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 bostadsrätts-innehavarens 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. Detta gäller oavsett längd på uthyrningen.

<u>Särskild policy för korttidsuthyrning:</u>

Vi är en liten förening och det bygger på gemensamt ansvar och delaktighet och vi har därför beslutat att ha en restriktiv hållning till korttidsuthyrning.

- Varje hushåll kan få tillstånd för korttidsuthyrning om max 4 veckor per år.
- Ansökan om uthyrning ska vara styrelsen tillhanda senast 1 månad innan starten på uthyrningen och ska besvaras av styrelsen inom en vecka.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar under hyresperioden fortfarande för lägenheten gentemot föreningen, men ska se till att styrelsen har namn och kontaktuppgifter till hyresgästen.
- Bostadsrättsinnehavaren ska vid ansökningstillfället intyga för styrelsen att dennes hemförsäkring täcker uthyrning i andra hand. Vissa försäkringsbolag kräver särskild tilläggsförsäkring för detta.
- Andrahandshyresgäster som korttidshyr har inte tillträde till tvättstugan eller andra gemensamma utrymmen såsom källare och vind, men får nyttja gården.
- Uppstår störningar eller andra problem i samband med korttidsuthyrningen kan styrelsen med kort varsel ändra denna praxis. Styrelsen kan då även ta

tillbaka framtida tillstånd för att hyra ut bostaden för enskilda bostadsrättsinnehavare samt för föreningen som helhet.

- Att låna ut sin lägenhet till släkt och nära vänner under några dagar kräver inte tillstånd från styrelsen, men viktigt att även här tänka på försäkringsfrågor.

Avgifter

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Fastum. Har du frågor om månadsavgifterna? Ring 90220, eller gå in på www.90220.se.

Avlopp

Om det blir stopp i avloppet så försök inte själv att lösa proppen med kemikalier utan kontakta Nabo felanmälan (010-288 00 26 eller https://nabo.se/felanmalan/), som föreningen har avtal med. Kemikalierna fräter nämligen på stammarna vilket kan bli dyrbart för föreningen.

Föreningen tar kostnaden för Nabo:s åtgärd om stoppet sitter i gemensamma stammar, eller om Nabo inte kan konstatera var stoppet sitter. Vid stopp inne i lägenheten (t.ex. på grund av att vattenlåset inte är rengjort) bekostas åtgärden av lägenhetsinnehavaren. Kom ihåg att föreningens kostnader i slutändan är alla medlemmars kostnader. En utryckning från Nabo är billigare på arbetstid vardagar än på jourtid kvällar och helger.

Att hålla sina vattenlås och golvbrunnar rensade från exempelvis matrester, hår etc är varje bostadsrättsinnehavares skyldighet.

Det är alla medlemmars ansvar att ta hand om våra avlopp. Endast toalettpapper får spolas ner i toaletterna, inga andra hygienartiklar, kemikalier, färg etc. Fett och olja ska inte spolas ner i avloppet, utan torkas ur med hushållspapper och slängs i hushållssoporna.

Barnvagnar

Barnvagnar kan förvaras i gången på väg ner i källaren och i rummet längst in till vänster i källaren. 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. Om medlem vill montera t ex fast belysning, eller markis på sin balkong ska styrelsen först kontaktas.

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

Föreningen har tagit fram en särskild brandskyddspolicy som ska följas av samtliga boende och lokalhyresgäster. Kontakta styrelsen om du saknar ett exemplar.

- Trapphusen är en viktig utrymningsväg och får därför inte blockeras och måste hållas fri från brännbart material.
- Inga brandfarliga vätskor får förvaras i vinds- eller källarförråd.
- Inga saker får förvaras eller placeras utanför vindsförråden. 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.
- Brandsläckare finns på vinden, i källaren och i tvättstugan. Medlemmar ombeds ha släckutrustning i sina bostäder.

Brandvarnare

Föreningen har inhandlat brandvarnare för samtliga lägenheter. Medlemmarna ansvarar för att dessa sätts upp och är i funktion med regelbunden kontroll. Styrelsen har även satt upp brandvarnare på vindarna. Vid varje höststädning ska batterier bytas på dessa.

Bredband/Internet

Föreningen har Ownit som leverantör och bredbandet ingår i månadsavgiften. Har du frågor, eller vill felanmäla, kontakta Ownit support 08-525 073 00.

Cyklar och Mopeder/Vespor

Föreningen har cykelparkering på innergården till vänster om sopstationen samt i två dedikerade cykelrum i källaren under 28B. Det är endast tillåtet att parkera cyklar 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. Mopeder/Vespor ska parkeras i källaren.

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 Nabo felanmälan (010-288 00 26 / https://nabo.se/felanmalan/) byta packningarna. Arbets- och materialkostnader bekostar den boende själv.

Facebookgrupp

Föreningen har en Facebook-grupp; Erstagatan 28. En positiv grupp där vi t ex kan dela med oss av saker vi vill köpa, sälja, skänka bort, låna eller tipsa om något trevligt. Gå gärna med i den!

Fest

Det är okej 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 Trygg Hansa (försäkringsnummer 251143297).

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.

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 om att deras gård inte lämpar sig för bollspel, detta bör respekteras.

Om man vill använda vår egen gård och exempelvis grilla så är det ”först till kvarn” som gäller. Men det brukar gå bra att samsas.

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, eller rasta hundar.

Skötseln av gården kan alla hjälpa till med. Trädgårdsredskap finns i förrådet innanför cykelrummet. Se vidare under ”Städdagar”.

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. Kolla först att det inte är något enkelt problem, t ex en dörr som inte är helt stängd, innan du ringer S:t Eriks Hiss. På så sätt kan vi spara onödiga utgifter för föreningen.

Husdjur

Det kan vara trevligt med husdjur på gården men de ska inte lämnas utan tillsyn. Rastning av hundar får inte ske på innergården.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till Com Hem kabeltv-nät. Du tecknar själv avtal om utökade digatala kanalutbud. Har du frågor ring Com Hem 0771-55 00 00.

Källaren

I källaren finns plats för cyklar och barnvagnar. Alla andra saker förvaras av de boende i lägenheten eller vindsförrådet.

Köksfläkt

Köksfläkten är en del av ventilationssystemet. Det sitter en centralfläkt på vinden och i våra kök är det fläktkåpor 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 fläktkåpa utan motor. Kontakta gärna styrelsen innan installation av ny fläkt, t.ex vid köksrenovering, så att det blir rätt.

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, tvättstugenyckel, vindsnyckel och källarnyckel som även går till cykelrum och ”snickarbod”. Nycklarna ingår i ett slutet nyckelsystem och kan beställas via Anita Johansson, tel 070-5406915. Den boende bekostar nya kopior. Även nyckelkopior till den egna lägenheten ombesörjs av medlemmarna själva.

Ohyra

Om du tror att du fått in ohyra i din lägenhet, kontakta Rentokil 0771-122300. I Trygg Hansas försäkring (försäkringsnummer 251143297) ingår att Rentokil 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. Se även info om köksfläktar och diskmaskin.

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 styrelsen. Styrelsen har inte rätt att skriva under handlingarna.

Rökning

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

Skottning

Vi hjälps åt med skottningen på gården så att framkomligheten fungerar utanför portarna. 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. Om kärlet är fullt så försök pressa ihop soporna eller avvakta tills kärlen är tömda vilket sker måndagar och torsdagar. Ställ inte soppåsen i trapphuset. Kartonger, tidningar, glas, plast, metall och batterier ska slängas i återvinningsstationen på Folkungagatan eller Renstiernas gata, inte i hushållssoporna.

Matavfall

Föreningen har särskilda behållare för matavfall. Papperspåsar för avfallet hittas bredvid behållarna. Påsarna ska bara fyllas så mycket att de går att stängas ordentligt innan de läggs i behållaren. Se till att inget matavfall spills och att behållarnas lock stängs ordentligt efter användning. Behållarna töms varje onsdag.

Grovavfall och byggnadsavfall

Byggavfall och flyttsopor får inte läggas i avfallskärl eller ställas i källargången, i portalen eller på vinden. 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. Kolla upp vad som gäller vid användning av byggsäckar då det krävs tillstånd hos polisen för uppställning på

offentlig plats. Kom överens med dina hantverkare om ansvaret för skyndsam bortforsling av byggavfallet då byggsäckar brukar upplevas som störande för boende och förbipasserande samt hindrar framkomligheten.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall såsom färgburkar, kemikalier, lösningsmedel ska lämnas till återvinningscentral (närmaste i Östberga eller Högdalen) eller miljöstation. Det finns även en mobil miljöstation som med viss regelbundenhet stannar vid Nytorget och på slutet av Bondegatan. Datum finns hos stockholmvattenochavfall.se.

Stadgar

Våra stadgar 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 suppleanter. Vi är en liten förening och därför måste alla vara beredda att delta i föreningsarbetet. Styrelsen arbetar med detta på sin fritid och tar gärna emot erbjudanden om hjälp med olika arbetsinsatser från andra medlemmar. 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. Vid förhinder ombeds du bidra med 100:- som går till fika och trädgårdsredskap.

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 kalla till ett möte. Vid allvarliga störningar – ring polisen och underrätta därefter styrelsen.

Trappstädning och trapphus

Bongo Service utför trappstädningen. Ur brandskyddssynpunkt och för trivselns 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 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 medlemmar samt av styrelsen godkända andrahandshyresgäster (dock ej korttidshyresgäster). Tvättstugan kan nyttjas 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 låscylindern, kontakta styrelsen. Ibland är det dock enklare och billigare att du själv beställer en ny av rätt märke. Den boende debiteras för ny låscylinder. 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 torktumlaren och torkskåpet rengörs samt att vi sopar, våttorkar golv, torkar av maskinerna, rengör tvättmedelsfacken mm efter varje tvättillfälle. Tomma

tvättmedelsförpackningar etc tar du med dig tillbaka hem till lägenheten och återvinner på egen hand.

Det är inte tillåtet att tvätta mattor i tvättmaskinerna i tvättstugan. Mattor är tunga och riskerar att skada maskinerna, vilket leder till dyra reparationer.

Att anmäla fel på maskinerna görs till Olof Stephansson 070 748 78 25 som efter bedömning gör felanmälan till Nabo 010-288 00 26.

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

Underhåll och reparationer
När föreningen vidtar olika åtgärder i fastigheten kan entreprenörer anlitade av styrelsen behöva få tillträde till lägenheterna. Boende ska då antingen vara hemma på angiven tid eller lämna in nyckel till styrelsen enligt angiven instruktion för respektive tillfälle.

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 under längre perioder. Schema sätts upp i trapphusen så att man kan välja en lämplig vecka. Hjälp gärna till att vattna om det ser ut att behövas, även om det inte är just din vattningsvecka.

Ventilation
Lägenheterna har ett s k frånluftsystem. 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 energisparsynpunkt. Vädra därför sparsamt och snabbt, med tvärdrag.

Vindar
Alla lägenheter i huset har vindsförråd. Av brandsäkerhetsskäl och trivselskäl får saker inte placeras i gångarna eller utanför förråden. Det är inte tillåtet att använda maskiner/apparater som går på el eller drivmedel på vinden eller att där förvara brandfarliga vätskor eller andra ämnen.

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 styrelsen. Om det drar från fönstren kanske det är dags att byta tätningslist. Detta ombesörjs av bostadsrättsinnehavaren. Att lufta elementen vid behov är varje medlems eget ansvar. Nabo kan anlitas om man vill ha hjälp att lufta elementen, det bekostas i så fall av medlemmen själv.

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 föreningsstämman lägga fram förslag på ledamöter och suppleanter.

På föreningsstämman behandlas även de eventuella skriftliga motioner från medlemmar, som inlämnats till styrelsen i enlighet med den information som går ut till alla medlemmar.

För vidare information se våra stadgar.

Återvinning

Närmsta återvinningsstation hittar du på Folkungagatan eller Renstiernas gata.