

Välkomstbrev för medlemmar i Brf Nora Kungsholmen

Nedan finner du praktisk information om vår förening samt våra trivselregler.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Det innebär att du t. ex har skyldighet att delta i våra gemensamma städdagar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller:

- Bostadsrättsinnehavare
- Övriga familjemedlemmar
- Gäster, inneboende eller hantverkare
- Andrahandshyresgäster

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen trots tillsägning inte följer reglerna skulle det kunna bli fråga om uppsägning.

Har du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Inledning och historik

Bostadsrättsföreningen Nora Kungsholmen grundades i mars 2001. Den 6 december samma år såldes fastigheten till föreningen. Föreningen består av 52 lägenheter. Vidare förfogar föreningen över en lokal som är belägen i byggnad nr 18 i källarvåning.

Fastigheten, Inedal 9, är byggd under 1929–1930 och ritad av den då mycket kände och populära arkitekten Björn Hedvall. Den som vill se mer av honom i Stockholm kan bege sig till biografen Park, Hotell Eden (nuvarande Lydmar), Gamla restaurangen Metropol (Hard Rock Café) och den numera nerlagda biografen Metropol. Han har bl. a. även ritat en stor mängd andra biografer, funkishus i Kristineberg och Ängby samt Ängby kyrka. Vi ska med andra ord vara både stolta och vårda vår fastighet på allra bästa sätt.

Perioden mellan 1910–1930 kallas "Modern klassicism". Den avlöste nationalromantiken och svensk jugend. Förebilderna hämtades från Tyskland och Österrike, där flera arkitekter hade visat att man kunde göra moderna konstruktioner utan att åsidosätta arkitekturtraditionen. Stockholm, vars befolkning fördubblades under åren 1890–1930, blev centrum för nyskapandet. Dit koncentrerades kapitalet, där fanns människor med nya behov och krav.

Arkitekterna hade en förkärlek för tegel och på vår fastighet är den putsad i tegelrött, dekorelementen är ytterst få och begränsade till huvudentrén, en "Fleuron", alltså en stiliserad blomma hämtad från den gustavianska perioden. Andra element som är typiska är granitomtaget runt huvudentréerna som ska minna om ett klassiskt tempel.

Det som är lätt att känna igen på dessa nyklassicistiska hus är "sexglasfönsterna" om de är kvar i original, vilket de är hos oss. Vid byggnationen utgjordes fastigheten enbart av ettor med kokvrå respektive ettor med kök.

Andra kända hus från den här tiden som påminner om vår fastighet är Sjöhistoriska Museet (1931), Fridhemsplans Gymnasium (1925–1927), Handelshögskolan (1925–1926) och Stockholms Konserthus (1926). De är exempel på monumentala och offentliga byggnader från nyklassicismen. Vår fastighet är ett typiskt bostadshus från samma period. Den moderna klassicismen gick mot sitt slut och 1930 års Stockholmsutställning medförde ett radikalt nytänkande. Funktionalismen tar vid. Fastigheten var fram tills föreningen köpte den ägd av fackförbundet Ledarna.

1. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer av fastigheten betalas av alla gemensamt,
- Ser du skräp inne i fastigheten eller på gården, plocka gärna upp,
- Om något har gått sönder i huset och du bedömer att du inte kan åtgärda detta, tag kontakt med någon i styrelsen,
- Medlem eller gäst till medlem som utför eventuell skadegörelse i de allmänna utrymmena blir ersättningsskyldig till föreningen. Medlem hålls ansvarig för sina gäster,
- Det är absolut förbjudet att röka i trapphuset och på vädringsbalkong,
- Du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för städning i allmänna utrymmen efter hantverkare som utfört arbete åt dig.

2. Om säkerhet

- Kontrollera att dörrar i fastigheten både mot gata och gård går i lås efter in-och utpassering,
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten,
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta,
- Var försiktig med eld. Rökning är inte tillåten på vinden och i källaren,
- Din lägenhet skall enligt lag vara utrustad med brandvarnare,
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid och hur du kan nås för allas vår säkerhet,
- Förvaring av brandfarligt material i lägenhet och förråd ska följa de lagar och förordningar som finnas utgivna av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap/ brandfarligt och explosivt,
- Generellt får ditt innehav inte vara större än hushållets behov eller egen förbrukning. Det innebär att om du inte kan styrka ditt behov, får ingen brandfarlig vara förvaras i bostaden,
- Ingen förvaring av brandfarlig vara är tillåten i vinds- eller källarförråd.
- Varje lägenhetsinnehavare måste själv bekosta nyproduktion av nycklar i den händelse det behövs.

För tillverkning av ny huvudnyckel (port, källare, vind), kontakta då Certego AB, Västberga Allé 5 126 30 Hägersten, telefon: 08-588 155 00.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4. Balkonger och altaner

Balkonger/altaner får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte tillhör normal balkongmöblering,
- Skakning av mattor mm.

Du som innehar balkong ansvarar själv för:

- Snöröjning,
- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning,
- Placera blomlådor innanför balkongräcket.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten då detta kan locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstugan

Tvättstugan finns i källaren vid nr. 18. Den renoverades under 2020 och är indelade i två maskingrupper. Varje maskingrupp består av två tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp. Tvättid får ske mellan kl. 07.00 - 23.00. Tvättstuga bokas via bokningstavlan utanför tvättstugan. Fyra tvättider om dagen finns att välja på samt två maskingrupper. Har du inte utnyttjat din tvättid inom 30 minuter efter att perioden börjat, står det fritt för någon annan att utnyttja tiden. Följ noga angivna instruktioner som finns på plats. Skulle någon maskin vara trasig, kontakta Styrelsen. Se kontaktinformationen nedan.

Efter varje tvättpass ansvar du för städning av tvättstugan. Tänk på att;

- Sopa och moppa golv,
- Tömma soptunnorna om de är fulla,
- Rengör torktumlarfiltret.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Färgning av kläder får inte ske i föreningens tvättmaskiner.

7. Cyklar

Cyklar får inte ställas utanför porten utan ska förvaras på gården i avsedda cykelställ. Vid flytt glöm inte ta med din cykel.

8. Gården

Den löpande skötseln av gården görs av föreningens medlemmar. Två gånger per år (vår och höst) hjälps vi åt att göra en storstädning. Datum sätts upp i trapphuset. Det är obligatoriskt för alla bostadsinnehavare att delta.

Gården får användas för privata arrangemang. Informera grannarna i förväg och återställ ytorna i befintligt skick. Trädgårdsmöbler och grill finns av föreningen att använda.

På innergården;

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut,
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar,
- Medlemmar som bor på gårdsplan får använda halv del av uteplats för privata saker fram till avgränsningen. Förutsatt att ingen övrig medlem påverkas,
- Föreningen äger all mark.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Vårt soprum finns i gången mellan gården och gatan, bredvid port nr. 18. Där står sopkärl uppställda. Kärlen är enbart till för hushållsavfall och matavfall. Tänk också på att knyta ihop soppåsen ordentligt så att arbetsmiljön för sophämtarna förbättras samt att undvika spill. Du får absolut inte ställa sopor i trapphuset eller utanför din dörr. Föreningen har ingen grovsophantering. I samband med gårdsstädningen vår och höst kan det, i mån av plats, finnas möjlighet att slänga grovsopor i den container föreningen brukar beställa. Medlemmen ansvarar själv för sina grovsopor mellan dessa tillfällen.

I vårt soprum får du absolut inte slänga:

- glas,
- elektronisk utrustning,
- skrymmande möbler,
- kemiska produkter, batterier o dylikt,
- julgrannar (dessa skall slängas på en miljöstation).

För glas-/plast-/kartong-/pappersåtervinning finns det behållare på Kungsholms Strand, vid S:t Eriksbron.

Möbler, byggregester, husgeråd samt färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation, (finns bl. a. i Östberga och Bromma). Se kommunens hemsida för mer information hur du återvinner dina sopor.

10. Källare, vind och trapphus

På vind och i källare förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats.

Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Föreningen ansvarar inte för stöld i dessa utrymmen.

Ställ inga saker i trapphuset eller utanför dörren. Cyklar, barnvagnar, skidor och skor får inte hindra städpersonalen när de utför sitt arbete. Dessa föremål är också i vägen om utryckningspersonal måste komma fram vid ett olyckstillfälle. Trapphuset är heller inte någon lekplats för barn. Detta gäller även vädringsbalkongerna. Se även avsnitten om buller och rökning. Mitt emot soprummet finns avsedd yta för förvaring av barnvagnar, detta utrymme nås med nyckel.

11. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan antenn på fasad eller balkongräcke.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur får inte rastas på innergården. I fastigheten råder koppeltvång. Kom ihåg att koppeltvång råder i hela Stockholms innerstad.

13. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 07.00 på morgonen. Tänk särskilt på att hög musikkvolym kan vara mycket störande i flerbostadshus. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

14. Andrahandsuthyrning

Du måste alltid inhämta tillstånd av styrelsen innan du hyr ut i andrahand. Andrahandsuthyrning samt inkommande ärenden behandlas av styrelsen vid nästkommande styrelsemöte. Inkom med kopia av hyresavtalet (mejla brfnorakungsholmen@gmail.com eller kontakta medlemsansvarig)

För hantering av ansökan gällande andrahandsuthyrning tar föreningen ut en administrativ avgift motsvarande upptill 10% av prisbasbeloppet. Avgiften tas ut för varje separat ansökan.

En kopia av kontraktet skall ges till styrelsen och ägaren till bostadsrätten är skyldig att se till att hyresgästen har tillgång till och följa stadgar och detta välkomstpaket. Samt följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen beslutar om under hyresgästens vistelse i föreningen.

Bostadsrättsinnehavaren har ansvar för all eventuell skada som andrahandshyresgästen åsamkar fastigheten.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhåll av lägenheten. Vad som ingår i ansvaret för lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras. En särskild bostadsrättsförsäkring är obligatorisk och kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Allt underhåll och reparationer som är av större slag, t.ex. fasta elinstallationer, rördragning, ombyggnad av våtutrymmen skall utföras fackmannamässigt enligt byggnormer av behörigt företag med F-skattesedel och försäkring, samt för arbetet vara behörig. Se vidare punkt 16.

Vid installation av disk- och tvättmaskin ska särskilda plastunderlägg användas. Tänk på att besiktiga kopplingarna till vattensystemet en gång per år. Du kan bli ersättningsskyldig om det uppstår en översvämning. Du är också skyldig att rensa ditt eget avlopp, det kan vara bra att hålla varmt vatten i köksavloppet med jämna mellanrum för att lösa eventuella fettansamlingar. Vid installation av tvättmaskin måste maskinen vara försedd med jordfelsbrytare.

16. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum eller ändra på eldragningen. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta alltid Styrelsen innan du sätter i gång!

Styrelsen vill ha din ansökan två månader innan planerad start, då specialister kan behöva tillfrågas och ett styrelsemöte måste kunna behandla ansökan. Du skall alltid dokumentera ombyggnationen vid exempelvis badrums- och köksrenovering ska du efter avslutat arbete inkomma med relevanta intyg och bilder till styrelsen efter besiktning.

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera grannar om arbetet som ska utföras i god tid innan start. Senast 1 vecka innan utförande.

Arbetet bör i första hand utföras under dagtid, dvs vardagar mellan kl. 07.00-17.00. Föreningens hissar får inte brukas för transporter av byggmaterial. Byggmaterial får heller inte förvaras i trapphus eller utanför porten, utan skall efter dagens slut transporteras bort.

17. Ventilation

Fastigheten har ett ventilationssystem baserat på självdrag som fungerar genom s.k. skorstensverkan. Utomhusluften kommer in i fastigheten genom vädringsluckor, springventiler och otätheter i huset. Luften värms upp, stiger uppåt och genom drag försvinner den ut via frånluftsventilerna i kök, badrum och klädkammare. Systemet innebär att det på sommaren kan bli varmt i lägenheterna.

För att få bästa möjliga ventilation får inga ventiler täckas över i lägenheterna.

Det effektivaste sättet att vädra ut matos är genom att öppna ett fönster i angränsande rum och ha dörren till köket stängd. Luften sugas då in i köket genom springan i dörren. På detta sätt hindras matoset från att tränga ut i andra rum.

Observera att det inte är tillåtet att installera en köksfläkt till frånluftskanalen.

18. Dörrskylt

Varje lägenhetsinnehavare måste själv införskaffa en namnskylt till dörren. För att få enhetlighet i trappen använder vi oss av Prishuset på Hantverkarg. 79, Kungsholmen för gravyr. Ange att skylten skall hänga i fastigheten som ägs av BRF Nora så blir det rätt typsnitt. <https://www.prishuset.se/>. Skyltar finns att hämta ut hos styrelsen.

19. Bastun

I källaren i port 16 finns föreningens bastu. Den bokas via uppsatta listor utanför dörren till bastun. Bokningstiderna finns angivna på listorna. Senast klockan 23.00 skall bastun vara städad och utrymd. Städningen av bastun sköts enbart av oss själva. Det innebär att bastun skall städas efter varje användning av den som använt den. Städartiklar finns i städsåpet. Skulle något vara trasigt eller saknas skall detta meddelas till styrelsen så snart som möjligt.

Nedan riktlinjer har fastställts av styrelsen, vänligen respektera dessa i samband med bokning av bastulokalen.

- Fredag till söndag tillåts bokning av ett av de på förhand uppdelade passen, för att så många som möjligt ska kunna använda den under de mest populära tiderna,
- Endast tre pass kan bokas åt gången (dvs. endast tre framtida bokningar),
- Övriga tider tillåts bokning av två på varandra efterföljande pass. Om annan medlem i föreningen dock vill nyttja en av tiderna får man släppa ett av skiften,
- Undantag då styrelsen av något skäl behöver använda utrymmet längre,
- Senast klockan 23.00 skall bastun vara städad och utrymd,
- Städningen av bastun sköts enbart av person som bokat bastun. Det innebär att bastun skall städas efter varje användning av den som använt den. Städartiklar finns i städsåpet. Skulle något vara trasigt eller saknas skall detta meddelas till styrelsen så snart som möjligt.

20. Hissen

Se till att hissens inre gallergrind går igen ordentligt då den annars inte fungerar, det har hänt att hissen stannar en decimeter eller liknande, från sin avsedda våning för att man öppnat gallergrinden för tidigt. I denna händelse kan hissen ha svårt att starta igen- håll därför STOPP-knappen intryckt i 15 sekunder för att "nollställa" hissens automatik. Den bör sedan fungera normalt igen. Se även angivna instruktioner för vikt i hissen.

21. Buller och störningar

Vi bor i ett gammalt hus och det är följaktligen lyhört, både i trapphuset och lägenheterna emellan. **Tänk på att visa hänsyn genom att inte föra oväsen.** En generell regel är att det ska råda lugn och ro i huset mellan kl. 22.00 och 07.00. Tänk dock på att alla inte arbetar dagtid.

Exempel på bullerhärdar:

- Hissen: vi har en charmig men gammaldags hiss. Tänk på att det slamrar rejält om man slänger igen dörrarna,
- Musik: grannarna kanske inte uppskattar den på samma volym som du,
- Fest: fester är alltid trevligt, men respektera dina grannar och meddela dem i förväg genom att sätta upp information om händelsen innan. Var eftertänksam – före,
- Trapphuset: alla ljud i trapphuset förstärks och transporteras vidare i hela uppgången. Undvik att skrika eller smälla med dörrar,
- Lägenheter emellan: det är lyhört mellan lägenheterna. Visa hänsyn!

22. Avgifter

Som bostadsrättsinnehavare betalar du månadsvis en avgift till föreningen. Avgiften är din upplåtelseavgift som föreningen erhåller för att du bor i en av föreningens lägenheter. Pengarna du betalar i månadsavgift går i huvudsak till att betala ränta på föreningens lån, fastighetsskatt, avgifter för värme, vatten, sophämtning och städning samt för reparationer.

Har du helt eller delvis finansierat ditt boende med hjälp av banklån, betalar du ränta och amortering till din bank. Andra avgifter som du kan bli debiterad är upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Se stadgar för mer information. Din månadsavgift ska ha inkommit på föreningens konto senast den sista vardagen före månadsskiftet. Har avgiften inte inkommit i tid äger föreningen rätt att ta ut dröjsmålsränta. Upprepas detta vid flera tillfällen utan att särskilda skäl kan styrkas anses besittningsrätten till lägenheten vara förbrukad, allt enligt Bostadsrättslagen.

23. Vid flytt

Lämna dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet! Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 21 Sep 2016 att gälla från detta datum.

Styrelsen och kontakt

Nedanstående styrelse är vald av föreningens medlemmar.

Styrelsen valdes vid årsstämma 2021-05-27.

Namn	Uppgift	Mandatperiod	Vald år
Amanda Norström	Ordförande	Ett år	2021
Anna Olsson	Sekreterare	Ett år	2021
Johannes Wingborg	Kassör	Ett år	2021
Fredrik Brogren	Fastighetsansvarig	Ett år	2021
Magnus Svensson	Medlemsansvarig	Ett år	2021
Ann-Sofie Dahl	Suppleant	Ett år	2021

Styrelsen kan kontaktas på följande sätt:

- Brevlåda i port 18,
- Föreningens FaceBook-grupp "BRF Nora Kungsholmen",
- Telefon alternativt mail som angivits på hemsidan:

<https://www.egrannar.se/brfnorakungsholmen/>

Kom ihåg att alla medlemmar måste kontakta styrelsen vid fel i fastigheten.