



A till Ö

Så här fungerar det på Brf Erstagatan 28

Vi har här gjort en sammanställning på hur det fungerar i vårt hus och i vår förening samt några regler. Vi hänvisar även till föreningens stadgar för bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter. Bostadsrättsföreningen som boendeform bygger på alla medlemmars aktiva deltagande.

Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand p.g.a. arbete, studier på annan ort, sambotest eller något annat giltigt skäl så ska du ansöka om tillstånd hos styrelsen.

Avgifter

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Fastum. Har du frågor om månadsavgifterna ring 018-56 32 40.

Avlopp

Om det blir stopp i avloppet så kontakta BK fastighetsservice (08-556 966 30) och försök inte själv med olika kemikalier att lösa propparna. Kemikalierna fräter nämligen på stammarna vilket kan bli dyrbart för föreningen. Därför bekostas avloppsrensningar av föreningen.

Barnvagnar

Barnvagnar kan förvaras på följande platser; längst ner i trapphus 28A under trappan, i cykelrum 28B och barnvagnsrum finns längst in i källargången 28B.

Barnvagnar får av brandskyddsskäl inte förvaras i entréer eller på trappavsatser.

Balkonger/kungsbalkonger

Bostadsrättsinnehavare ombesörjer själva städning och snöskottning på sina balkonger samt för att ta bort eventuella istappar. Speciellt viktigt är det att hålla snöfritt mot väggar och balkongdörrar. Hängrännor vid kungsbalkongerna ansvarar bostadsrättsinnehavaren för att hålla rensade.



Balkonger i trapphusen

Ställ gärna ut blommor, bord och stolar på trappbalkongerna men använd dem inte som förråd. Balkongen är en gemensam tillgång så kom överens med din trappgranne om hur ni vill ha det.

Brandskydd

Trapphusen är en viktig utrymningsväg och får därför inte blockeras och måste hållas fria från brännbart material.

I vinds- och källarförråd får inga brandfarliga vätskor förvaras!

Inga saker får förvaras eller placeras utanför eget vindsförråd. Branddörren på vinden mellan 28A och 28B är reservutrymningsväg och ska hållas stängd men inte låst.

Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och stäng lägenhetsdörren så att brand/brandrök inte sprids ut i trapphuset. Larma 112!

Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna kvar i din lägenhet. Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut.

Brandvarnare

Föreningen har inhandlat brandvarnare för samtliga lägenheter. Medlemmarna ansvarar för att dessa sätts upp och är i funktion med regelbunden kontroll.

Bredband/Internet 100 Mb/s

Föreningen har Ownit som leverantör. Medlem tecknar eget avtal via föreningens styrelse och debiteras 169:-/mån. Har du frågor eller vill felanmäla kontakta Ownit support (08-525 073 00). Har du Com Hem som leverantör, ring 0771 55 00 00 för support.



Cyklar och Moped/Vespor

Föreningen har cykel- och moped/vespa-parkering på innergården till vänster om sopstationen samt i två dedikerade cykelrum i källaren under 28B. Det är endast tillåtet att parkera dessa fordon på de angivna platserna och de får alltså inte parkeras i entréportalen, mot husväggar, vid innergårdens trappa eller så att de hindrar passage på innergården. Om parkeringen på innergården är full, använd utrymmena i källaren. Samma regler gäller för både cyklar och mopeder/vespor.

Det lilla utrymmet strax till höger innanför dörren ner till källaren kan även det användas till moped/vespa-parkering.

Diskmaskin

Anslutning får bara göras på kallvattenledningen. En anslutning på varmvattenledningen påverkar hela husets varmvattenförsörjning.

Droppande kranar

Om du har en kran som droppar så kan BK fastighetsservice (08-556 966 30) byta packningarna. Arbets- och materialkostnader bekostar den boende själv.

Fest

Det är okey att ha fester med förhöjd ljudnivå - om än inte varje dag. När du ska ha en fest varskor du dina grannar. Lägenhetsinnehavaren har dock ansvar för att ljudnivån från festen sänks på natten.

Försäkring

Du ansvarar själv för att teckna hemförsäkring. Tillägget för bostadsrättsförsäkring ingår redan som en förmån i föreningens försäkring hos Gjensidige Forsikring ASA (försäkringsnr 7154638).

Försäljning av bostadsrättslägenhet

Innan en försäljning är klar ska styrelsen godkänna den nya medlemmen. Föreningen har som rutin att ta en kreditupplysning på den som söker medlemskap. Föreningen tar ut en avgift på 1500:- från säljaren i samband med försäljningen.



Glasinsamling mm

Föreningen har ingen glasinsamlingsbehållare. Vi hänvisar till återvinningsstationen vid Bondegatans slut.

Gård

Till huset hör en fin innergård som gränsar till våra två grannföreningars gårdar. Vi har enbart tillgång till vår egen gård. Grannföreningen har tagit beslut på att deras gård inte lämpar sig för bollspel, detta bör respekteras.

Om man vill använda gården och exempelvis grilla så är det "först till kvarn" som gäller.

Hjälp till med att hålla ordning på gården, t ex att ställa i ordning bord och stolar efter sig, ta undan leksaker när barnen lekt färdigt, inte slänga cigarettfimpar på marken.

Skötseln av gården kan alla hjälpa till med. Trädgårdsredskap finns i förrådet innanför cykelrummet.

Kom gärna med idéer till vår gårdskommitté.

Hiss

Se till att hissgrinden i B-uppgången stängs ordentligt så den inte fastnar på en våning. I A-uppgången bör du vara aktsam på att inte grus hindrar den glidbara tröskeln med hisstopp som följd. Om det blir fel på hissen så kontakta S:t Eriks Hiss (08-19 42 00, journr: 08-522 258 00).

Husdjur

Det kan vara trevligt med husdjur på gården men de ska inte lämnas utan tillsyn.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till Com Hem kabeltv-nät.

Du tecknar själv avtal om utökade digitala kanalutbud.

Har du frågor ring Com Hem (0771-55 00 00).



Köksfläkt

Köksfläkten är en del av ventilationssystemet. Det sitter en centralfläkt på vinden och i våra kök är det flätkåpor utan fläktar. Det innebär att det inte går att sätta in en fläkt med motor i köket då det påverkar ventilationen i hela huset. Däremot kan man byta till en annan godkänd flätkåpa utan motor.

Lekstuga

Återställ lekstugan i det skick som ni önskar finna den. I lekstugan kan barnen ställa in sina leksaker då de lekt färdigt.

Nycklar

Det finns ett flertal olika nycklar utöver nyckeln till lägenheten. Portnyckel, tvättstugnyckel, vindsnyckel och källarnyckel som även går till cykelrum och barnvagnsrum. Nycklarna ingår i ett slutet nyckelsystem och kan beställas via styrelsen.

Ohyra

Om du tror att du fått in ohyra i din lägenhet, kontakta Nomor (020-54 55 56). I Gjensidige Forsikring ASA (försäkringsnr 7154638) ingår att Nomor utför bekämpning av ohyra i lägenheterna. Meddela även styrelsen när du fått problem så att vi kan bedöma om det är ett allmänt problem i huset.

Ombyggnad och renovering

Du får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för VA, värme eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Hantverkare som anlitas ska för arbeten med våtrum, el, VA ha godkända yrkescertifikat.

Kommer det bli bullerproblem eller andra olägenheter, underrätta dina grannar.

Pantsättning

När en enskild medlem ska belåna sin lägenhet ska banken skicka panthandlingarna direkt till Fastum vår ekonomiska förvaltare som handhar lägenhetsregistret, och inte till ordföranden i föreningen. Styrelsen har inte rätt att skriva under handlingarna.

**Rökning**

Rök inte i gemensamma utrymmen och fimpas inte på gården, i grillen eller utanför porten.

Sandlåda

Stäng sandlådan efter ni har använt den.

Skottning

Vi hjälps åt med skottningen på gården så att framkomligheten fungerar utanför portarna. Vi skottar också kungsbalkongerna hos föreningens hyresgäst. Ett schema med tilldelade veckor sätts upp i trapphusen i god tid inför vintersäsongen. Byt gärna med varandra om tiden inte passar.

Sopor***Hushållssopor***

Hushållssopor skall slängas i väl hopknutna och sammanpressade påsar i gårdens sopstation. Undvik att slänga kartonger, returpapper och glas. Om kärlet är fullt så försök pressa ihop soporna eller avvakta tills kärlet är tömda vilket sker måndagar och torsdagar. Ställ inte soppåsen i trapphuset. Vi uppmanar alla att utnyttja återvinningsstationen i slutet av Bondegatan och där slänga tidningar, kartonger, glasflaskor, plast, plåt, batterier för att minska vår egen hantering av avfall.

Grovavfall och byggnadsavfall

Byggavfall och flyttsoor får inte läggas i avfallskärl eller ställas i källargången eller i portalen. Byggavfall i samband med renovering av lägenheten ska transporteras bort av lägenhetsinnehavaren till en återvinningscentral (närmaste i Östberga eller Högdalen) eller genom att lägenhetsinnehavare beställer bortforsling. Detsamma gäller tömning av lägenheten vid flyttning.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall såsom färgburkar, kemikalier, lösningsmedel får inte läggas i källaren utan ska lämnas till återvinningscentral (närmaste i Östberga eller Högdalen) eller miljöstation. Det finns även en mobil miljöstation som stannar 6 ggr/år vid Nytorget och 4 ggr/år på slutet av Bondegatan.



Stadgar

Våra stadgar beskriver och är regelverket för vår bostadsrättsförening. Här framgår bl a bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter.

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma som brukar hållas i april/maj väljs styrelse som består av minst 3 högst 7 ordinarie ledamöter och en eller högst två suppleanter. Vi är en liten förening och därför måste alla vara beredda att delta i föreningsarbetet. För vidare information se stadgar.

Städdagar

På hösten och våren anordnar föreningen städdagar där medlemmarna städar och snyggar upp gården, trappuppgångar, källargångar, tvättstugan m m och bär ut eller tar in föreningens trädgårdsmöbler. Städdagarna är också ett bra tillfälle att umgås och lära känna sina grannar. Det är viktigt att vi alla ställer upp och sköter om vår fina gård.

Störande grannar

Om du blir störd av dina grannar försök först att prata med dem direkt. De flesta är inte medvetna om att de stör. Försök hitta en rimlig lösning. Fungerar inte detta kan styrelsen försöka medla. Vid allvarliga störningar – ring polisen och underrätta därefter styrelsen.

Trappstädning och trapphus

Bongo Service utför trappstädningen. Ur brandskyddssynpunkt och för trivsels och framkomlighetens skull ställ inte ut sopor, barnvagnar mm på trappavsatserna eller i entrén.

Trädgårdsredskap

Delta gärna i att hålla vår gård fin. Det finns gräsklippare, spadar, krattor vattenslang mm i förrådet innanför cykelrummet. Glöm inte att ställa tillbaka dem där du tog dem.

Tvättstuga

Tvättstuga finns i källarplanet i 28A. Tvättstugan är endast till för de boende i huset. Tvättstugan kan utnyttjas mellan klockan 07 – 22. Bokning görs med låscylinder på bokningstavlan. Låt inte din låscylinder sitta kvar när du tvättat och inte vill boka en ny



tid utan använd "parkeringen". Bokning med lösa lappar är ej giltigt. Har du tappat låscy lindern kan en ny beställas av styrelsen. Tvättid som inte påbörjats efter 45 minuter är fri att användas av någon annan om det inte finns ett skriftligt meddelande vid bokningstavlan att tvättpasset ska påbörjas senare. Vi kan låta tvätten torka 45 minuter in på nästa tvättid.

Vi håller själva rent i tvättstuga och lämnar den i välstädat skick. Det innebär bl a att luddfiltren i torktum laren och torkskåpet rengörs samt att vi sopar, våttorkar golv, torkar av maskinerna, rengör tvättmedelsfacken mm efter varje tvättillfälle.

Felanmälan görs till Sten Wikmar (070-554 95 30) som efter bedömning gör felanmälan till SöderKyl AB (08-556 96 200, vårt kundnr 81374)

Tystnad råder

Lugnet råder i huset och på gården mellan klockan 22-07.

Utegrill

Finns att använda på gården. Lämna den på ett sådant sätt som du själv skulle vilja ha den.

Vattning

Vi hjälps åt att vattna under sommarmånaderna. Denna syssla är svår att fördela jämt eftersom många är bortresta eller vistas på lantställen under längre perioder. Schema sätts upp i trapphusen så att man kan välja en lämplig vecka.

Ventilation

Lägenheterna har ett sk frånluftssystem. Luft tas in genom ventilationsdon ovanför fönstren och dras ut genom köks- och badrumsfläktarna. Om du stänger ventilationsdonen helt måste luften ta sig in andra vägar t e x genom brevlådan eller otätheter någonstans. Resultatet blir att du får ett obehagligt drag i lägenheten. Även risken för lukt ökar. Ha därför alltid ventilationsdon lite öppna i alla rum. Ventilationen i lägenheterna är viktig ur energispar synpunkt. Vädra därför sparsamt och snabbt, med tvärdrag.



Vindar

Alla lägenheter i huset har vindsförråd. Placera inte saker i gångarna eller utanför förråden.

Värme

Elementen i lägenheterna är försedda med termostatventiler som är injusterade för att ge rätt värmegenomsläpp. Det är inte tillåtet att på egen hand manipulera med ventilerna. Om funktionen på dessa är defekt av någon anledning så kontakta BK fastighetservice (08-556 966 30) som utför vår fastighetskötsel.

Årsmöte

Föreningens ordinarie föreningsstämma äger rum vanligtvis i april/maj varje år. Föreningens medlemmar kallas i god tid och ges möjlighet att ta del av föreningens ekonomi och verksamhet. Årsstämman avgör om styrelsen skall ges ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

På föreningsstämman eller årsmötet/årsstämman som den också kallas, väljs föreningens styrelse, revisorer och valberedning. Valberedningens uppgift är att till nästa års föreningsstämma lägga fram förslag på ledamöter och suppleanter.

På föreningsstämman behandlas även de eventuella skriftliga motioner från medlemmar, som inlämnats till styrelsen senast 4 veckor innan.

För vidare information se våra stadgar.