

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

Publicerad 2024-04-28

Här finns allmän information om vår bostadsrättsförening och fastighet. Dessutom finns här hänvisningar till andra viktiga dokument. På hemsidan finns också mer kortfattad information om hantering av mer akuta situationer.

Att bo i bostadsrätt

Som medlem i vår bostadsrättsförening är du delägare i fastigheten, och har som sådan tillsammans med övriga delägare ansvar för husets vård och trivsel. Vi är alla fastighetsägare.

Medlem äger i formell mening inte specifikt sin lägenhet utan en andel av hela fastigheten, men med upplåtelse- och förfoganderätt till lägenheten, och med rätt att överlåta denna till annan när man samtidigt säljer sin andel i fastigheten. Boendeformen bygger på en såväl kollektiv som demokratisk tanke, alltså att de boende delar på ansvaret för föreningens hus, ekonomi och förvaltning.

Vi har alla gemensamt ansvar för att hålla fastighetens utgifter nere och vår månadsavgift på rimlig nivå, samt för att ta ansvar för fastighetens och lägenheternas värde.

Några sätt att ta ansvar är att hålla snyggt och rent i entréer, tvättstuga och övriga gemensamma utrymmen, liksom att i övrigt följa de ordningsregler föreningen har antagit, som att sortera sina sopor och följa regler för renovering.

På en årlig föreningsstämma väljer vi några av föreningens medlemmar till en styrelse som under ett verksamhetsår bär det formella ansvaret för föreningen. Att engagera sig i styrelsearbetet som ledamot eller ersättare är naturligtvis ett för huset välkommet och bra sätt att ta sitt ansvar som medlem och delägare.

På årsstämman beslutar vi också gemensamt om andra frågor, eventuella stadgändringar, inkomna motioner med mera.

Stadgar, ordningsregler och information

Hur föreningen fungerar och vilka regler som gäller framgår av våra **stadgar** och **trivselregler** som finns på annan plats på denna hemsida. I stadgarna beskrivs bland annat vad medlem respektive förening ansvarar för i fastigheten. På tavla i hissarna finns också viktig information ur bland annat dessa dokument.

På en anslagstavla intill inre entrén finns information som främst handlar om fastigheten; dess försäkringar och medlemskap samt till exempel energideklaration.

Styrelsen

Väljs av närvarande medlemmar varje år på årsstämman.

Har löpande styrelsemöten 8 -10 ggr/år, och stämmer däremellan av ärenden via mejl. Deltar i ett antal övriga möten med projektledare och leverantörer i samband med projekt samt löpande i förvaltandet med i första hand Primär, Hemköp och fastighetsskötare. Har vid behov också kontakt med grannföreningar i gemensamma frågor och kommunala förvaltningar.

Styrelsen anlitar vid behov Fastighetsägarna och/eller Bostadsrätterna, där föreningen är medlem. Där kan man få råd och stöd, av till exempel juridisk expertis. Föreningens huvudsakliga administration och ekonomiska redovisning sköts av företaget Primär och växt- och fastighetsskötseln av Novo. Vid större tekniska frågor kring fastigheten anlitar styrelsen olika företag med relevant kompetens. Beslut i samtliga frågor fattas av styrelsen då erforderligt underlag är framtaget.

Medlem når bäst styrelsen genom att lägga meddelande i föreningens brevlåda vid hiss nr 15 i entréplanet. Ange ärende, datum och namn, samt telefonnummer och/eller mejladress så vi kan nå dig.

Vid behov informerar styrelsen på anslagstavla i hissarna, och ibland med utdelad information till berörda boende.

Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand kräver skriftlig ansökan och styrelsens godkännande. Godkänd andrahandsuthyrning kan gälla som längst ett år, förlängning kan beviljas beroende på skäl till uthyrningen, t.ex. beviljas bara totalt ett år för provboende som sambo, andra skäl kan motivera längre sammanhängande tid. För andrahandsuthyrning tar föreningen en avgift per år av medlemmen på 10 procent av prisbasbeloppet (under 2024: 10 % av 57 300 kr), aviserad månadsvis. Läs också i Trivselregler och Stadgar om andrahandsuthyrning. En andrahandsupplåtelse är en andrahandsupplåtelse oavsett om hyra betalas eller ej.

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

TV och internet

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 som innefattar kabel-tv, Wi-Fi och IP-telefoni i alla lägenheter. Avgift för detta debiteras tillsammans med avgiften för lägenheten. Enskilda medlemmar kan tilläggsbeställa till exempel fler TV-kanaler hos Tele2.

Ny medlem kontaktar Tele2 på telefonnummer 077-517 17 20, hänvisar till att föreningen har gruppavtal, och kommer överens om vad som ska ske med modem och digital-box. Samma telefonnummer används vid tilläggsbeställningar.

Driftsstatus för vår adress kan du kontrollera på:

<https://www.tele2.se/kundservice/drift-och-felsok>.

Vid problem med funktionerna i bredband/tv/telefon kontaktar du Tele2 Kundservice på telefon 90 222.

Kundportal och månadsavgift

Föreningen är ansluten till en kundportal hos Primär där boende kan välja hur vi vill få till oss avierna för månadsavgiften. Dessa kommer 3 stycken åt gången för kommande kvartal i pappersversion med posten, men vi kan i portalen markera att vi istället vill få dem via mejl. Då måste mejladress läggas in i kontaktuppgiften. Adress till portalen framgår på avierna, inloggning sker med personnummer och bank-id.

Via portalen kan vi också få ut lägenhetsunderlag, där benämnt "brf-information". Tidigare avier kan sökas upp, i form av en avräkning där inbetalningen också ingår. Avin visas om man på raden för aktuell avi väljer "Aviutskrift".

Den som istället vill ha e-faktura beställer det via egen internetbank genom att välja e-faktura från PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB.

Vill man betala via autogiro ansöker man på särskild blankett som skickas efter från Ekonomisk förvaltning hos Primär, med mejl till avifraga@primar.se eller på telefon 010-708 12 10.

Garageporten

Om garageporten inte stänger eller öppnar finns det några enkla åtgärder man kan prova. Se till att strömbrytaren på väggen till vänster om porten inifrån sett är i läge "till", pekar uppåt. Man kan också prova att trycka på knapp med pil nedåt eller uppåt på styrlådan till höger om strömbrytaren. Hjälper inget av detta kontaktas Novo, som antingen kan åtgärda felet eller kontaktar företaget vi har serviceavtal med.

Felanmälan

Felanmälan i fastigheten görs inte till styrelsen, utan till Novo som hanterar fastighetsskötseln, eller Securitas, beroende på när felet inträffar och hur allvarligt ärendet är. Novo kontaktas i första hand via novofastighet.se/felanmalan, i andra hand per telefon 070-491 74 07 till fastighetsskötaren. Vid akuta ärenden efter kl. 16 och före kl. 07 vardagar, samt lördagar, söndagar och andra helgdagar kontaktas Securitas på telefon 010-470 51 05.

Läs våra stadgar innan du begär hjälp från Novo eller Securitas. Där finns information om det är du eller föreningen som har ansvaret. När du begär hjälp för någonting som du har ansvar för, får du räkna med att betala själv.

Vad som kan betraktas som akuta ärenden finns angivet på annan plats på hemsidan, men garanteras inte vara komplett. Tänk på att inte larma akut i situationer som kan invänta till arbetstid vardagar, mejla istället Novo som tar hand om frågan när de är i tjänst.

Hissarna

Om problem uppstår med hissarna kontaktar du Thomas på Novo, som bedömer om han kan åtgärda problemet. Om inte, kontaktar Thomas företaget Kone som vi har serviceavtal med. Om hissen inte kommer när du väntar på den ska du undersöka om den har fastnat på något annat våningsplan, grus eller annat skräp kan hindra att dörren stängs. Om vi boende själva klarar problem som dessa sparar vi pengar åt föreningen och problemet löses snabbare. I hissarna finns möjlighet att ta direkt kontakt med Kone i de fall man sitter i en hiss som har fastnat.

Dörrar med automatik

De båda entrédörrarna och utgången till baksidan (samt dörren till tvättstugan) öppnas och stängs med hjälp av motor, som startar när man använder nyckelbricka eller från insidan trycker på nyckelknapp. Är dörrarna öppnade på detta sätt

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

får de inte hållas öppna eller ställas uppställda, då motorn kan skadas. I de fall dörrarna behöver hållas öppna måste de ha öppnats inifrån med det manuella dörrvredet, så att motorn inte är aktiv. Boende ansvarar för att vid behov informera till exempel leverantörer och hantverkare om denna hantering.

Dörröppnarna vid de tre dörrarna från garage till hiss har lite annorlunda funktion, då dörrarna inte stängs om det finns något i vägen. De kan alltså enklare ställas öppna genom att just ställa något i vägen.

Fastigheten

Underhållet av fastigheten sker enligt en underhållsplan som uppdateras regelbundet vad gäller innehåll och tidplan. I arbetet med denna, prioriteringar och faktiska åtgärder anlitar vi i de allra flesta fall konsulter för respektive fråga.

Hobbyrum som medlemmar kan använda finns i garageplanet, innanför dörren märkt Fastighetsskötare. Egna medhavda verktyg används.

I garageplanet, i hissentrén till nr 17, finns en toalett. Denna kan till exempel användas vid eventuellt stopp i egen toalett.

Lagstadgad radonmätning genomfördes hösten 2019. Resultatet för fastigheten visar att vi med medelvärdet 27 Bq/m³ ligger klart under gränsvärdet 200 Bq/m³.

Temperaturen i lägenheterna registreras löpande via en givare, en vit dosa som ska sitta på väggen i hallen i varje lägenhet. Med jämna mellanrum beställer styrelsen avläsning och analys av företag i branschen som vid behov också försöker justera och balansera värmen.

Intill de flesta lägenhetsfönster finns en vädringslucka med ett filter som ska hålla ute luftburna partiklar men släppa igenom luft, som en del i lägenheternas ventilation. Filtret är från början vitt, men blir efterhand svart och mindre genomsläppligt. Tänk på att byta ut dessa filter när ni bedömer (med kanske ett par års mellanrum) att de verkar ha blivit för täta. Detta behöver förmodligen ske oftare ju längre ner i fastigheten man bor. Filter finns att köpa i vissa byggvaruhus och hos Clas Ohlson, och kan behöva klippas till för att passa luckans mått.

Lägenhetsnummer

Vi är alla folkbokförda på officiella fyrsiffriga lägenhetsnummer, som föreningen inte använder, då de inte är unika, samma nummer finns i varje uppgång. Vid kontakt mellan medlem, styrelse och förvaltarföretag använder vi istället ett eget tresiffrigt unikt nummer. Numret framgår av avtalet för överlåtelsen och av namnlista i hiss, och inleds med en etta. De två sista siffrorna finns på utsidan av lägenhetsdörren och ska finnas som markering på giltigt bokningslås i tvättstugan. Innanför inre entrédörren finns en förteckning som anger både officiellt och internt lägenhetsnummer samt vilket källarförråd som hör till respektive lägenhet.

Garage

I garaget finns ett antal bilplatser som medlemmar kan hyra. För detta finns en särskild kö, platserna hör inte ihop med någon lägenhet. Från 2021 finns ett antal platser med laddstation för el- eller hybridbilar, intresse till dessa anmäls särskilt. Det är tillåtet att förvara andra fordon tillsammans med bilen på p-platsen, men inget annat.

Det finns inga gästplatser i garaget, och någon parkering utanför hyrd ruta är inte tillåten. Dock kan kort i- och urlastning ske utanför hissdörrarna om bilen under den korta stunden inte hindrar passage, och bilen direkt körs ut ur garaget igen. Placera ditt mobilnummer i vindrutan om du tillfälligt lämnar bilen.

I garaget finns några platser som tillhör Hemköp och en plats som är reserverad för vår fastighetsskötare.

Vårt garage är genomfart för bilar till och från grannföreningens garage.

Utifrån kommande bilar har företräde vid passage av garageporten.

Cykelförråd

På baksidan av huset, på vår gård, finns cykelförråd. De cyklar som inte får plats i förråd kan ställas på gården.

Tvättstuga

Det finns en tvättstuga i garageplanet. Tavla finns för bokning av tid med bokningslås som tillhör lägenheten och ska vara markerad med lägenhetsnummer. I tvättstugan finns anslag om vilka regler och tider som gäller, vad man gör om man tappat bort bokningslås eller -nycklar, och hur man felanmäler när maskiner inte fungerar.

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

Försäkringar

Varje medlem måste utöver hemförsäkring för lösöre med mera, också ha ett bostadsrättstillägg som är en försäkring för själva lägenhetens insida, tak, väggar, golv. Föreningen har ingen kollektiv sådan.

Däremot ingår bekämpning av skadedjur i fastighetens försäkring. Den medlem som berörs kontaktar själv företaget i fråga. Information finns på anslagstavla intill inre entrén.

Brandsäkerhet

Brandsläckare finns på flera ställen i garageplanet och på varje våningsplan utanför lägenheterna.

I varje lägenhet ska finnas minst en brandvarnare, och boende ska kontrollera att den alltid har fungerande batterier.

För vår brandsäkerhets skull är det inte tillåtet att placera föremål på svalor eller i källargångar. I garaget får endast fordon ställas. Vinterdäck får inte förvaras i förråden.

Sophantering

Vi har sopsortering av miljöskäl, men också för att det innebär lägre kostnad för föreningens sophantering.

I vårt soprum finns anslag om vad som ska lämnas i respektive behållare. Läs dessa och följ reglerna för sortering, blanda inte! För papper, wellpapp, glas, plast och metall är det bara förpackningar som får kastas här.

Vik ihop och platta till kartonger och pappersförpackningar för att utrymmet i behållarna ska räcka till! Det finns inte plats i vårt soprum för fler eller större behållare, och om de är överfulla kan företagen som hämtar vägra ta dem med sig. Det är också dyrt att be om hämtning av kärl som till stor del är fyllda med luft.

Vi har också sortering av matavfall i särskilda kärl och i soprummet finns påsar att hämta som är avsedda för detta.

Ingenting får placeras på golvet i soprummet då det hindrar dem som hämtar soporna att utföra sitt arbete.

Den som inte kan eller inte vill sortera sina sopor på rätt sätt, ska istället kasta dem bland (restsoporna) det brännbara, väl förpackade antingen via sopnedkast eller i den behållare som står under sopnedkastet. Soporna vi kastar i sopnedkastet får inte innehålla glas som kan gå sönder i fallet och riskerar skada fastighetskötare och sophämtare. Tänk på miljön och att varje kilo vi kastar i sopnedkastet kostar extra för föreningen.

Förbrukade objekt, grovsopor, som saknar kärl får inte placeras i soprummet, dessa får man transportera bort själv eller förvara i eget källarförråd eller lägenhet tills de kan placeras i nedan nämnda container. Någon mellanförvaring i förrådsgångar eller garage är inte tillåten.

Container för grovsopor

Varje höst beställer vi en container som står utanför huset i några dagar. Där kan vi lämna det som inte får kastas eller lämnas i soprummet och som inte var och en lämnar till återvinningen själva. Styrelsen informerar på anslagstavla i hissarna i god tid inför att containern kommer.

Renovering

Medlem som planerar renovering i lägenhet ska kontakta styrelsen som vill informera om vad som är tillåtet eller inte att genomföra och vilka eventuella krav vi ställer på leverantörer och utrustning. Använd alltid auktoriserad hantverkare eller anlita besiktningsman. Vissa åtgärder kräver styrelsens godkännande, till exempel:

- Borring i tak (det går värmeledningar i taket)
- Köksrenovering
- Ändrad planlösning (t.ex. rivning av väggar)
- Ändring av ett rums funktion (t.ex. toalett till våtutrymme)
- Fasta installationer på balkong (t.ex. inglasning, markis, vindskydd).
- Endast elektrisk handdukstork får installeras i föreningens lägenheter, en vattenburen är inte tillåten.

Det är inte tillåtet att ansluta aktiv köksfläkt till utsuget i köket. Köksfläkten ska vara passiv, en så kallad spiskåpa utan inbyggd fläkt. Man kan som alternativ installera kolfilterfläkt som blåser tillbaka den filtrerade luften till köket.

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

Det är inte tillåtet att klä balkonggolvet med klinkers.

Föreningen saknar tillförlitlig dokumentation om var rör för vattenledningsvatten går i våra tak. Vid behov av att borra i tak ska medlemmen med hjälp av värmekamera försäkra sig om att man inte borrar i ett sådant rör. Vår fastighetsskötare erbjuder värmefilmning på medlemmens bekostnad, denna måste ske under säsong när värmen är påslagen. Kontaktas på novofastighet@gmail.com och hör då av sig om tid och kostnad.

Tillåtna tider för renoveringsarbete är mellan kl. 8.00 och 20.00 på vardagar och mellan kl. 11.00 och 18.00 på lördag, söndag och helgdag. Dock bör sådana arbeten i första hand utföras dagtid vardagar. Respektera dessa tider. Även om du försöker borra eller banka väldigt försiktigt så stör du alla i huset, via husets stomme.

Låssystem

Varje medlem kvitterar ut ett antal (oftast 3) elektroniska nyckelbrickor som går till entréer och allmänna utrymmen, oftast tar man emot dem av säljaren. Det är viktigt att var och en har kontroll på var man har dessa nyckelbrickor. Styrelsen ska informeras om någon tappas bort, för att brickan ska kunna spärras. Ny bricka kan beställas och kostar 50 kronor.

Nycklar till lägenhetsdörren ansvarar medlemmen själv för. Behöver man köpa ny nyckel ber man styrelsen om en rekvisition att ta med till Avarn Security, August Barks gata 23 B för inköp. Om dörrnycklarna har annan inpräglad kod än CFB803, har någon tidigare medlem behövt byta låset, styrelsen lämnar då ingen rekvisition utan medlemmen hanterar nycklarna själv.

/Styrelsen