

# Brf Äppelträdet NM 94-96 - Fastighetsdata och föreningsinformation

Utöver den lagstadgade informationen i förvaltningsberättelsen vill styrelsen på dessa sidor ge ytterligare upplysningar om fastigheten, svar på vanliga frågor, kontaktuppgifter och en del råd och regler. Denna information omfattas inte av revisorns granskning och utlåtande, men bedöms ändå vara av intresse för föreningens medlemmar, inte minst nyblivna medlemmar, liksom för mäklare, leverantörer och andra intressenter. Förslag på ytterligare informationspunkter kan skickas till [styrelsen@appeltradet.org](mailto:styrelsen@appeltradet.org).

## Kontaktuppgifter mm

### Föreningens

Postadress:	Norr Mälärstrand 94 bv 112 35 Stockholm
Bostadsadresser:	Norr Mälärstrand 94 och 96 112 35 Stockholm
Fakturaadress:	Brf Äppelträdet NM 94-96 Fastnr 314, Box 1005 831 29 Östersund
Bankgiro:	497-5140
Plusgirokonto:	79 58 66 – 3
Swish-konto:	1232494177 [endast för P-avgifter]
Organisationsnummer:	769603-9648
Hemsida:	<a href="http://www.appeltradet.org">www.appeltradet.org</a>
Styrelsens e-mail:	<a href="mailto:styrelsen@appeltradet.org">styrelsen@appeltradet.org</a>
Byggfrågor:	<a href="mailto:byggnadsutskottet@appeltradet.org">byggnadsutskottet@appeltradet.org</a>

### Felanmälan

Felanmälan skickas helst till styrelsens e-mail eller läggs i pappersform i föreningens brevlåda, NM 94 bv.

### Föreningens ekonomiska förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning handhas från och med 2019 av Simpleko AB i Östersund, en del av Riksbyggen. Kontaktuppgifter och inloggning till kundportal för medlemmar finns på

Hemsida: [simpleko.se](http://simpleko.se)

### Försäkringsbolag

Sedan 2016 är fastigheten försäkrad hos Moderna försäkringar. Brf-tillägget är inkluderat i föreningens försäkring och behöver alltså inte tecknas individuellt. Kontaktuppgifter till Moderna är:

Moderna Försäkringar  
Företag & Industri  
FE 380  
106 56 Stockholm

Tel inom Sverige: 0200-212120 (dygnet runt)  
Tel från utlandet: +46 8 562 067 37 (dygnet runt)  
E-post: foretagsskador@modernaforsakringar.se

Skadeanmälan och viktig produktinformation finns på Moderna, [www.modernaforsakringar.se](http://www.modernaforsakringar.se)

## Allmänt om fastigheten

### Bakgrund – fastigheten och dess lägenheter, lokaler och areor

Huset uppfördes 1939 åt stiftelsen Stockholms Sjukhem. Arkitekt var Sture Frölén, en av funktionalismens främsta företrädare i Sverige. Fastighetens beteckning är System 8. Tomten ägs av föreningen och har arealen 2503 m<sup>2</sup>. Värdeår är 1990. På föreningens mark finns bl a 19 parkeringsplatser, som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt kärl för föreningens hushållssopor.

Föreningen har 79 lägenheter. Två av dessa är sammanslagna, varför antalet i praktiken är 78. 2 lägenheter är hyresrätter, övriga upplåts med bostadsrätt. Bostadsarean är totalt 6202 m<sup>2</sup>, fördelad på 8 våningsplan. Areorna är inte kontrollmätta av föreningen, utan uppgifter från tidigare fastighetsägare användes som bas vid ombildningen 2010 och därefter för andelstal, månadsavgifter och hyror.

Vindsutrymmen saknas, men på taket finns två terrasser. Källaren rymmer två bopningsbara tvättstugor, cykelförråd, barnvagnsförråd och individuella källarförråd. I källarplanet finns även två lokaler om tillsammans 144 m<sup>2</sup>, varav en är uthyrd som kontor och en används som gästlägenhet åt medlemmarnas gäster.

### Avfall och hushållssopor

Föreningens sopkärl är inte dimensionerade för att rymma återvinningsbara komponenter. Allt som kan källsorteras i kommunens kärl för återvinning (glas, metall, tidningar, pappersförpackningar och plast) skall därför lämnas i dessa. Miljöfarligt avfall (t ex batterier och lampor) kan lämnas vid närmaste miljöstation. Grovsopor slängs vid en återvinningscentral. Det hushållsavfall som därefter återstår sorteras i organiskt avfall och övriga sopor och slängs i föreningens kärl.

### Brandskydd

2018 inleddes ett systematiskt brandskyddsarbete genom Anticimex. Då placerades även fyra brandsläckare ut, två på källarplanet och två högst upp i varje trapphus. Lokalisera gärna dessa, så alla vet var de finns om olyckan är framme.

Det är inte tillåtet att förvara någonting i trapphusen eller entréerna, inklusive barnvagnar, pulkor, källkar, cyklar. Trapphusen är utrymningsvägar i händelse av brand och skall vara helt fria från föremål, inklusive dörmattor. Observera även att det är förbjudet att förvara eldfarliga vätskor (t ex tändvätska) och gasbehållare (för grillar) i källarförråden. De senare får förvaras på balkongen.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar enligt stadgarna för att minst en fungerande brandvarnare finns uppsatt i lägenheten.

Våren 2014 genomfördes en reguljär brandskyddskontroll initierad av kommunen enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO). Två anmärkningar berör flera av de lägenheter som har öppna eldstäder:

1. Att ha en trähylla infälld i väggen direkt ovanför öppna spisen bedömdes olämpligt, då det inte helt kan uteslutas att denna fattar eld om man eldar kraftigt
2. Avståndet från eldhärdens centrum till brännbart material (d v s parkettgolvet) skall enligt nu gällande byggnormer uppgå till minst 1,0 m, vilket i regel inte är fallet i vår fastighet.

Då ingen av dessa anmärkningar resulterade i ett föreläggande, har föreningen inte för avsikt att åtgärda bristerna. Däremot uppmanar styrelsen samtliga medlemmar som använder eldstaden att iaktta stor försiktighet och att alltid använda ett stående gnistskydd.

### **Bredband, TV**

Månadskostnaden för bredband i basversion (100/100 Mbps) är obligatorisk och är en del av brf-avgiften. Se i övrigt [www.ownit.se](http://www.ownit.se) beträffande högre hastigheter, IP-telefoni, aktuellt kanalutbud, mm. Föreningen tillhandahåller tills vidare även basutbudet av TV-kanaler från Comhem via äldre koaxialkablar. Avtalet med Comhem kommer sannolikt att upphöra, vilket bör beaktas vid val av leverantör för bredbandstjänster och kanalutbud.

### **Energi och vatten**

Energideklaration gjordes 2019 och uppvisar mycket goda prestanda med tanke på husets ålder och arkitektur. Fastigheten uppfyller nu kraven för energiklass D och har ett primärenergital om 109 kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub>. Fastighetens uppvärmda yta, A<sub>temp</sub>, är 7120 m<sup>2</sup>. Detta är ett resultatet av en rad investeringar i energibesparing, förbättrad värmereglering och energiåtervinning som gjordes under 2013 och 2016. Den årliga ekonomiska besparingen av dessa investeringar under 2014-20 har i genomsnitt uppgått till ca 430 tkr/år.

Individuell mätning av värme, vatten och varmvatten sker för närvarande ej, utan kostnaderna är inkluderade i brf-avgiften.

Husets radiatorer och termostater tillhör föreningen och får **aldrig** avlägsnas, bytas eller på annat sätt förändras.

### **Fastighetsförvaltning respektive fastighetsskötsel**

Föreningens styrelse agerar själv som fastighetsförvaltare. Vid behov anlitas extern expertis. Det innebär att en rad tekniska uppgifter hanteras inom styrelsen, såsom att:

- Säkerställa att relevanta myndighetskrav efterlevs
- Söka identifiera risker för skador och genom förebyggande åtgärder om möjligt minska dessa
- Upprätthålla en aktuell underhållsplan och utarbeta underlag för beslut om planerade underhållsåtgärder
- Identifiera lönsamma investeringar och utarbeta underlag för investeringsbeslut
- Kvalitetskontrollera medlemmars ombyggnader (oftast genom extern besiktningsman)
- Uppföljning av godhetstal och driftoptimering

Utöver uppgifter av ovanstående karaktär krävs även en regelbunden fastighetsskötsel. I denna ingår en rad praktiska uppgifter, såsom:

- Funktionskontroll, d v s att identifiera eventuella avvikelser från normal funktion genom att periodiskt kontrollera (rondera) fastigheten, inklusive kontroll av lås, dörrar, belysning, vätskenivåer i expansionskärl etc.
- Utföra smärre reparationer, inklusive ersättning av trasig eller förbrukad materiel, t ex lampor
- Utföra periodiskt underhåll, exempelvis filterbyten, filterrengöring, inklusive rengöring av återvinningsbatterier, årlig köldmediekontroll o s v
- Trappstädning, gräsklippning, trädgårdsarbete, snöröjning, sandning o s v
- Ta emot och agera på felanmälningar
- Akut felavhjälpning, d v s driftstörningar som kräver skyndsam hantering

Fastigheten saknar fastighetsskötare för alla dessa uppgifter, som heller inte ingår i ett normalt styrelseuppdrag. Bortsett från trappstädning, där ett externt städbolag anlitas, utförs mycket av fastighetsskötseln av ett fåtal duktiga och händiga medlemmar, inom och utom styrelsen. Vid behov anlitar styrelsen externa krafter, men grundregeln är att vi i första hand försöker ta hand om och sköta vår fastighet själva, med hjälp av frivilligt arbete. Kunskapen om hur huset fungerar finns därmed kvar i huset och ackumuleras i takt med att nya erfarenheter görs.

Alla medlemmar uppmanas att agera i enlighet med denna filosofi och på sitt eget sätt försöka bistå med att hålla fastigheten i gott skick samt hålla utgifterna för fastighetsskötsel låga.

För större eller mer krävande insatser (exempelvis trädbeskärning) anlitas lämpliga hantverkare direkt av styrelsen, utan mellanhänder, d v s utan en extern fastighetsförvaltare.

### **Fastighetsunderhåll och investeringar**

2003-2004 Fastigheten genomgick en omfattande renovering, som bl a inkluderade:

- Fasadenovering, inklusive fasadmålning
- Målning av fönster
- Renovering av balkonger
- Modernisering av tvättstugor
- Montering av säkerhetsdörrar klass 2 (enl SS 817345) till alla lägenheter
- Byte av vertikala avloppsstammar
- Renovering av kök, badrum och WC
- Byte av stigare och ledningar för eldistribution i lägenheterna, inklusive framdragning av jord och byte till jordade uttag
- Montering av nya källarförråd av stål
- Renovering och tätning av rökkanaler

2005 Målning av trapphus

2006 Byte av fläktar för frånluftsventilation

2007 Modernisering av undercentralen för fjärrvärme (inkl byte av värmeväxlare)  
Ny reglerutrustning för undercentralen

2008 OVK med godkänt resultat (skall göras vart sjätte år)

2009 Energideklaration (skall göras vart tionde år)

- Energiförbrukning: 204 kWh/m<sup>2</sup>
- Referensvärde: Nybyggnation 110 kWh/m<sup>2</sup>. Normalt intervall 136-167 kWh/m<sup>2</sup>

Efter ombildningen till bostadsrätter 2010 har följande större arbeten utförts i föreningens regi:

2010-2011 Renovering av takterrasser

2012 Dränering och nytt tätskikt efter fuktinträngning genom husgrunden mot norr

2013	<p>Installation av bredband (TP-kabel cat 6) till lägenheterna. Nätet ägs av föreningen, är anslutet till Stokabs fibernät och driftas f n av Ownit.</p> <p>Installation av frånluftsvärmepump med 2 återvinningsbatterier</p> <p>Installation av termostater på samtliga radiatorer</p> <p>Tilläggsisolering med lösull under yttertaket för sänkt U-värde</p> <p>OVK med godkänt resultat (skall göras vart sjätte år)</p>
2014	<p>Brandskyddskontroll genomförd (se Brandskydd)</p> <p>Reparation av en mindre del av fasaden mot väst efter vatteninträngning från taket med påföljande frostsprängning</p> <p>Ett nytt äppelträd planterades som ersättning för det ursprungliga som i det närmaste dött. Det kommer så småningom att bära den relativt nya svenska äppelsorten Fredrik.</p>
2016	<p>Renovering av samtliga fönster (utom entréer och hisschakt) inklusive byte till lågemissionsglas för sänkt U-värde och förbättrad värmekomfort.</p> <p>Miljöinspektion från Miljöförvaltningen i Stockholms Stad (inga påpekanden av intresse).</p>
2018	Stamspolning
2019	<p>Radonmätning med godkänt resultat (snittvärde 45 Bq/m<sup>3</sup>; gränsvärdet är 200 Bq/m<sup>3</sup>)</p> <p>Genomgång och reparation av yttertaket, med tätning, omläggning av vissa partier, nya stosar, byte av inspektionsluckor mm</p> <p>Energideklaration (skall göras vart tionde år)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primärenergital: 109 kWh/m<sup>2</sup></li> <li>• Referensvärden: Nybyggnation 85 kWh/m<sup>2</sup>, liknande byggnader 163 kWh/m<sup>2</sup>.</li> <li>• Energiklass: D</li> <li>• Specifik energianvändning: 96 kWh/m<sup>2</sup> (att jämföra med 204 kWh/m<sup>2</sup> 2009)</li> </ul> <p>OVK med ej godkänt resultat (skall göras vart sjätte år). Anmärkningar åtgärdas.</p> <p>Källsortering av organiskt avfall infört</p>
2021	<p>Båda entrépartierna rustas upp. De tidigare portarna i aluminium byttes mot teakdörrar med originalritningarna som förebild. I samband med detta byts även passagesystemet från kodlås och nyckel till endast låsbrickor.</p>

Under de närmaste åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Modernisering av fastighetens båda hissar, som senast uppgraderades ca 1990 (drivsystem, hisslinor, styrsystem och hisskorgar).

Som ytterligare exempel på förväntade framtida underhållsåtgärder på några års sikt kan nämnas att tätskikten för husgrunden på tre av husets sidor (utom den norra som åtgärdades 2012) inte längre torde vara i acceptabelt skick och sannolikt behöver ersättas. Asfalten och i synnerhet cementplattorna på gården är i behov av omläggning. Taket kommer troligen behöva ytterligare insatser, bland annat kan skyddsutrustning vid takarbeten behöva monteras. Behovet av service i tvättstugorna är relativt stort, men inte växande. Större delen av maskinparken bör nog ändå bytas inom några år. Målning av fönster förväntas ske med ca tio års intervall. Bland möjliga investeringar finns solceller, när takets skick bedöms tillräckligt gott och projektlösamheten tillräckligt hög.

## Ventilation

Ventilationen är fläktstyrd (F-system) och är alltså sedan november 2013 försedd med återvinningsbatterier som tillvaratar frånluftsvärmen.

Ombyggnader i lägenheten som innebär förändringar av befintlig frånluftsinstallation, inklusive ny placering av kök, kräver alltid en oberoende expertutredning och ett särskilt tillstånd från styrelsen innan ombyggnad påbörjas. Tillstånd för sådan ombyggnad kan inte påräknas med automatik.

Evakuerande köksfläktar (fläktar med separat inbyggd eldriven fläkt) får **aldrig** anslutas till ventilationssystemet. Endast passiva spiskåpor utan egen motor (som samlar upp matoset och låter det sugas ut via husets gemensamma ventilationssystem) får anslutas. I de lägenheter som har öppen eldstad skall spjället alltid vara stängt (d v s med spjällhandtaget i vågrätt läge) då man inte eldar. Detta ökar luftflödet i frånluftsdonen (kök, badrum och WC), där ventilationen gör större nytta.

## Diverse tips, regler och principer

### Brf-avgift

Styrelsen strävar efter att förändra avgiften vid årsskiftet och beslut därom fattas normalt under hösten, i samband med budgetarbetet för kommande år. Den styrande parametern för brf-avgiften är den önskade storleken på det löpande kassaflödet. Kassaflödet skall över tid täcka finansieringen av vår underhållsplan och även uppnå de mål om amortering som beslutats av styrelsen.

### Cyklar

Antalet cyklar som ryms i källarens allmänna utrymmen understiger antalet lägenheter. Dessutom måste brandskyddsregler om utrymmesvägar och krav på god ordning respekteras. Då efterfrågan på inomhusplatser överstiger utbudet har platserna numrerats och belagts med en symbolisk avgift. Cykelparkering för medlemmar utan tilldelad plats i källaren är inte tillåten. Cykelstället på föreningens mark ovanför trapporna till Fridhemsgatan disponeras fritt av föreningens medlemmar. Parkera inte cyklar i anslutning till entréerna.

### Gästlägenhet

Gästlägenheten administreras av ett fåtal medlemmar på frivillig basis. Bokning sker via hemsidan, som även anger övriga villkor. En förutsättning för att detta arrangemang skall fungera är att de medlemmar vars gäster utnyttjar gästlägenheten säkerställer att lägenheten alltid lämnas städad och i fullgott skick.

### Hiss

Felanmälan av hiss skall i första hand göras till styrelsen. Vid behov anlitar sedan styrelsen hissjour. (Denna regel har tillkommit då tillkallad hissreparatör vid ett flertal tillfällen inte kunnat finna något fel på hissen.) Journummer till det företag som ansvarar för hissservice finns anslaget i portar och hissar.

### Medlemskommunikation

Utöver hemsidan strävar styrelsen efter att informera per e-post. Anslutningen till föreningens sändlista är nästan 100%-ig och resterande medlemmar uppmanas att om möjligt ansluta sig. Anslutning sker genom att skicka ett mejl till [admin@appeltadet.org](mailto:admin@appeltadet.org). Utskick sker sparsamt och e-postadresser lämnas aldrig ut.

Eventuella meddelanden från medlemmar i form av lappar i porten skall endast sättas upp på anslagstavlor. De skall vara daterade och ange vem som satt upp meddelandet, gärna med kontaktuppgifter. Anonyma meddelanden och meddelanden på entrédörrar, i hissar o l tas bort.

## **Nycklar och lås, inbrottskydd**

Nyckelämnet till underlåset i lägenhetsdörrarna är skyddat för ökad säkerhet. Kopior kan endast göras med tillstånd av styrelsen. Vid behov av ytterligare nycklar, kontakta styrelsen. Föreningen använder Great Security, Lindhagensgatan 77, för nyckelservice.

Observera att underlåset är mycket enkelt att forcera genom brevlådan om cylindervredet på insidan saknar skyddskåpa. För ökat inbrottskydd bör därför skyddskåpa monteras. Överlåset (tillhållarlåset) är svårare att forcera och därför säkrare. Att använda överlåset är därför att rekommendera.

## **Ordningsregler**

Föreningens styrelse har utfärdat särskilda ordningsregler. De återfinns på hemsidan.

## **P-platser**

Parkering på gården är tillåten endast för medlemmar och deras besökande och i begränsad omfattning. Gällande P-regler finns anslagna i portarna. I korthet gäller följande:

Medlemmar kan kostnadsfritt registrera sina egna fordon genom att en gång skicka ett sms till 0708516849 och uppge fordonets registreringsnummer samt ägarens namn. Därefter kan en medlem parkera 15 min kostnadsfritt och betalar sedan 10 kr per påbörjad halvtimme.

Besökare till en medlem (gäster eller t ex hantverkare) måste registrera sitt fordon varje gång fordonet parkeras. Det sker genom att skicka ett sms till 0708516849 som innehåller uppgift om fordonets registreringsnummer och namn på den medlem som är värd för besöket. En besökare som registrerat sitt fordon får parkera 5 min kostnadsfritt och betalar därefter 15 kr per påbörjad halvtimme.

Avgift utgår alla dagar och tider. Den parkerande räknar själv ut avgiften och betalar inom 8 dagar till plusgirokonto 79 58 66 – 3 eller direkt till Swish-konto 123 249 4177. Maximal parkeringstid är 10 timmar.

Parkering får endast ske nära staketet mot gräsmattan. Lämna alltid utrymme för räddningstjänstens fordon och sopbil. Parkering på vändplan eller på bakgården är aldrig tillåten. Ej sms-registrerat fordon eller felparkerat fordon kan komma att påföras kontrollavgift.

## **Regelverk**

Livet i en bostadsrätt regleras av en rad lagar, förordningar och rekommendationer. Därtill finns några dokument som är specifikt upprättade för Brf Äppelträdet NM 94-96, av vilka våra stadgar är de viktigaste. Här görs bland mycket annat en gränsdragning mellan föreningens och medlemmarnas ansvar för fastighetens underhåll, liksom vad som gäller för upplåtelse i andra hand, "andrahandsuthyrning".

Styrelsen utfärdar även ordnings- och trivselregler samt några därtill hörande särskilda regelverk. Det gäller regler 1) för bilparkering, 2) för tvättstugan och hur den skall användas 3) för ombyggnader och renoveringar samt 4) för köksrenoveringar. Dessa regelverk är att betrakta som bilagor till ordnings- och trivselreglerna. En förutsättning för styrelsens godkännande av ny medlem är att denne tagit del av och accepterat detta regelverk.

Gällande dokument återfinns på hemsidan.

## **Renoveringar och ombyggnader i lägenheter**

Bortsett från renovering av ytskikt (golvslipning, målning) bör medlem utgå från att alla åtgärder kräver skriftligt tillstånd från styrelsen. Renovering som innebär förändring av vattenledningar, avlopp eller ventilation kräver alltid skriftligt tillstånd. Föreningens styrelse har utarbetat riktlinjer för hur ombyggnader och renovering i medlemmars egen regi skall ske. Reglerna återfinns på hemsidan. Boverkets byggregler (BBR) skall alltid följas. Vattenburen golvvärme är inte tillåtet.

## **Städdagar**

Föreningen anordnar två årliga städdagar, en under hösten och en under våren. Medlemmar som inte av något skäl är förhindrade därtill, förväntas delta i dessa aktiviteter. Styrelsen uppmanar även medlemmar att därutöver bidra med frivilliga insatser för att hålla huset och dess omgivning i gott skick och samtidigt hålla driftskostnaderna låga.

## **Takterrasser**

Takterrasserna är tillgängliga för alla och kan inte bokas. Vid större sällskap aviserar medlemmar ofta på anslagstavlan i porten att de ämnar utnyttja terrassen. Hur övriga medlemmar bör agera på denna information lämnas åt var och en att avgöra. Terrasserna skall lämnas väl rengjorda efter nyttjande.

## **Tvättstugor**

Bokning av tvättstugorna sker på bokningstavlan och endast med den bokningscylinder med nyckel, som hör till varje lägenhet. Reglerna för hur tvättmaskiner, torkskåp och torkrum får utnyttjas finns anslagna i anslutning till tvättstugorna. De bör för grannsämjans skull studeras grundligt och respekteras.

## **Vattenläcka**

Föreningen har f n avtal med 24 Rörjour AB för akuta VVS-arbeten. De nås dygnet runt på 08 242420.

Uppdaterad 2021-01-19