

Trivselregler i Bostadsföreningen Fylgia u.p.a.



Välkommen!

Vi hoppas att du ska trivas hos oss! Den här skriften ger dig en översikt över regler som gäller för att alla ska trivas här, samt annan information som kan vara till nytta.

Vad som gäller vid inflyttning/avflyttning.....	3
Adressändring.....	3
Lägenhetsnummer.....	3
Nycklar.....	3
Namnskylt.....	4
Ringklocka och brandvarnare.....	4
Gruppavtal och försäkring.....	5
Gruppavtal för bredband och TV.....	5
Hemförsäkring.....	5
Allmänna regler.....	6
Städdag som är obligatorisk.....	6
Gårdsskötsel.....	6
Störningar.....	6
Rökning.....	6
Sopor och avfall.....	6
Balkonger.....	7
Trivselregler för gemensamma ytor.....	8
Tvättstugan.....	8
Barnvagns- och cykelrum.....	8
Källarförrådet.....	8
Gården.....	8
Trappuppgångar och vädringsbalkonger.....	9
Hissar.....	9
Regler för renovering.....	10
Viktigt att veta om huset.....	11
Byggmaterial och byggavfall.....	11
Förvaltning.....	12
Administrativ förvaltning.....	12
Teknisk förvaltning.....	12
Bostadsföreningens styrelse.....	12
Föreningens stadgar.....	13
Kontakt och frågor.....	13

Vad som gäller vid inflyttning/avflyttning

Adressändring

Er nya adress är Gävlegatan 4, 113 30 Stockholm. Adressändring görs enklast på www.adressandring.se eller via telefon 020-979899.

Gävlegatan 4 tillhör Stockholms kommun och på www.stockholm.se kan du hitta en mängd information om din (kanske nya) hemkommun.

Lägenhetsnummer

Det förekommer två olika system för lägenhetsnummer: Det gamla systemet är från när föreningen bildades och består av en eller två siffror. Det nya officiella från Skatteverket består av fyra siffror och är en del av din adress i folkbokföringen och används exempelvis för adressering av post.

Nycklar

Bostadsnycklar till själva lägenheten ska lämnas över till den nya ägaren enligt överenskommelse mellan säljare och köpare. Eftersom nycklarna kan ha varit i omlopp under många år och ha haft flera ägare, rekommenderar föreningen att den nya ägaren byter ut låscylinder eller lås i samband med inflyttningen. Det är lätt hänt att någon nyckel kan ha glömts bort eller kommit på avvägar efter många år.

Fastighetsnycklar går till föreningens allmänna utrymmen, exempelvis tvättstuga, soprum, gård och källarutrymmen. I samband med inflyttning/avflyttning ska den nya ägaren säkerställa mottagande av dessa nycklar. Föreningen har inte ansvar att lämna ut nya nycklar eller kopior.

Nycklar som ska överlämnas:

- Gårds- samt ytterdörrsnyckel, om ej samma
- Cykelförrådsnyckel
- Källar/tvättstrugenyckel

Till ert källarförråd skaffar du själv ett lämpligt hänglås.

Försäljning, kontrakt och pant

Kom ihåg att köparen har undersökningsplikt och att efter köp av lägenhet övertar köparen allt ansvar från säljaren gentemot Föreningen, fr.o.m. tillträdesdagen.

När lägenheten överläts behöver föreningen informeras enligt nedan:

- Kopior av överlåtelsekontrakt
- Kreditupplysning (UC) på de nya ägarna vid försäljning/medlemsansökan
- Kopior på handlingar för de panter som är uttagna för den aktuella bostaden

Normalt hanteras detta av mäklare och banker, men om man själv har genomfört en försäljning eller ett köp, kan man bli tvungen att själv ombesörja att detta blir gjort.

Observera att informationskraven ovan gäller även om man ändrar de olika ägarandelarna mellan befintliga och/eller nya ägare. Likaså om ny pant tas ut för att uppta lån exempelvis vid en renovering; då ska kopia av handling för detta sändas till föreningen.

Namnskylt

Gällande entrétavlan i trappan ska du som ny bostadsrättsinnehavaren meddela Föreningen vilket eller vilka namn som ska stå. Tillåtna är namn på ägaren/ägarna till den aktuella bostadsrätten.

Namnskylt på dörren ansvarar bostadsrättsinnehavaren för. Skylten skall vara av metall och företrädesvis mässing. Även iordningställande av dörren vid skyltbyte såsom spackling av gamla hål, målning, etc. åligger bostadsrättsinnehavaren.

Om ägaren/ägarna har ytterligare personer som bor i lägenheten, kan detta namn sättas upp på dörren på ett sådant sätt att skylten senare lätt kan tas bort utan att orsaka bestående märken på dörren.

Ringklocka och brandvarnare

Föreningen har sedan några år tillbaka tillhandahållit en brandvarnare till varje bostad. Föreningen rekommenderar att byta batteri till denna brandvarnare (och eventuella andra brandvarnare som tidigare ägare har lämnat) i samband med inflyttningen. Det gör det lättare att hålla reda på när batteri behöver bytas. Tiden mellan batteribytan varierar mellan olika typer av brandvarnare. För den brandvarnare som föreningen tillhandahållit rekommenderas byte varje år.

Att ringklockan till bostaden fungerar är medlemmens ansvar.

Gruppavtal och försäkring

Gruppavtal för bredband och TV

Genom att teckna gruppavtal för föreningen/fastigheten utnyttjar vi kraften i gemensamma inköp och får en rejäl rabatt på tjänsterna. Avtalen omfattar alla medlemmar i föreningen. Avgifterna är inkluderade i månadsavgiften och du behöver alltså inte betala separat för dessa tjänster.

Bredbandsavtal via fiber (100 Mbit/s) finns med leverantören Bahnhof. Avgiften är inkluderad i månadsavgiften.

Föreningen har också tecknat ett gruppavtal för TV med basutbud med ComHem som omfattar alla medlemmar.

Hemförsäkring

Idag har föreningen en fastighetsförsäkring där varje medlem har "Bostadsrättstillägg försäkring" inkluderad. Detta kan komma att ändras i framtiden och det är varje medlems ansvar att säkerställa att bostaden alltid har som minimum ett så kallad "Bostadsrättstillägg".

Om man inte har med bostadsrättstillägget, kan man råka ut för mycket kännbara kostnader om exempelvis utrustningen i den egna bostaden orsakar vattenskador på fastigheten.

I övrigt bestämmer var och en i vilken omfattning den egna hemförsäkringen ska innehålla andra försäkringsmoment.

Allmänna regler

Städdag som är obligatorisk

Föreningen har en städdag på våren för att göra huset fint inför sommaren samt ge möjlighet att träffa & lära känna sina grannar och om viljan finns så ordnas det en lunch på gården. Städdagen är obligatorisk för alla medlemmar att delta i och kan man inte av någon anledning möjlighet delta så finns möjlighet att göra en uppgift innan. Deltar man inte så kommer medlemmen debiteras en avgift som beslutas av föreningsstämman och som för närvarande är 1500 kr.

Gårdsskötsel

Varje medlem/bostad förväntas att sköta om gården 1 vecka under sommaren, som att: klippa gräs, vattna blommor, rensa ogräs, klippa buskar om så behövs, etc., allt för att de skall se trevligt ut. Lista finns på anslagstavlan ned till källaren där man skriver vald vecka.

Störningar

Det är lyhört i fastigheten på sina ställen. Genom att visa hänsyn till sina grannar så får vi nöjda medlemmar och god grannsämja. Föreningen följer de vedertagna bestämmelserna som gäller enligt bostadsrättslagen och hyreslagen. Detta innebär bl.a. att det ska vara tyst mellan 22.00 och 07.00.

Om problem uppkommer, prata gärna med din granne. Det går också att kontakta styrelsen om problemet kvarstår.

Rökning

Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen inomhus, på vädringsbalkongerna eller i entrén. Om du röker på gården eller på balkongen var god kolla med dina grannar för att försäkra dig om att de inte besvärar av lukten. Har du fest och dina gäster röker på gården vill vi att du plockar upp fimparna efteråt samt avlägsnar utbrända marschaller. Det är inte tillåtet att fimpas från balkongen ner på gården.

Sopor och avfall

Brännbara hushållssopor slänger du i vårt sopnedkast som finns i entrén. Var god knyt soppåsen väl.

Släng inte glas, kartong och stora volymer eftersom detta blockerar sopnedkastet. Utnyttja istället närmaste miljöstation som du finner på Dalagatan mellan Vanadisvägen och St Eriksgatan.

Det finns ingen möjlighet till källsortering i fastigheten. Det finns inget grovsoprum i fastigheten och inga möjligheter till förvaring av grovsopor. Du åker själv till återvinningscentralen.

Närmaste central är ÅVC Vanadisberget. Cedersdalsgatan, 113 47 Stockholm.

Generell information om sophantering kan du få från renhållningsförvaltningen:
www.stockholm.se/avfall

Se under "regler för renovering" vad som gäller för byggavfall.

Balkonger

Medlemmen skall hålla sin(a) egna balkong(er) städade, fria från snö och i allmänt gott skick.

Om blomlådor används, måste de placeras på insidan av balkongräckena så att inget kan ramla ner på gården eller gatan och åstadkomma skada.

Det är inte tillåtet att använda kol eller gasolgrill på balkongen. Det är viktigt att iaktta största möjliga försiktighet med öppna eldar eller levande ljus.

Det är inte tillåtet att fimpa ner på gården från sin balkong.

Notera att renoveringar i syfte att dra ut eluttag på balkonger inte lär godkännas av styrelsen, eftersom det påverkar fasaden mm.

Trivselregler för gemensamma ytor

Tvättstugan

Du bokar din tid genom att använda tvättlistan med ditt namn på bokningstavlan.

Lämna tvättstugan i det skick som du vill ha det när du kommer ned! Städa noga när du lämnar tvättstugan och rengör alla filter. Städredskap finns i anslutning till tvättstugan.

Uppstår det fel i tvättstugan, var god kontakta styrelsen.

Barnvagns- och cykelrum

Det finns ett utrymme i källaren med nedgång från Gävlegatan som är avsett för barnvagnar och cyklar. Vi alla samsas om detta utrymme och om att hålla det rent och snyggt.

Cyklar får endast vara låsta en och en, inte ihop med annan cykel då de kan behövas flyttas på!

Då cykelrummet ofta blir fullt får ni gärna ställa oanvända cyklar bredvid värmeväxlaren i källaren. Viktigt att de inte står så de blockerar tillgången till de källarförråd som finns i nära anslutning.

Källarförrådet

Varje lägenhet har ett förråd i källaren märkt med nummer. Det är inte tillåtet att förvara sina ägodelar i källargångarna/utanför sitt förråd.

Hänglås svarar innehavaren själv för. I vissa förråd finns kranar för vattenavstängning samt avloppsstammar för hela eller delar av huset. Om vår förvaltare eller föreningen behöver komma in tar vi oss rätten att knipsa låset och självklart sätta dit ett nytt och informera ägaren/ägarna.

Även om föreningen har säkerställt att dagvattnet effektivt rinner bort, bör man ändå tänka på hur man använder sitt källarutrymme. Golvet i våra källarutrymmen består av betong där det kan bildas fuktfläckar på vissa ställen. För att förebygga att det inte blir fuktskador från golvet, rekommenderar vi att inte ställa pappkartonger direkt på golvet. Lagg gärna något emellan, förslagsvis en trätrall.

Gården

På gården finns trädgårdsmöbler mm. som får användas av medlemmarna. Vill du låna gården för ett mindre evenemang, utnyttja bokningslistan vid dörren till källaren.

Föreningen sköter gården i egen regi och vi välkomnar att alla medlemmar hjälper till att sköta den. Du kan bidra med din insats genom att vattna planteringarna under sommaren då det är riktigt varmt, klippa gräs, rensa ogräs etc. Vattenslang och kanna finns på gården. Du får också gärna hjälpa till att hålla gruset borta från

de stenlagda gångarna och att plocka bort blommor som blommat ut.

Det är inte tillåtet att rasta hundar eller andra djur på gården.

Det är inte tillåtet att parkera några cyklar eller förvara andra saker på innergården.

Det finns också en grill på gården och ingen särskild bokning behövs: grillen är tillgänglig när ingen annan använder den. När du grillat klart, låt grillen glöda färdigt och låt den kallna helt (lämpligen till nästa dag). Låt eventuella kolrester vara kvar till nästa användare. Askan i den särskilda behållaren hålls sedan över i en (plast)påse och slänges i soporna. Rengör grillgallret efter användning så att nästa brukare kan använda grillen direkt utan att behöva lägga ner arbete på rengöring.

Trappuppgångar och vädringsbalkonger

Med tanke på gällande brandskyddsbestämmelser ska inga föremål vara uppställda i trappan utanför din lägenhetsdörr eller entrén. Det försvårar också städningen.

I trapphuset finns flera vädringsbalkonger. Rökning är ej tillåten på vädringsbalkongerna, och ingen mat får förvaras där.

Hissar

Hissen är avsedd för persontransport och får inte användas för tunga föremål vid flytt eller i övrigt mycket tunga saker då överbelastningsskyddet kan lösas ut.

Du som nyttjar hissen till din lägenhet, vänligen försäkra dig om att hissen är stängd ordentligt så att den inte fastnar på ditt våningsplan utan fungerar i hela huset. Är du osäker om dörren är helt stängd, prova att trycka ner hissen.

Tänk också på att stänga den inre hissdörren ordentligt efter dig. Om den inte är ordentligt stängd kan den öppnas av sig själv mellan våningsplan. Då stannar hissen, vilket skapar kostnader för föreningen, och inte minst onödiga besvär för de som behöver hissen.

Regler för renovering

För att allt ska gå rätt till och fastigheten bevaras långsiktigt vill Föreningen att vi noggrant ser över renoveringar som medlemmar vill göra i sina bostäder. Detta så att försäkringar ska gälla och för att inte riskera att du och/eller bostadsföreningen får problem.

Om du i samband med renovering av din lägenhet planerar att ändra något som berör vatten, avlopp, eldstad, ventilation eller planlösning, måste det anmälas till och godkännas av styrelsen skriftligen innan arbetet påbörjas. Se också föreningens stadgar: normalt tillåts inte ändringar av planlösning.

Här är några exempel på saker som du som renoverar ska kunna visa upp innan byggarbeten påbörjas.

- Ritningar som visar hur du avser att renovera samt hur det sedan blev (relationshandlingar)
- Kopia på eventuell bygganmälan/bygglov/kontrollplan om så krävs
- Kopia på våtrumsbehörighet för renovering som berör vatten och avlopp (VA). Det ska också framgå vilka rördimensioner du använder, var avstängningsventiler placeras med mera. Detta för att uppfylla standard och inte få stopp i avlopp för att det använts för små rördimensioner.
- Kopia på elbehörighet för renovering av el och kabellister. Det ska också visas vilken kabelarea som använts för eldragning, samt vilken säkring man har. Detta för att minimera risken för kabelbrand.
- Hur väggar och golv ska byggas upp för att klara brand och bullerspridning med mera. Om du river i lägenhetsavskiljande väggar och eller bjälklagen så måste du säkerställa att det utförs/återställs så att det klarar de buller- och brandkrav som ställs gällande bullerspridning och brandspridning mellan lägenheter. Det är ett mycket komplext arbete.
- Om du förändrar lägenheten/rumsindelning med mera kan det påverka luftflöden. Detsamma gäller om du skaffar en ny köksfläkt. Man kan då behöva mäta upp så att lägenheten klarar de krav som ställs av/på bostadsföreningen. Detta för att lägenheten ska kunna bli godkänd vid den obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Det är alltid medlemmens ansvar att säkerställa detta.

Styrelsen behöver fyra veckor för utredning och beslut efter att kompletta renoverings/ ombyggnadshandlingar inkommit från medlemmen. Vid nödvändig komplettering kommer denna tid att förlängas. Föreningen kan också kräva att ta in utomstående konsult och besiktningsman på medlemmens bekostnad för att bedöma arbetet.

Medlemmen som renoverar står för föreningens kostnader vid renovering såsom vid exempelvis vattenavstängning, rensning av avloppstam eller avstängning av huvudsäkring som enbart gäller din egen lägenhet.

Badrumsrenoveringar och fasta el-installationer ska utföras av auktoriserade

firmor/hantverkare. Installationer av tvättmaskiner och diskmaskiner ska vara utförda av behörig personal så att din försäkring ska gälla. Du kan kontrollera detta direkt med ditt försäkringsbolag.

Tänk på att krav ändras med tiden. Alla nya installationer måste klara kraven som ställs nu och inte de som ställdes för ett par år sedan.

Informera också gärna dina grannar om hur lång tid renoveringsarbetet beräknas att ta och gör vad du kan för att minimera störningar. Arbeten bör utföras på dagtid, vardagar 08:00-18.00 och lördagar 12.00-16.00.

Behöver du använda gården i samband med renoveringsarbete ett par timmar, meddela styrelsen och sätt upp lappar till grannarna.

Viktigt att veta om huset

Inga nya tvättmaskiner får installeras förutom de befintliga, då föreningens avlopp inte kan hantera flera tvättmaskiner.

Huset har självdragsventilation. Detta innebär att inga spiskåpor/fläktar får anslutas till ventilerna. Enligt lag får du ha en kolfilterfläkt som suger upp luften ovanför spisen och som för den genom ett kolfilter i fläkten och vidare genom en öppning på ovansidan av fläkten. Från- och tilluftsventiler i kök och andra utrymmen skall vara öppna/fria och möjliga att inspektera vid OVK.

Byggmaterial och byggavfall

Om du renoverar eller bygger om i din lägenhet ansvarar du för allt byggmaterial samt byggavfall. Inget byggmaterial eller byggavfall får transporteras i hissen då den inte klarar dessa laster. Samla alla byggsopor i din bostad. Behövs extra plats under en kort period så kan du använda ett ställe på gatan där soporna inte står i vägen. Märk dem med ditt namn och datum och se till att frakta bort allt inom två dagar.

Efter det ska du se till att platsen städas. Även trappuppgångar och andra ställen där byggsoporna burits fram ska städas!

Förvaltning

Administrativ förvaltning

När det gäller den administrativa förvaltningen (avgiftsavier, pantbrev, lägenhetsförteckning med mera) har vi ett avtal med SBC.

Föreningens avgiftsförvaltare heter Sofie Kruse och nås på 08-501 150 63 eller sofie.kruse@sbc.se. Postadress: SBC, Box 226, 851 04 Sundsvall

Teknisk förvaltning

När det gäller den tekniska förvaltningen sköter föreningen den själv. Här följer kontaktinformation som kan vara av nytta:

Hissarna sköts av St Eriks hiss. Telefon: 08-19 42 00

Städningen av trappuppgångarna sköts av XLNT Allservice AB. Om du är missnöjd med städningen ska du kontakta styrelsen. Uppge exakt vad du är missnöjd med, var problemet finns och när du märkte det. Då är det lättast att få det åtgärdat.

Akuta reparationer: För akuta fasighetshändelser finns serviceavtal med DygnetRunt Service. Medlem kan nyttja det för egna reparationer på egen bekostnad.

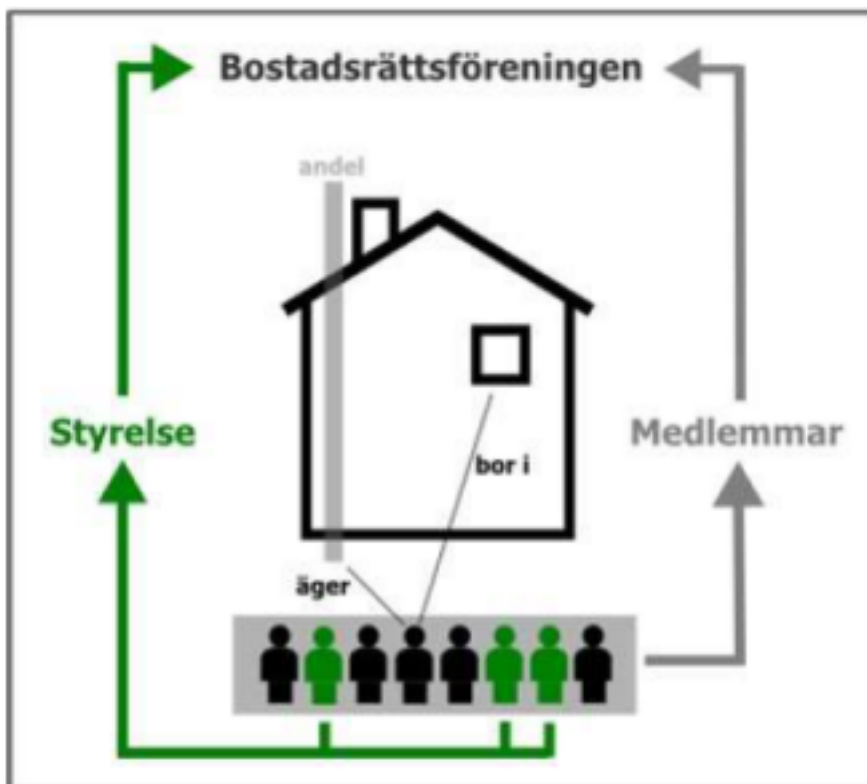
Hjälp med dörrar och lås kan fås av Storstadens lås på egen bekostnad. Telefon: 08-21 21 21.

TV sköts av ComHem/ Tele2

Bredband sköts av Bahnhof

Bostadsföreningens styrelse

Bostadsföreningens årsmöte väljer varje år föreningens styrelse. Styrelsen utgöres av tre ledamöter med minst en och högst två suppleanter och är övergripande ansvarig för föreningens verksamhet för ett år i taget. Varje medlem i föreningen kan vända sig till någon av ledamöterna i frågor som avser boendet och som inte direkt hanteras av den administrativa (se ovan).



Föreningens stadgar

Vid ansökan om medlemskap i förening skall köparen ha läst igenom stadgarna som skall tillhandahållas av säljaren.

Styrelsen välkomnar aktiva medlemmar. Det finns många sätt att bidra i denna förening med dina kunskaper och din energi. Det kan vara allt från att hjälpa till med nästa gårdsfest till att komma med idéer om förbättringar i föreningens fastigheter. Vill du vara aktiv i styrelsen, kan du kontakta någon i valberedningen eller styrelsen.

Kontakt och frågor

Välkommen att kontakta oss i styrelsen vid eventuella frågor.