



Bostadsrättsföreningen Blockgränd 3 Visby

Mars 2025

Allmänt

Föreningen, som bildades år 2006, äger fastigheten Kannan 3 i Visby. Här finns två byggnader med sammanlagt sex lägenheter (totalt 362 m²).

Adress: Blockgränd 3

Organisationsnummer: 769614-7920

Stadgar: Antagna 20 maj 2018

Huvudbyggnaden uppfördes som magasin år 1881. Gårdshusets historia är mer osäker och byggnaden har dessutom byggts om vid flera tillfällen. Det har funnits stall, skrädderi, mjölkaffär och verkstad.

1988/89 byggdes båda fastigheterna om till lägenheter. Huvudbyggnaden inrymmer fem lägenheter. I gårdshuset finns en lägenhet plus tvättstuga och varmförråd. På gården finns kallförråd och soprum. Varje lägenhet har en egen adress och det finns därför inte några officiella lägenhetsnummer. Numreringen 1 till 6 används endast internt i föreningen.

I nuläget sköts föreningen enligt följande:

- Alla gemensamt:
 - Sopor (tömning måndagar **udda** veckor)
 - Snöskottning
 - Gräsklippning
 - Hålla stenläggningar fria från ogräs
 - Hålla ordning på gården
 - Hålla snyggt utanför mur o plank (ogräs, skräp mm)
 - Vattning
- Sudrets redovisningsbyrå: Bokslut och revision
- Kristina o Mats: Ekonomi och administration.



Avgifter

Principer för avgifter framgår av stadgarna. Föreningen tar ut tre typer av avgifter:

- Månadsavgifter
- Överlåtelseavgift
- Pantsättningsavgift

Betalning sker till föreningens plusgirokonto: 30 87 16 - 0

Månadsavgiften ska vara betald senast under månaden innan den månad avgiften avser.

Vid inbetalning anges lägenhet och månad betalningen avser.

Överlåtelseavgift är en engångsavgift som köparen vid lägenhetsbyte betalar. För närvarande 1 470:-

Pantsättningsavgift är en engångsavgift som en lägenhetsinnehavare betalar om lägenheten pantsätts. För närvarande 590:-

Trivsel och hänsyn

Vissa regler behövs i ett bostadsområde där flera ska leva och samsas.

- Tank på att stänga entréporten och er egen dörr försiktigt.
OBS! Slår man igen entréporten är också risken att den inte stängs ordentligt utan blåser upp.
- Undvik störande arbeten under kvällar och nätter.
- Förvarna gärna grannar innan störande arbeten påbörjas.

Innergården

- Utemöblerna är för oss alla. Ställ i ordning efter användande och torka av bordet.
- Grilla inte på eller under loftgången, eller nära byggnader. Tänk också på att rökning kan vara störande och att det kan ryka in hos grannarna. Grilltändare finns i nischen (bland trädgårdsredskapen), Använd helst inte tändvätska.
- Gärna krukor men med fat under.

Tvättstugan

För allas trivsel och för att vara aktsam om utrustningen, se till att:

- Boka tvättid och håll den tvättid du bokat.
- Följa instruktionerna för maskinerna noggrant.
- Inte tvätta mattor. Inte heller skrymmande tyger som överstiger viktrekommendationerna för tvättmaskinerna.
- Inte använda blekmedel eller använda maskinerna för att färga kläder.

Efter avslutad tvättning:

- Ta ut tvättmedelsbehållarna och skölj av dem.
- Rengör torktumlarens filter.
- Kontrollera tumlarfiltren på väggen och rengör om så behövs.
- Våttorka av alla plana ytor.
- Sopa/dammsug och våttorka golvet.
- Vid behov töm papperskorgen + sätt i ny påse. OBS! Källsortera förpackningar, slängs inte i soporna.
- Slå av strömbrytare, släck ljuset och lås dörren.

Vid problem, sätt upp en lapp och informera någon i Styrelsen. OBS! Sopa inte ut ludd, damm eller annat skräp ut på gården. Använd papperskorgen.



Soppantering, källsortering och kompostering

Vi har två soptunnor, en för brännbara hushållssopor och en för kompost. Tömning sker **måndagar udda** veckor.

Soppåsar för kompost finns i soprummet och delas ut gratis, bland annat på återvinningsstationen Västra Törnekviar. Ta gärna med extra och lämna i soprummet.

Förpackningar ska lämnas på någon återvinningsstation och ska inte slängas bland hushållssoporna.

Ventilation

Varje lägenhet har ett eget ventilationssystem och som är placerat över spisen. Ventiler i rummen sköter till och frånluft. Ventilationsaggregatet ovanför spisen behöver rengöras regelbundet. Filtren blir snabbt smutsiga eftersom all luft passerar dem. Hur rengöring går till framgår av bifogad instruktion. Vid frågor/problem kontakta styrelsen. Även ventilerna behöver rengöras ibland, se dock till att inte ändra hur mycket de är öppna eftersom det påverkar luftflödet.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs vart tredje år. Protokoll från besiktning finns uppsatt på anslagstavlan till höger i tvättstugan.

Energi

Uppvärmning av lägenheter och varmvatten sker via fjärrvärme. Värmeväxlare, ventiler mm finns placerade i skåpet direkt till vänster i "pannrummet". Tappvarmvatten drivs runt med hjälp av en separat pump som behöver stängas av om vatten stängs.

Energideklaration ska utföras vart tionde år. Resultat från energideklarationen för fastigheterna finns uppsatt på anslagstavlan till höger i tvättstugan.

Säkerhet

Entréporten

- Kodlås, för aktuell kod – kontakta styrelsen. Batteribackup finns vid strömavbrott.
- Till varje lägenhet hör tre nycklar som går till portar, tvättstuga och varmförråd.
- Lägenhetsnycklar är individuella.

Stäng porten försiktigt och se till att den verkligen är stängd.

Brandskydd

Huvudbyggnaden är påbyggd med extra brandväggar åt norr och väster. Mot väster är fönstren på plan 1 och 2 ej öppningsbara brandskyddsfönster med klass A60. Väggar mellan lägenheter i huvudbyggnaden är utförda i brandskyddsklass B60.

I gemensamma lokaler finns en brandsläckare till höger i tvättstugan och en direkt innanför entrédörren till varmförråden. Båda innehåller pulver. Under sommarhalvåret finns även vattenslang kopplad till en kran mitt för lägenhet 1.

Minst följande brandskyddsutrustning ska finnas i varje lägenhet.

- Brandvarnare, i etagelägenheterna minst en per våningsplan.
- Brandsläckare
- Brandfilt



Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att utrustningen ovan finns och fungerar. Övrig utrustning kan vara släckspray, repstege mm.

I fläktaggregaten finns ett spjäll som ska blockera frånluftskanalen om brand uppstår, se figur nedan. Spjället behöver hållas rent så att funktionen upprätthålls.

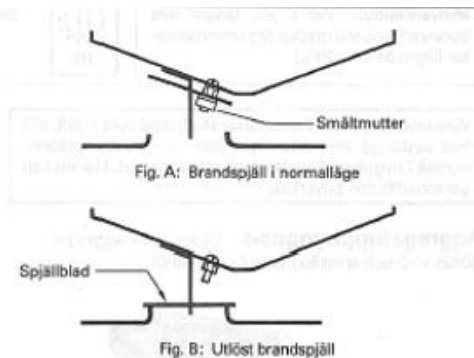
Brandskyddsautomatik

Detta aggregat är försett med brandskyddsautomatik som utlöses vid brand på spisen. Spridning av rök och eld upp i aggregatet hindras då genom att:

- ett brandspjäll placerat enligt fig. A stänger spiskåpens utlopp (fig. B)
- att en elsäkring i spiskåpan bryter strömmen och stoppar fläktmotorerna

HAR BRANDSKYDDET LÖST UT MÅSTE DETTA ÅTERSTÄLLAS OCH AGGREGATET KONTROLLERAS AV SERVICEMAN.

Smältmutter: Art.nr RDKB-99-01



Annat att tänka på nedan är hämtat från en informationsbroschyr från MSB "Brandsäkerhet i flerbostadshus".

✓ Annat som är bra att tänka på

- Glömda stearinljus orsakar många bränder. Släck alltid ljusen när du lämnar rummet. Använd brandsäkra och stabila ljusstakar och ställ ljusen på säkert avstånd från gardiner och annat brännbart. 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 ut kontakten ur kaffekokare, hårtorkar och liknande när de inte används.

- Låt inte disk- och tvättmaskiner eller torktumlare vara igång när du sover eller går hemifrån.
- Håll rent från brännbart material på och runt om spisen. Rengör spisfläkten då och då. En brand i en bortglömd kastrull kan lätt ta sig upp i en igenfettad spisfläkt och vidare i huset.
- Se till att små barn aldrig får tag i tändstickor, cigarettändare och dylikt.
- Rök aldrig i sängen eller någon annanstans där du riskerar att somna.
- Se till att glödlampor och spotlights inte kommer åt något brännbart. Använd skyddskåpor på lampor i garderober och andra platser där brännbart material kan komma i kontakt med lampen.
- Byt blinkande lysrör omedelbart och byt samtidigt glimtändaren.
- Var rädd om elsladdar så att de inte kläms och skadas. Byt dem om de är trasiga.
- Håll trapphuset rent från brännbart material och sådant som står i vägen vid en utrymning.
- Minska risken för anlagda bränder genom att hålla dörrar till källare och vindar låsta. Förvara inte heller brännbart material intill fasaden eller i trapphuset.
- Förvara aska från öppen spis och liknande i metallkärl med lock i minst fem dygn efter att den har brunnit ut. Sedan kan den slängas bland övriga sopor.
- I din lägenhet får endast mindre mängder brandfarliga vätskor, till exempel lösningsmedel, spolarvätska och bensin, och gaser förvaras utan tillstånd från byggnadsnämnden. Gasolfaskor får rymma högst fem liter och behållare med brandfarlig vätska högst tio liter. Lämpligaste stället att förvara varorna är ute på balkongen (ej inglasad), gärna i ett skåp. Vid sådan förvaring får behållarna vara större.
- Förvara inga fyrverkerier eller brandfarliga vätskor och gaser i källaren eller på vinden.

Vattenskador

Ansvarsfördelning generellt mellan förening och lägenhetsinnehavare framgår av stadgarna.

Vattenskador kan ställa till med väldigt stora skador och det är allas ansvar att vara observant på eventuella läckage. Ej akuta läckage ska snarast anmälas till styrelsen.

Om det är en akut vattenläcka är det den som uppmärksammar läckan som omgående måste stänga av huvudtillförsel. Detta sker genom att stänga kranen i gårdshusets "pannrum". Om det är varmvatten som läcker ska även cirkulationspumparna stängas. Det är allas ansvar att veta hur avstängning går till, vid osäkerhet, kontakta någon i styrelsen. Vid ombyggnad av ledningar i en lägenhet ska avstängningsventiler monteras som möjliggör stängning av vatten lokalt i lägenheten.

Försäkringsskydd

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Föreningen har gemensamt tecknat "tillägg bostadsrätt" för samtliga lägenheter.



TV/Fiber

2017 drogs individuella fiberanslutningar in till alla lägenheterna. Nätet sköts av Visby stadsnät.

Den TV-antenn som är monterad på huvudbyggnadens tak (med uttag i alla lägenheter) har dålig funktion men behållits under en övergångsperiod. Kommer på sikt att tas ner.

Underhåll

En underhållsplan finns där bedömda underhållsåtgärder och kostnader beskrivs. Planen omfattar föreningens ansvar. Uppdatering sker årsvis. Underhållsplanens huvudsakliga syfte är att utgöra grund för bedömning av föreningens underhållskostnader över tid, inte för enskilda år.

Visby innerstad omfattas av utökad bygglovsplikt som i praktiken innebär att inget får göras utan bygglov. 2018 söktes bygglov för diverse mindre underhållsåtgärder, exempelvis målning. Bygglovet gällde i 5 år och har därmed löpt ut.

BRF Blockgränd 3										
Underhållsplan 2024										
Alla kostnader i kkr										
Byggnadsdel	Investering (år)	Bedömd livslängd (år)	Reinvestering (år)	1-10 år/år	Löpande 2025-2035	Reinvestering 2025-2035	2035-2045	2045-2055	2055-2065	2065-2075
Tak (plåt)	1989	60	2049	3	30			415		
Fasader (puts)	1989	46	2035	3	30		400			
(norra)	1989	60	2049	1	10			350		
Dörrar/Foder	1989	40	2029	3	30	150				
Fönster/Foder		45	45	3	30		300			
Trappa/loftgång	1989	40	2029	3	30	40				40
Vatten o avlopp										
VV/KV	1989	60	2049	2	20			400		
Avlopp	1989	60	2049	4	40			300		
Ei	1989	70	2059	2	20				250	
Ventilation	1989	40	2029	7	70	300				
Fjärrvärme										
Central	2006	35	2041	3	30		50			50
Ledningssystem	1989	70	2059	1	10				500	
Tvättstuga/varmförråd										
Maskiner	2000	25	2025	2	20	50			40	
Övrigt				1	10	20				20
Gården										
Plank/portar	2000	30	2030	3	30		30			30
Mur/kallförråd	1989	45	2034	1	10		45			20
Dagvatten	1989	75	2064	1	10				30	
Trädgård				5	50					
Diverse				5	50	50	75	100	150	200
Energideklaration etc				2	20	30	35	40	45	50
Summa				55	550	640	935	1605	1015	410

Kommentar: Underhållsplanen utgör grund för budgetering av kommande underhållsåtgärder. Planen ska ses som en helhet i syfte att bedöma en genomsnittlig kostnad. Fördelning per år, dvs när olika åtgärder planeras att genomföras är preliminär och kan komma att ändras.

Ombyggnader

Ombyggnader i lägenheterna som rör eller påverkar bärande konstruktioner, golv, ytterväggar, installationer mm får inte göras utan styrelsens godkännande. För vissa typer av arbeten gäller också särskilda regler. Se även stadgar.

Tillhörande handlingar:

- Stadgar 2018
- Skötselanvisningar för ventilationsaggregat
- Beskrivning golvvärme
- Blockgränd historia



317553/18

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Blockgränd 3

Antagna 12 maj 2018

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Blockgränd 3.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Inträde till föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 Bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostaden ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning, yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. Bostadsrättslagen. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt (dock ej till juridisk person) överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkts kopia av fängeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Gotlands kommun, Gotlands län.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisionsberättelsen ska avges senast tre veckor före föreningsstämman.

¹
Registrerades av Bolagsverket 2018-10-03



§ 7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före en ordinarie eller extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut per brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.

3) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

- 4) Val av en eller två protokolljusterare.
- 5) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 6) Fastställande av dagordning.
- 7) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
- 8) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter.
- 9) Fråga om styrelse- och revisionsarvoden.
- 10) val av styrelse, och i förekommande fall, revisor och eventuella revisorssuppleanter.
- 11) Val av valberedning
- 12) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.



§ 10 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med högst 4 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

§ 11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 12 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§ 14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 15 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.



§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husens underhåll.

Till de inre räknas:

- a) Rummens väggar, golv och tak.
- b) Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- c) Glas i fönster och dörrar.
- d) Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Här ingår bland annat:

- Ytskikt i rummets väggar, golv och tak samt fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- Icke bärande innerväggar
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen som hör till lägenheten. Här ingår exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, kyl, frys, tvättmaskin och andra vitvaror samt ledningar och anslutningar som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar. Här ingår bland annat lister, foder, karm, tätningslister samt lås. Dock inte målning av ytterdörrens utsida. För byte av ytterdörr fordras styrelsens godkännande med avseende på utseende tekniska krav (exempelvis brand och buller).
- Glas i fönster och dörrar inklusive tätningslister mm. Målning av fönsterns insida men inte från utsidan synliga delar.
- Målningar av radiatorer och värmeledningar
- Synliga ledningar i lägenheten som endast betjänar lägenheten.
- Armaturer för vatten (blandare, avstängningsventiler, kopplingar mm) inklusive packningar.
- Golvbrunnar, klämring på golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Rengöring av fläktkåpa, ventilationsaggregat samt till- och frånluftsdon.
- Fläktkåpa som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Gruppcentral/säkringsskåp, synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag, fasta armaturer, ringklocka.
- Brandskyddsutrustning (exempelvis brandvarnare och brandsläckare).
- Andra installationer som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll, gäster, annan som inrymmts i lägenheten eller som där utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde ha beaktat.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.



§ 17 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, ventilation samt anordning för informationsöverföring.

De åtgärder som vidtas ska utföras fackmässigt.

§ 18 Upplösning av förening

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

**Fläkt**VENTILATIONS-
OCH VÄRMEÅTER-
VINNINGSSYSTEM**REXONET®**

Ersätter: 585-03B: 02, 1.87

INSTRUKTION
585 - 03B: 02
3.90 Sida 1**DRIFT OCH SKÖTSEL**

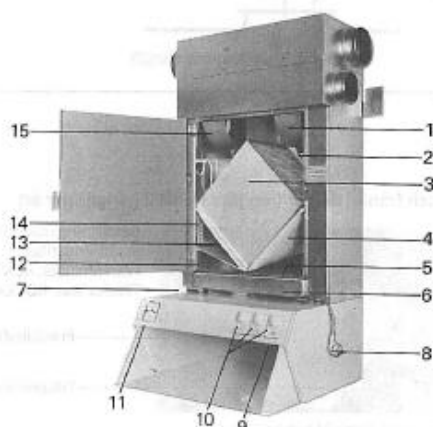
Kat. M 32

Inställning av reglagevreden på spiskåpens front

	Reglering av luftspjäll	Belysningsströmbrytare	Reglering av fläktvarvtal
Normalventilation (Grundventilation)	Stängt		Medium
Vid matlagning. Köksdörrar och fönster bör vara stängda och kåpens skärm vara nedfäld. Avbildat vred visar utförande med timer. När vredet vrids medurs till stopp är gångtiden ca 1 timme.	Öppet		Max.
Minventilation. Vid t. ex. längre tids bortovaro och vid mycket låg utetemperatur (lägre än ca -20°C).	Stängt		Min.

Ventilationssystem i bostadshus skall alltid vara i drift. Vid helt avstängd ventilation kan fukt- och kondensskador uppstå i byggnad, kanalsystem och aggregat. Härvid kan garantivillkoren påverkas.

Aggregatuppbyggnad Bilden visar aggregat RDKB-1-1-2 och spiskåpa CPA(K,L)-01-60-01



1. Tilluftsfläkt
2. Eleftervärmare med återställningsknapp för överhettningsskydd
3. Värmeväxlarinsats
4. Frånluftsfiler
5. Kontaktdon (spiskåpa-aggregat)
6. Skyddsplåt för kontaktdon
7. Anslutningsrör för kondensvattenledning
8. Kabel med jordad stickpropp
9. Vred för inställning av lägenhetens grundflöde
10. Reglagevred (se tabell ovan)
11. Indikatorlampor för avfrostning och eleftervärmare (se vidstående fig.)
12. Brandspjäll (se "Brandskyddsautomatik", sida 2)
13. Tilluftsfilter
14. Återställningsknapp för avfrostningselement
15. Frånluftsfäkt

Avfrostning

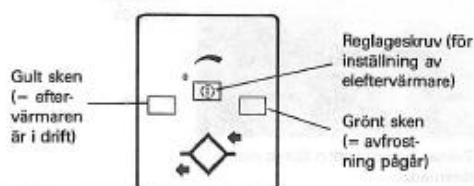
Aggregatet har automatisk avfrostning av värmeväxlare. Denna träder i funktion under årets kalla dagar.

När avfrostning pågår lyser en grön lampa på spiskåpens front. Normal avfrostningstid är ca 5 minuter med minst 30 minuters intervaller. Lyser lampan längre tid än ca 15 minuter bör kontakt tas med "serviceman" (se under För service, s. 3).

Eftervärmare

Tilluftstemperaturen (= den i lägenheten inblåsta luftens temperatur) är vid leverans inställd på 10°C. Ändring sker genom att linsen framför reglageskruven (se fig.) tas bort och skruvens läge justeras med hjälp av en skruvmejsel, se tabell. **En gul lampa indikerar att eleftervärmaren är i drift.**

OBS! Rumstemperaturen regleras via fastighetens uppvärmningssystem.



Reglageskruvens läge				
Tilluftens temperatur	Min.	10°C	15°C	20°C Vrid medurs till stopp

J 4109730-0002 C

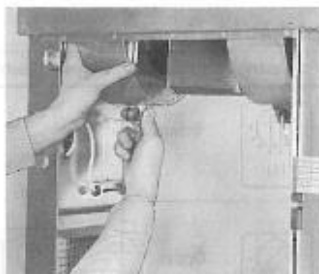


Återställning av skyddsautomatik

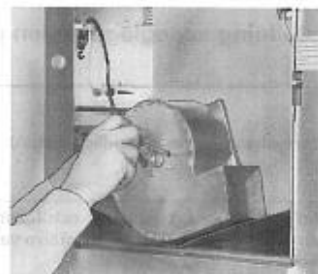
Om temperaturen på den inblåsta luften i lägenheten är lägre än ca +10°C kan detta bero på att värmeväxlarens avfrostningsanordning eller eleftervärmaren är ur funktion. Kontrollera först att båda fläktarna är i drift. Tryck därefter in elvärmarnas återställningsknappar (pos. 2 och 14 i fig. sida 1). Om fläktarna står stilla kontrollera att fläkthjulen roterar lätt. Tryck därefter in återställningsknappen på resp. fläktmotor. Härvid måste fläkten monteras ned, se vidstående figur.

Vid upprepade fel: Ta kontakt med "serviceman" (se under För service, s. 3).

Obs! Bryt alltid strömmen genom att dra ut stickproppen innan ingrepp görs i aggregatet.



Ta bort flätkåpan (värmeväxlaren skall vara borttagen). Tryck ihop fjädern och dra ner kåpan snett åt sidan.



Återställ fläktmotorns temperaturbegränsare med en mejsel o.d.

Brandskyddsautomatik

Detta aggregat är försett med brandskyddsautomatik som utlöses vid brand på spisen. Spridning av rök och eld upp i aggregatet hindras då genom att:

- ett brandspjäll placerat enligt fig. A stänger spiskåpens utlopp (fig. B)
- att en elsäkring i spiskåpan bryter strömmen och stoppar fläktmotorerna

HAR BRANDSKYDDET LÖST UT MÅSTE DETTA ÅTERSTÄLLAS OCH AGGREGATET KONTROLLERAS AV SERVICEMAN.

Smältmutter: Art.nr RDKB-99-01

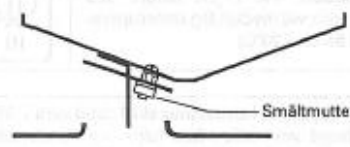


Fig. A: Brandspjäll i normalläge

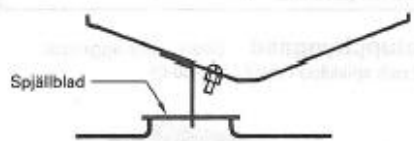


Fig. B: Utlöst brandspjäll

Skötsel

Varning! Ett smutsigt fettfilter ökar risken för att en brand på spisen skall sprida sig. Följ därför anvisningarna för rengöring mycket noga.

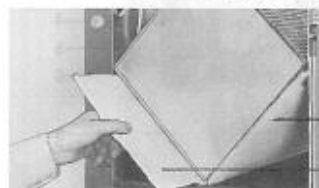
Fettfilter i spiskåpa (rengörs en gång per månad)



Tvättas i varmt vatten tillsatt med diskmedel.

Beställningskod för ersättningsfilter: CPAZ-05

Till- och frånluftsfilter (rengörs minst 2 gånger per år)



Dammsuges. Kan vid behov tvättas i varmt vatten tillsatt med diskmedel.

Beställningskod för ersättningsfilter: Frånluftsfilter, RDKZ-07 Tilluftsfilter, RDKZ-07

Frånluftsfilter
Tilluftsfilter

Lampbyte

CPAK: Matt kronljuslampa, 40 W, sockel E 14
CPAL: Kompaktljusrör, 9 W, sockel G 23



Friktionsbroms

Skärmen kan ställas i önskat läge.



Justermutter

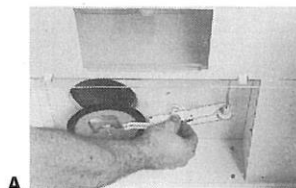


Skötsel (forts.)

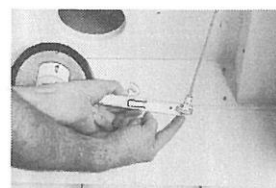
Strypdon (handdiskas en gång per år i varmt vatten)

Borttagning strypdon:

1. Skjut låshaken åt höger.
2. Fatta strypdonet enl. fig. A och tryck det mot spiskåpens baksida.
3. Dra strypdonet åt vänster så att det lossnar från hållaren.
4. Koppla ur excenterstången från strypdonets arm, se fig. B.



A



B

OBS! Ta ej isär strypdonet vid rengöring.

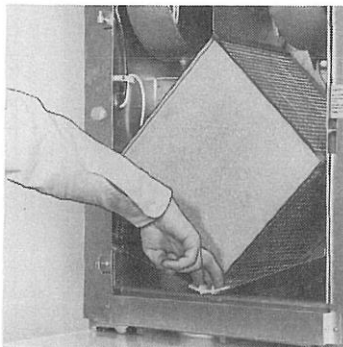
Värmeväxlare och fläkthjul

(Rengörs vid behov, dock minst en gång per år)

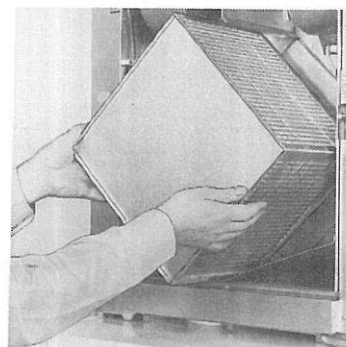
Värmeväxlare och fläkthjul rengörs med fettlösande medel (t. ex. vanligt diskmedel) och rensas med varmt vatten.

Kanaler, fläktkåpa, dräneringslåda och övriga ytor inuti aggregatet torkas av med fuktig trasa eller svamp.

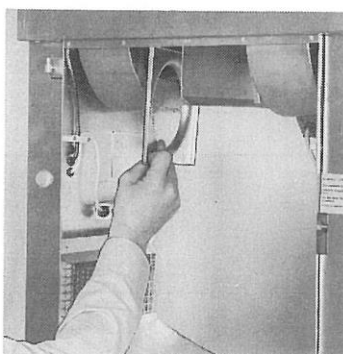
Hantera värmeväxlaren varsamt så att lamellerna ej skadas.



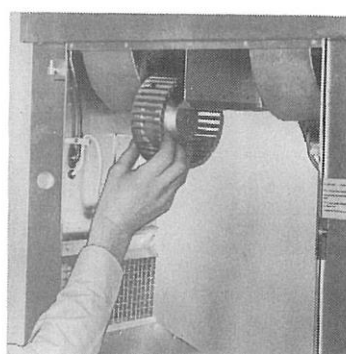
Ta bort värmeväxlarens spännlist.



Dra ut värmeväxlaren.



Lossa vingmuttern och ta bort inloppsramen.



Lossa muttern som håller fläkthjulet och lyft ur fläkthjulet.

Engångsinställning av luftflöde

Utförs av installatören enligt nedan angivna värden.

Inställning av fläktvarvtal:

Grundventilationsläge =

Tilluftsfläkt:

Spalt vid inloppskona = mm

Frånluftsfläkt:

Spalt vid inloppskona = mm

Obs! Inställningen skall ej ändras.

Sommarinsats (tillbehör RDKZ-08)

Sommartid då värmeåtervinning ej önskas kan den ordinarie värmeväxlaren utbytas mot en sommarinsats. Man kan då även utnyttja den svala nattluften för kylning av lägenheten. När sommarinsatsen är monterad skall reglageskruven för eleftervärmaren ställas i läge 0 (avstängd). Vid utbyte: Läs instruktionen på sommarinsatsen.

För service: Ta kontakt med vaktmästare, fastighetsägare eller Asea-Skandia Service AB. (Se "Gula sidorna" i telefonkatalogen under Hushållsmaskiner – Service.)

Smuts på filter, värmeväxlare och fläkthjul ger sämre ventilation, högre ljudnivå, ökat slitage på fläktmotor samt risk för vibrationer. Det är därför av största vikt att anvisningarna i denna instruktion följs.

OBS! Filter och fläkthjul skall vara rena vid slutbesiktning.

★



Golvvärme - funktion

I lägenheter med golvvärme finns ett skåp (vid entrén), ser ut ungefär som på bilden till vänster nedan. Varmt vatten fördelas, via en fördelare (den förgrening av mässing som syns på bilden) till fyra golvslingor (kök, vardagsrum, hall, bad). På fördelaren sitter en "kran" vid varje golvslinga som går att öppna respektive stänga. "Kranen" styrs av termostaterna. Vi har tre eller fyra termostater, en per "kran"/golvslinga.



Kranen ser ut ungefär som på den vänstra bilden nedan. Den skruvas ner i fördelaren. Den svarta pigg som sticker upp (se fotot) reglerar vattenflödet. Trycks piggen in stängs kranen. Om inget tryck sker på piggen skjuts den ut. Kranen öppnar sig alltså av sig själv. Tryck behövs för att den ska stängas.

På ventilerna sitter det blåa hattar, högra fotot. De blå hattarna kommunicerar med termostaterna (dvs de som sitter på väggarna, en i varje rum/del). Om temperaturen sjunker under den nivå som aktuell termostat är inställd på ger den signal till "sin" blå hatt som då lättar på trycket så att piggen under trycks ut och kranen öppnas. När rätt temperatur ger termostaten signal till den blå hatten som trycker ner piggen och kranen stängs.



Den blå hatten (verkar) består av en tryckfjäder. Utan ström kommer fjädern trycka ner piggen och kranen strängas. Men när signal ges från termostaten sätts en motriktad kraft in som gör att fjäderns tryck minskas och piggen kan fjädra ut och kranen öppnas.

Det finns bara två lägen, öppen eller stängd. Piggens rörelse är bara några få millimeter upp och ner. Kranen kan inte ha en särskilt stor öppning då den är öppen, men här är det inte fråga om tvära kast utan kranen ska öppna och stänga för att finjustera. Hela systemet är trögt och måste vara det.

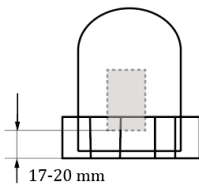
Felsökning: Om man skruvar av den blå hatten friläggs ventil o pigg. Den övre delen av ventilen (mittre bilden) utgörs av en packbox, dvs en packning som ska möjliggöra att piggen rör sig upp och ner men att vatten samtidigt inte ska sippra ut.



Man kan prova att försiktigt men ändå med ett ordentligt tryck, trycka ner piggen. Det märks när den tar stopp. Det gäller att vara försiktig och trycka rakt uppifrån. Om det går att trycka ner piggen ca 3 mm, och att den når botten, och därefter fjädrar upp är den ventilen OK.

Med den blå hatten av kan man prova att den fungerar. Börja med att först vrida ner aktuell termostat i botten (10 grader). Och vänta en stund, säg 5-10 minuter. Den blå hatten består av en kolv som stycks ut eller dras tillbaka. Mät med en tumstock avståndet mellan kolven (inne i hatten) och hattens kant (mutterns kant), se illustrationen nedan. När termostaten står i botten trycks kolven ut och måttet verkar vara 17 mm. Vrid därefter termostaten till max (30 grader) och vänta 5-10 minuter. Då ska kolven dras in och måttet bör vara 20 mm.

Om inget händer kan man prova att trycka på kolven med tummen tills den trycks in lite, den kan ha hakat upp sig. Hattarna är lättast att sätta tillbaks om kolven är indragen till max, dvs termostaten på max. Se till att gängorna går i rätt, hatten måste sitta rakt.



2020-12-01



BRF Blockgränd 3

Kvarteret Kannan

Vår fastighet – Kannan 3 – ingår i kvarteret Kannan, ett triangelformat kvarter som är placerat alldeles utanför, öster om, Visbys egentliga medeltida stadskärna. Det gränsar som bekant till Adelsgatan i väster, Kanngjutaregränd i öster och till Blockgränd i söder. Både Adelsgatan och Kanngjutaregränd är gamla infartsvägar till staden. Av kvarterets form att döma var vägarna utstakade innan kvartersbildningen och bebyggelsens tillkomst i området.



Området finns markerad som planlagd mark redan på 1646 års karta och hade redan då samma utsträckning som idag. Stora delar av Söder- och Norderklint användes annars som åker och ängsmark åtminstone en bit in på 1700-talet.

Enligt 1696 års karta var kvarteret uppdelat på fyra tomter, men med en gränsdragning som skiljer sig från den nuvarande. Tomterna var bebyggda med mindre trähus och hade tillhörande gårdsrum med kålgård. Området beboddes av hantverkare, sjömän och arbetare.



Under 1700-talet var kvarteret uppdelat på tre fastigheter, vilka benämndes Klinten III:30-32. Vid den här tiden hade tenngjutare Leffler etablerat sig i kvarteret som upptog två av tomterna. Leffler kom senare genom sin kanntillverkning att ge kvarteret dess namn.



Vid slutet av 1800-talet genomgick kvarteret kraftiga förändringar i samband med den affärsverksamhet som då etablerades längs handelsstråken. Den tidigare hantverksbefolkningen ersattes av borgare och handelsmän. Den äldre småskaliga bebyggelsen revs och byttes ut mot byggnader med större volym, vilka längs Adelsgatan inreddes med butiker i bottenplanet och lägenheter i de övre planen.

Karta år 1696

Blockgränd 3

Vår fastighet, Kannan 3, ingick länge i en större tomt tillsammans med Kannan 4 och benämndes då Klinten III:30. Någon gång under 1800-talet styckades fastigheten till två enheter, Kannan 3 och 4, men dessa var samägda fram till 1930-talet.

1881 byggdes den nuvarande huvudbyggnaden som ett magasin. Waldemar Falck använder benämningen "Axel Sjöströms magasinsgård". Vi har inte klart för oss vem Axel Sjöström var men här kanske det går att komma vidare. Det kan mycket väl hänga samman med Kannan 4.



Karta år 1860



Fastigheterna var samägda och byggnaderna på Kannan 3 utgjorde ekonomibyggnader. Huvudbyggnaden på Kannan 4 (som vetter mot Adelsgatan) byggdes även det år 1881. Flygelbyggnaden längs Blockgränd tillkommer senare under 1880-talet.

I Stadsarkivet finns originalritningarna vårt på vårt magasinshus. Jag tog kopior av ritningarna som nu sitter på väggen i tvättstugan. Ritningarna visar att man tänkte sig en vinkelbyggnad där gårdshuset idag finns. Samma höjd men smalare än huvudbyggnaden. Detta förklarar varför taket idag sluttar på västra sidan. Huset dimensionerades för att kunna inrymma tunga varor, kanske spannmål, och konstruktionen är därefter. Bockstämpan är karaktäristiskt för huset men det var ingen ovanlig lösning. Konstruktionen gör att vi har ett stadigt hus och att det senare gick att lägga in stengolvet.

Såvitt vi vet har huset inte används till annat än magasin och förråd. Vi har inte hittat några foton mer än att huset sticker fram lite grand. På fotot intill kan man exempelvis se lite av vår östra gavel. Huset på bilden finns kvar idag, snett mitt för vårt på andra sidan Kanngjutaregränd.

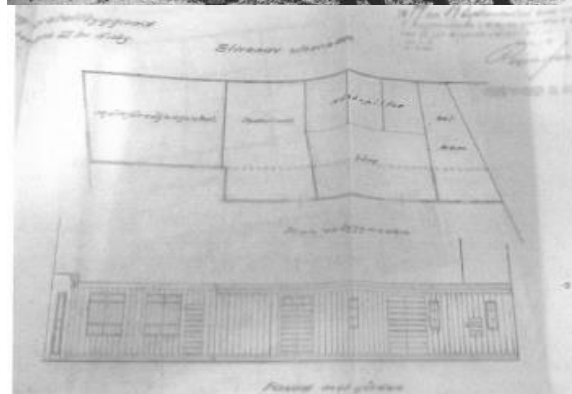
Fotot snett nedan är taget in mot Kanngjutaregränd och vår gavel skymtar till vänster.

Före järnvägsutbyggnaderna på 1870-talet färdades man med diligenstrafik och linjen Visby – Fårösund utgick i närheten från oss. Waldemar Falck skriver om detta i sin bok. Man skulle kunna tolka hans skrivning som att trafiken utgick från vår gård, men det kan också varit från den platsbildning vi har utanför porten. I boken står det att fotot på diligensen nedan är tagen på hållplatsen, men det är nog svårt att veta säkert.

I stället för den vinkelbyggnad som finns på ritningarna byggdes förmodligen vårt nuvarande gårdshus också kring 1881. Det kan funnits rester från en stallbyggnad som finns omnämnd på 1700-talet. Det kan också funnits delar av ännu äldre bebyggelse men det är oklart.

Vid slutet av 1800-talet fanns det en mjölkaffär och ett stall i gårdshuset. Så såg det ut fram till i varje fall år 1919 då ritningen nere till höger togs fram. Ritningen finns i arkivet men jag tog ingen kopia utan ett foto som blev därefter. Det framgår i alla fall att affären låg ut mot Blockgränd och att det innanför fanns foderrum och spiltor.

Det har skett en hel del ombyggnader av gårdshuset och man har varit noga med ritningar och bygglov, därför finns det en del ritningsunderlag i arkivet som i sin tur säger en del om hur byggnaden använts.





1929 hade stallet byggts om till garage och mjölkaffären blivit verkstad. För att få bättre plats byggdes den ena garageplatsen ut och förlängdes, det är den utbyggnad som idag gör att tvättstugan sticker ut. Tänk er fiskbensmönstrade garageportar där det nu sitter stora fönster. På 1950 talet flyttade ett skrädderi in i verkstadslokalen (som tidigare varit mjölkaffär och därefter verkstad). En kvinna som gick förbi berättade detta och det framgår också av bebyggelseinventeringen.

Den har funnits ytterligare en byggnad som nu är riven, någon form av långsträckt uthus längs Kanngjutaregränd. Den byggdes kring år 1900 och revs på 1960-talet. Det finns spår av byggnaden under marken och kanske är det också rester som syns vid brevlådorna. När vi flyttade in hade marken sjunkit undan på stenläggningen vid stegarna. Det visade sig vara någon form av grundkonstruktion som såg ut som en ihålig lång kista med en betongplatta som lock och på ett ställe hade betonglocket kapsejsat. Läns museet var förbi och tog en titt innan vi fyllde igen gropen.



Förrådslängan som nu finns byggdes i samband med att husen byggdes om till lägenheter 1989. Oklart när muren byggdes men förmodligen samtidigt.



Vi har som sagt knappt hittat några foton men dessa låg i en mapp i arkivet. Jag har för mig att de var daterade 1969. Kvaliteten var inte så bra och det blev inte bättre när jag fotograferade av dem. Men det här ger nog en fingervisning hur det sett ut mer eller mindre hela tiden fram till 1989. Luckor och dörrar av trä. Vissa öppningar har samma placering som idag, andra har satts igen. Takkuporna fanns inte.

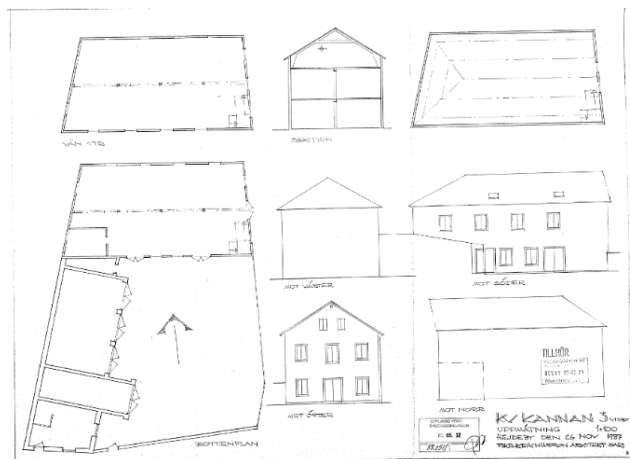


Övre fotot visar södra sidan. Gårdshuset gick ända fram till huvudbyggnaden. Man måste helt enkelt rivit ett fack vid ombyggnaden 1989.

Gaveln mot gränden ser ganska lik ut som idag. Inlastningsluckorna finns kvar även om de är igensatta. Spelet högst upp också. 2015 hyrde vi en skylift och målade luckorna plus spelet. Det verkar sitta stadigt. På sikt behöver en bräda bytas men det finns ingen risk att det ramlar ner. Skyliften kunde hissas upp 10 m och det räckte precis.

Västra gaveln känner man också igen. Däremot ser norra sidan annorlunda ut. Det fanns luckor där också men allt sattes igen vid ombyggnad till bostadshus.

1988-1989 byggdes husen om till 6 bostadslägenheter. Det finns viss dokumentation över vad som gjordes. Bortsett från stommen så åtgärdades det mesta. Plåttak, isolering, puts, fönster, dörrar mm. Och installationer. Ritningen intill är en uppmätning som gjordes år 1988 inför ombyggnaden till lägenheter. Ritningen visar hur huset då såg ut.



2015-12-18, rev 2019-12-10