan bli dyrt och onödiga jourutryckningar betalas av medlem som beställt utryckningen. Att återställa jordfelsbrytare är exempel på sådant som inte motiverar jourutryckning, då det inte kan anses utgöra fara för fastigheten.

Är du osäker, kontakta någon ur styrelsen.

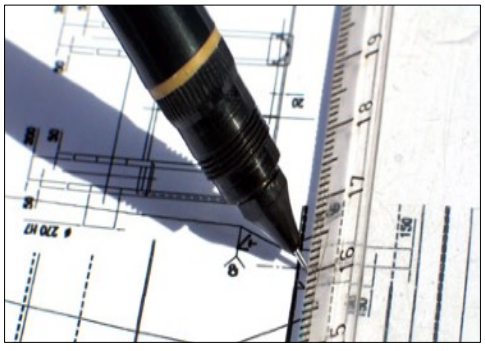
Vid fel på hissen, eller på något i tvättstugan, får du gärna hjälpa till genom att ringa service själv. Nummer finns på hemsidan under fliken Felanmälan eller i entrén.
Maila styrelsen att du gjort felanmälan.

Om du upptäcker ohyra, till exempel vägglöss eller kackerlackor, måste du underrätta styrelsen om det.

10. BYGGA OM OCH RENOVERA

Om du ska renovera lägenheten så se till att det blir gjort fackmässigt. Anlita yrkesmän där det behövs och se till att de har nödvändig behörighet. Enligt lag måste till exempel elektriker ha behörighet för att få utföra vissa typer av installationer. När det gäller våtrum kan avsaknad av behörighet hos entreprenören leda till att försäkringar inte gäller om något går fel.

Om du ska göra väsentliga förändringar av lägenheten, till exempel flytta kök eller badrum eller ingrepp i bärande väggar eller stamledningar måste du alltid fråga styrelsen om lov, ibland kan det krävas bygglov. Det kan annars få allvarliga konsekvenser, till exempel att du blir tvungen att återställa det du gjort.



Det man får göra regleras främst i Bostadsrättslagen, men styrelsen har alltid rätt att säga nej om den anser att något har för stor inverkan på fastigheten, eller inte går att återställa

Det är därför alltid bra att fråga styrelsen om man planerar större ingrepp.
Om styrelsen ska godkänna använd blankett som finns på hemsidan under fliken FAQ/Vanliga frågor.

Det inre underhållet har du hand om. Det innebär att du sköter löpande underhållsarbete såsom målning och tapetsering.

Tänk på att alla förändringar i lägenheten bekostas helt och hållet av dig.

Generellt gäller följande :

- **Tillstånd från föreningen krävs alltid.**
- Väggar får man lov att måla om eller tapetsera.
- Garderober, hyllor och liknande inredning får flyttas, tas bort eller monteras in helt fritt.
- Golv får man byta, så länge det inte handlar om våtutrymmen eller byte till en helt annan typ (stengolv, värmeslingor med mera).
- Innerdörrar och dörrkarmar får bytas eller tas bort. Dock ska borttagna dörrar kunna återställas till ursprungligt skick.
- Ytterdörrar får inte bytas utan godkännande av styrelsen.
- Fönster får inte bytas eller ändras.
- Våtutrymmen får renoveras om det görs enligt gällande regler för våtrum, styrelsen måste alltid ge sitt godkännande först. Styrelsen kräver besiktningar i samband med våtrumsarbeten. Vattenanslutningar får inte ändras utan styrelsens tillstånd. Avlopp brukar inte kunna flyttas alls, gäller även kranar.
- Köksinredning får bytas utan tillstånd. Vid ändring av avlopp, eller byte av armatur (köksblandare) krävs anmälan till och tillsånd av styrelsen.
- Vitvaror får bytas.
- Köksfläkt får bara bytas efter godkännande av styrelsen på grundav fastighetens ventilationssystem.
- Väggar får inte rivas eller flyttas utan styrelsens tillstånd. Bärande väggar får aldrig röras utan skriftligt tillstånd av styrelsen. Att flytta eller ta bort en bärande vägg kräver dessutom utredningar och eventuellt bygglov. Dessa utredningar måste bekostas av den sökande själv. Tillstånd beviljas i praktiken sällan.
- Det är inte tillåtet att bila i väggar och golv utan styrelsens tillstånd.
- Att glasa in balkongen är tillåtet med vissa undantag. Läs mer på punkt **19 Inglasning av balkong**.
- Att sätta upp markiser eller andra fasta installationer (byte av räcken och insynsskydd) kräver tillstånd av styrelsen. I vissa fall kan bygglov krävas, om det kan anses att fastighetens utseende förändras för mycket.
- Element får inte monteras bort eller flyttas.
- Elinstallationer, kontakter och lamparmaturer är bostadsrättsinnehavarens ansvar, även elcentralen. Ändringar får göras, men bara om det utförs av behörig elektriker.

11. SÄKERHET

Alla medlemmar är skyldiga att ha fungerande brandvarnare i lägenheten. I lägenheter som är större än 60 m^2 krävs 2 st.
Medlem ansvarar för att löpande kontrollera funktionen, gärna en gång i månaden, och att byta batterier vid behov. Efter ungefär tio år bör hela brandvarnaren bytas ut då sensorn försämrats.
Brandsläckare och brandfiltar är bra att ha lätt tillgängligt. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, rekommenderar att man har en pulversläckare om minst sex kilo hemma.

I våra trapphus får inget förvaras, såsom sopor, barnvagnar och kartonger etc.

I alla portuppgångar finns på vissa våningar en brandsläckare. Ta reda på var din närmaste är.

Tänk på att det alltid finns risk för inbrott i ett storstadsområde. Genom att hjälpas åt minskar vi risken för att attrahera oälkomna gäster. Tänk bland annat på följande :

- Lämna aldrig ut portkoder till någon du inte känner.
- Ser du personer i trapphus och källarförråd som du inte känner igen, fråga gärna om hens ärende.
- Se till att entrédörrar och garageportar stängs ordentligt så ingen kan smita in bakom dig.
- Be dina grannar plocka in tidningar och post om du är bortrest.
- Larma polis om du misstänker att någon försöker bryta sig in.

I varje portuppgång finns en hjärtstartare. Om du misstänker att den på något sätt är trasig, inte lyser grönt eller liknande, kontakta styrelsen.

12. NAMNSKYLTAR

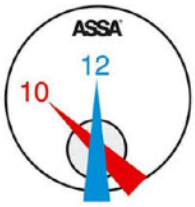
Föreningen ansvarar för nya namnskyltar, som ordnas med hjälp av föreningens fastighetsskötare. Blankett finns på hemsidan FAQ/Vanliga frågor för beställning av skyltarna till lägenhetsdörr, postfack och porttavla i entrén.

Alla är skyldiga att ha sitt namn på ytterdörr, postfack och i portuppgången. I enstaka fall kan styrelsen bevilja undantag.

13. NYCKLAR OCH LÅS

När du flyttade in i din lägenhet ska du förhoppningsvis fått flera typer av nycklar och nyckelbrickor. Dessa har lite olika regler och funktioner.

- **Lägenhetsnyckeln till det undre låset.** Denna nyckel kan bara beställas från företaget Låspartner. Det låset får inte bytas utan styrelsens tillstånd, med undantag för kodlås (se nedan). På varje nyckel finns ett löpnummer, som visar hur många exemplar som är tillverkade av nyckeln.

  Serviceläge: Genom att låsa det låset, men dra ut nyckeln när den är vriden till ”klockan tio” har du satt låset i serviceläge. Då kan Fastighetsskötaren eller styrelsen komma in utan att du behöver vara hemma. Överlåset måste då vara olåst.

- **Lägenhetsnyckel till det övre låset.** Detta lås får man byta utan tillstånd.

- **Kodlås.** Du får byta det undre låset mot ett kodlås. Detta förutsätter att du sparar det gamla låset så allt kan återställas. Vid användning av kodlås måste man vara beredd att på anmaning lämna ut en kod till fastighetsskötaren eller styrelsen.

- **Nyckelbrickor till entrén och bokningsbara lokaler.** Brickorna går till din port, ditt soprum och ev cykelförråd samt till grovsoprum, tvättstugan i port 78 och samlingslokalen, bastun och gästlägenheten i port 74.

  Skulle du tappa bort en nyckelbricka kontaktar du styrelsen som då avaktiverar den. Behöver du nya eller fler brickor, kan du köpa dessa av föreningen.

14. BREDBAND & TV

Föreningen har tecknat ett gruppanslutningsavtal med Telenor för bredband och IP-telefoni. Avtalet omfattar:
• TV-Baspaket • TV-Box • Premiumrouter • Bredband 250/250 • IP-Telefoni

Ett basutbud ingår i din avgift.
Vill du köpa fler tjänster, som utökade kanalpaket, får du betala för detta själv.

Utförligare information om avtalet finns på hemsidan Allt om TV & Bredband.

IT-skåpet i din lägenhet är medlems ansvar. Har du problem med skåpet så finns information på hemsidan under fliken FAQ/Vanliga frågor.

15. VÄRME, VENTILATION OCH FILTER

Föreningens största utgift för driften är värme. Systemet i husen är reglerat för att ge cirka 21 grader som genomsnittlig inomhustemperatur i lägenheterna.

Information om hur temperaturen ska mätas korrekt, finns på hemsidan under fliken FAQ/Vanliga frågor.

Det är också viktigt att se till att ventilationen fungerar. Gör regelbundet rent utsugsventilerna i taket (kök och badrum) och dammsug filtren som sitter i en låda under ett par element i varje lägenhet. För montering av filtren, se hemsidan under fliken FAQ/Inluftfilter.
Risken för obalans i systemet är också ett av skälen till varför man ska kontakta styrelsen innan man byter köksfläkt. Se punkt **10 Bygga om och renovera**.

16. AVFALL OCH ÅTERVINNING

Återvinningsrum med nedkast för hushållsavfall och kärl för källsortering av bl.a. glas, papper, metall, plast och batterier finns på entréplanet i anslutning till entréerna på Primusgatan 82, 78 och 74. Intill garagenedfarten vid port 78 finns grovsoprummet för grövre sopor, som inte kan/ska källsorteras eller slängas i sopnedkastet, samt för elartiklar och ljuskällor.

För allas trivsel är det viktigt att vi håller soputrymmena så rena som möjligt. Se till att soporna hamnar i rätt kärl och absolut inte vid sidan av kärlen, eller utanför soprummen.

Vid felaktig hantering kan det innebära att sophämtarna vägra att hämta soporna och föreningen drabbas av ökade kostnader.

Sopor får aldrig lämnas utanför lägenhetsdörren eller i trappuppgången. Ej heller får de lämnas på innergårdarna eller balkong/uteplats, då de drar till sig fåglar och råttor. Är sopkärlen fulla får soporna inte lämnas på golvet. Ni måste förvara dessa sopor tills tömning skett och plats åter finns i kärlen.

Observera att föreningenssopavtal inte omfattar farligt avfall. Flytande färg, kemikalier och annat farligt avfall lämnas i närmaste återvinningscentral för farligt avfall se hemsidan. Miljöfarligt avfall, bilbatterier och liknande ska självklart också lämnas på returrundan eller återvinningscentral, närmaste se Bromma återvinningscentral.

På www.sopor.nu hittar du bra information.

17. GARAGE, CYKEL- OCH BARNVAGNSPARKERING

Föreningen har tillgång till två garage, dels ett under våra hus, dels andelar i den stora parkeringsanläggningen med nedfart från korsningen Luxgatan / Luxbacken.

För att hyra plats i något av garagen se under fliken Garage på vår hemsida.

Har du el- eller hybridbil finns speciella laddplatser i stora garaget som kan hyras mot en extra avgift. Se under fliken Garage på hemsidan.

I bägge garagen finns också MC-platser.

I vårt eget garage finns platser att hyra för uppläggning av kajak.

Cyklar kan förvaras i cykelrummen i våra källarplan. Det finns också cykelförråd i vårt eget garage.

Utomhus ska cyklar ställas i något av cykelställen.

Barnvagnar ska placeras i barnvagnsförråden, som finns i källarplan i varje port. Där får även barncyklar och pulkor placeras.

Det är absolut förbjudet att ha barnvagnar stående i trapphusen.

18. BOKNINGSOBJEKT

Föreningen disponerar en gästlägenhet, en samlingslokal, en bastu och en tvättstuga, som alla kan bokas via vårt bokningssystem på följande tre sätt:

- **Via föreningens hemsida.** Under fliken Bokning finns en instruktion samt en länk som tar dig till bokningssystemet.
- **Via appen Aptus Home.** Laddas ner från App Store eller Google Play. Följ instruktionen på hemsidan och använd samma användarprofil som vid punkten ovan.
- **Via de digitala bokningstavlorna vid tvättstugan och gästlägenheten.** Bokningen görs med hjälp av din nyckelbricka. Följ instruktionerna på displayen.

GÄSTLÄGENHETEN finns i port 74, den omärkta dörren direkt till höger ovanför halvtrappan. Lägenheten har två sängar samt en våningssäng.

SAMLINGSLOKALEN och BASTUN finns i port 74, innanför den andra omärkta dörren till höger ovanför halvtrappan.
I lokalen finns porslin och glas samt enklare köksutrustning.

BASTUN är gratis och bokas i 2-timmarspass.

TVÄTTSTUGAN finns i port 78, en halvtrappa upp till vänster.

Regler för användande hittas på hemsidan under fliken Bokning. Det är alltid lägenhetsinnehavare och medlem i föreningen som är ansvarig för städning av gemensamma lokaler.

19. INGLASNING AV BALKONGER

Föreningen har bygglov för att glasa in de flesta balkongerna, det finns dock några undantag.

Är du intresserad av att glasa in balkongen, så kontakta styrelsen för information om din balkong omfattas av bygglovet. Det är också av yttersta vikt att du använder den leverantör som styrelsen utsett. Inglasningarna bekostas av dig.

Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för inglasningens skötsel och underhåll.