

Välkommen till BF Norrbacka!

Praktisk information till Dig som flyttar in i huset.

november 2014

1

Du har ingen hyresvärd, Du bor i en bostadsförening.

Du har valt att bo i en bostadsförening. Detta ställer större krav på Dig som boende än om Du hade valt att bo som hyresgäst. Du är medlem i den förening som äger huset vi all bor i. Som medlem har Du möjlighet att påverka Din boendemiljö och Dina boendekostnader. I och med att Du har valt denna boendeform har Du också tagit på Dig ett ansvar att delta i husets förvaltning genom t.ex. styrelseuppdrag eller annat sätt.

Allmänna utrymmen

Av säkerhetsskäl är det **förbjudet** att använda trapphus, vinds- och källargångar eller andra gemensamma utrymmen för förvaring av grovsopor, barnvagnar, sportutrustning, möbler, byggnadsmaterial etc., som kan hindra utrymning eller vara i vägen för räddnings- eller bårtransporter. Detta regleras i Lag (2003) skydd mot olyckor.

Avgift till föreningen

Avgiften till föreningen betalas kvartalsvis i förskott. Avgiften beslutas av styrelsen och träder i kraft vanligtvis från 1 juli.

Avläsning av andelarnas el- och varmvattensförbrukning sker en gång per år, i maj månad. Samtliga avgifter utom varmvattnet debiteras kvartalsvis i förskott baserat på tidigare förbrukning och elpris. Avräkning och justering av debiteringen görs årsvis efter avläsning på fakturan med nästkommande avgift. Varmvatten debiteras årsvis i efterskott på fakturan för tredje kvartalet. Föreningen kan inte åta sig att göra någon särskild avläsning eller särskild debitering vid ägarbyten eller uthyrning, utan det får parterna själva klara ut. De avgifter som styrelsen beslutat om sammanställs i "Så beräknas Din avgift för 2014", som finns på www.smaltan.org eller kan fås hos föreningens ordförande.

Avisering av avgifterna görs av föreningens ekonomiska förvaltare Rådum Förvaltnings AB, Hesselmans Torg 5, Box 3, 131 06 NACKA, tel. 08-34 30 13. E-mail: info@radrum.se.

Brandsläckare

I varje trapphus, vid dörren till vinden finns brandsläckare uppsatta. Brandsläckare finns också i cykelrummet närmast gatan samt utanför tvättstugan.

Cykel- och barnvagnsrum

I huset finns cykel- och barnvagnsrum med ingång från Norrbackagatan och från gården. Utrymmet närmast gatan är främst reserverat för barnvagnar. I dessa rum skall endast cyklar och barnvagnar förvaras. Din vanliga portnyckel går till cykel- och barnvagnsrummet. Utrymmet är försett med brandsläckare.

För att trängseln i cykel- och barnvagnsrummen inte ska bli alltför svår rensar vi då och då ut kvarglömda eller oanvända cyklar, barnvagnar mm. Om Du är ny i huset, eller köper ny cykel, och vill använda cykelrummet ber vi Dig att märka Din cykel med namnbricka.

Datanät

Vi har installerat ett eget datanät med bredband, som gör oss helt fristående gentemot leverantörer av internetjänster. Uttag finns nära insidan av Din lägenhetsdörr. Router eller kabeldragning i lägenheten fram till Din arbetsstation ansvarar Du själv för.

Överföringshastigheten är (2014) 200 Mbit/s externt och vårt interna datanät klarar upp till 1 Gbit/sek med nuvarande teknik. Anmäl Dig till Mats Barkell när Du vill ansluta Dig till datanätet. Anslutning till vårt datanät ingår i avgiften till föreningen. Du kan läsa mera om datanätet på vår hemsida, www.smaltan.org.

Försäljning av lägenhet

Om Du har fattat beslut att sälja Din andel ber vi Dig att informera styrelsen. Det mesta av den information som mäklaren behöver finns i föreningens stadgar, årsredovisningar, årsstämmeprotokoll eller annan information, som mäklaren kan inhämta från Dig eller från föreningens hemsida (www.smaltan.org).

När Du vet Din nya adress ber vi Dig informera styrelsen så vi kan skicka kopia av kontrolluppgift till skattemyndigheten till Dig. Om Du har pantförskrivit andelen skall lånen lösas senast på den nye ägarens tillträdesdag. Kopia på bekräftelsen från banken att panten lösts ska skickas till styrelsen.

Vi tillämpar en överlåtelseavgift på 1000kr som vi tar ut från köparen. Avgiften täcker bl.a. kostnaden för namnskylt.

Fönster

Föreningen ansvarar för målning av utsida av fönster mot gata och gård. Som lägenhetsinnehavare är du ansvarig för karmar och fönsterbågar samt invändig målning. Vill du byta fönsterbågar och karm skall du först kontakta styrelsen då styrelsen först skall godkänna val av tidstypiska fönster.

Förråd till lägenheten

Till varje andel/lägenhet hör ett källar- och ett vindsförråd. Förråden är numrerade med ditt lägenhetsnummer.

Gård och kvarterslokal

Den öppna unika gården förvaltas av Gårdssamfällighetsföreningen Smältan, och är gemensam för 9 fastigheter i kvarteret. Vår förenings andel av kostnaderna för den gemensamma gården är 16,1 %, vilket Du som medlem betalar via månadsavgiften. Vår representant i gårdssamfällighetens styrelse är Bo Eriksson (Norrbackagatan 42) och Solveig Weiss (Tomtebogatan 26). Framtagning och intagning av trädgårdsmöbler sker tillsammans med övriga boende i kvarteret. Till gårdsföreningen hör också en kvarterslokal som Du kan låna för privata tillställningar och där BF Norrbacka varje år håller sin årsstämma. Nyckel kan lånas hos Bo Eriksson, Norrbackagatan 42.

Husets standard

På föreningens årsmöte diskuterar vi och beslutar om underhåll och reparationer både på kort och lång sikt. En lista över det senaste decenniets investeringar finns i Fakta om BF Norrbacka på www.smaltan.org. Hittills under 2000-talet har vi bl.a. dragit in datanät, installerat nytt elnät (380 V) fram till varje lägenhets mätartavla, belysning i källare, vind och trapphus, målat om källaren installerat värmekablar i stup- och hänggrännor, genomfört ett

frivilligt byte till säkerhetsdörrar, bytt portar i 26 och 26A samt målat om trappuppgångarna. Under 2013 har vi byggt balkonger (mot gården), samt målat taket och reparerat en del av gårdsfasaden. Under kommande år kommer vi att renovera fasad mot gata, måla om ytterfönster samt byta tvättutrustning.

Meddelandetavla

Bredvid sopnedkastet finns en anslagstavla. Om Du har något som Du vill meddela Dina grannar får du gärna använda den (t ex vid renovering eller eventuell försäljning av lägenheten).

Medlemsregister med mejl och telefonnummer

Vi har även ett register med e-mailadresser och telefonnummer, där medlem kan lämna sina egna och anhörigas kontaktinformation. Detta register förvaltas av styrelsen, och endast styrelsen och vicevärden har tillgång till informationen. Mejladresserna används endast för information från föreningens styrelse till medlemmarna

Portkod

Portkoden byts ungefär en gång om året. Du meddelas den nya koden i god tid.

Renovering/ombyggnad av lägenhet

Ommålning, omtapetsering eller golvslipning får ske utan styrelsens godkännande då du enligt föreningens stadgar ansvarar för lägenhetens ytskikt. Enligt våra stadgar § 14 har du ingen rätt att byta rumsindelning eller rumsanvändning, riva väggar eller sätta upp fler väggar. Kontakta styrelsen om du har funderingar i denna riktning. I vissa fall skall Stadsbyggnadskontoret lämna tillstånd (bygglov/bygganmälan).

Renovering av kök, bad/toalett eller installation av eldstad skall alltid anmälas och godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas. Till anmälan skall bifogas ritning som visar dragning av el och vvs. Arbetet skall utföras av fackman.

Vårt hus ventileras enligt självdragsprincipen, d v s inre- och yttre lufttryck reglerar ventilationen. Du skall inte koppla in en mekanisk fläkt till från-luftkanal i kök eller badrum/toalett. I badrum och kök räcker de reglerbara spjäll som dessa rum är försedda med.

Vid installation av eldstad (öppen spis/kakelugn) skall skorstensfejarmästare kontaktas för kontroll av rökgången innan arbetet påbörjas. Efter slutfört arbete skall godkänd provtryckning ske innan eldstaden får användas. Besiktningsprotokollet skall lämnas till styrelsen.

I vissa fall kan vi begära en utredning av byggkonsult för en tekniskt utlåtande. Kostnaderna för detta betalar Du själv.

Reservnyckel

En av föreningens servicefunktioner är att medlem frivilligt kan lämna en extranyckel för förvaring hos vicevärden. Den förvaras i säkerhetsskåp och på ett sätt som gör att nyckeln inte kan härledas till Din lägenhet. Den kan komma väl till pass när Du låst Dig ute, om vicevärden av något tekniskt skäl skulle behöva snabbt kunna ta sig in i lägenheten (vi har erfarenhet av både brand och översvämning) eller vid sotning, avläsning av el- och vattenmätare mm.

Snickarbod

En snickarbod finns i källaren bredvid tvättstugan. Ett antal verktyg, även elektriska, finns att låna, men behåll dem inte längre än Du behöver. Den som använder snickarboden städar efter sig.

Sopor och grovsopor

Sopnedkast finns i porten till Norrbackagatan 42. Sopor får inte stå i trappuppgången. Styrelsen och vicevärden har nyckel till soprummet. Om det uppstår stopp i sopnedkastet eller annan driftstörning, kontakta då genast vicevärden eller styrelsen.

Föreningen har inget ansvar och ingen lokal för grovsopor. Föreningen brukar dock två gånger per år, i månadsskiftena april/maj och september/oktober, hyra en container, där medlemmarna kan lägga sina grovsopor. I väntan på containern får Du inte använda källar- och vindsgångarna för förvaring av grovsopor. Överblivna men användbara prylar och kläder kan med fördel lämnas till second-hand butiker.

Styrelse

- Ordförande John Latham, Tomtebogatan 26A, tel. 070-665 88 32, johnlathamsweden@hotmail.com.
- Ekonomi: Korosh Sahami, Tomtebogatan 26, tel. 070-714 30 92, ksahami@outlook.com.
- Stina Perdahl, Tomtebogatan 26A, tel. 0706-98 73 15, stinaperdahl@hotmail.com
- Ola Edström, Tomtebogatan 26A, tel. 070-662 80 15, ola.edstrom@nykvarn.se
- Henrik Hellqvist, Norrbackagatan 42, 070-950 88 30, henrik@hellqvist.nu

Suppleanter:

- Bitte Islander/sekreterare, Tomtebogatan 26, tel. 0708-32 32 03, bitte.islander@yahoo.com.
- Svante Feuk, Norrbackagatan 42, tel. 0708-33 65 41. svante@rocketmail.com

Störande ljud

Vi bor i ett gammalt och lyhört hus med dålig ljudisolering mellan rum och lägenheter. För allas trivsel bör Du tänka på ljudvolymen. Ska Du ha en större fest, meddela i god tid berörda grannar som kan tänkas komma att störas.

Säkerhetsdörr

Många medlemmar har på egen bekostnad bytt lägenhetsdörren mot en säkerhetsdörr för ökad säkerhet och ljudisolering mot trapphus. Kontakta styrelsen om du funderar på detta. Föreningen ansvarar för och bekostar ådringsmålning av dörrens utsida.

Trappstädning

Entreprenör: Pro Miljö Service, tel. 512 353 00.

TV

Samtliga lägenheter är anslutna till gemensam TV-antenn för marksänd digital-TV med SVT, SVT2, Kunskapskanalen samt TV4. Du ansvarar själv för att betala TV-avgift och – om Du vill ha flera kanaler – kan du ansluta dig till Boxers olika kanalutbud.

Tvättstuga

Tvättstugan i källaren är gemensam. Därför är det viktigt att Du i förväg bokar tid genom att anteckna Dig på listan utanför tvättstugan, håller tiderna, följer reglerna (som finns anslagna vid dörren till tvättstugan) och städar efter dig. Det är samma nyckel som passar till tvättstugan som till källarnedgångarna.

Utegrill

I nedgången till cykelrummen från gården finns utegrillar som Du kan låna. Tänk på att rengöra och ställa tillbaka grillen när Du har använt den. Observera att tändvätska inte kan användas i denna typ av grill, endast papper.

Uthyrning

Andrahandsuthyrning medges av föreningens styrelse efter skriftlig ansökan endast i undantagsfall, t.ex. vid utlandstjänst eller studier på annan ort. Se § 15 i föreningens stadgar, som finns på hemsidan.

Vicevärd

Mats Barkell, Tomtebogatan 26 A, tel. 30 19 92, mats.barkell@telamp.se.

Vice vicevärd

John Latham, Tomtebogatan 26 A, tel. 070-665 88 32. Portar, glödlampor, snöskottning, container.

Årsmöte

Årsmötet äger rum i maj månad i kvarterslokalen. Skriftlig kallelse och årsmöteshandlingar delas ut senast två veckor innan. Alla är välkomna att lämna förslag till årsmötet. Efter mötet umgås vi runt en buffé.

Återvinningsstation

Fyra återvinningsstationer finns inom något hundratal meter: vid Rörstrandsgatan 32 (nära hörnet med Norrbackagatan), i hörnet Karlbergsvägen-Norra Stationsgatan, på Tomtebogatan nere vid Coop samt på Vikingagatan uppe vid lekparken Solvändan. Där lämnar Du tidningar, kartonger och pappersförpackningar, glas, plast- och metallförpackningar och batterier. Övriga sopor för återvinning och miljöfarligt avfall kan lämnas till de lastbilar som vissa kvällar varje termin (se Stockholms kommuns hemsida) hämtar miljöfarligt avfall på angivna platser i Vasastaden.

Och till sist: Hjälp till att bevara Husets själ! BF Norrbacka är känd för sin goda grannkontakt, för vår sammanhållning, våra bok- och konstprojekt och inte minst för att vi alla hjälper till att vårda vårt hus och vår boendemiljö. Vi har alla ett ansvar för att bevara den trevliga stämningen och trivseln i huset!

Styrelsen för Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a.