

Från A till Ö

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5
ger råd och tips
om det mesta i bokstavsordning.

Detta är ett komplement till föreningens
stadgar.

Till exempel:

Föreningsstämman
Bokskåp
Felanmälan
Soppantering
Spa & Gym & Pool
m.m. m.m.

Juni 2016

INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
FÖRORD	4
Andrahandsuthyrning	5
Anslagstavlor	5
Avfallskvarn	5
Bastu.....	5
Bergvärme.....	5
Bokskåp.....	5
Bordtennis	5
Cyklar, mopeder/mc.....	5
E-post	6
Elmätare.....	6
Entréer.....	6
Energianvändning.....	6
Fastighetsskötare.....	6
Felanmälan	6
Föreningsstämma	7
Förråd	7
Försäkring.....	7
Förvaltare.....	7
Gym	7
Hissar	7
Kabel-TV	7
Markiser.....	8
Nycklar	8
Ohyra.....	8
Oväsen-Party	8
Porttelefon.....	8
Renovering/ombyggnad och annat arbete i lägenheterna.....	8
Sophantering.....	8
Hushållssopor	11

Glas, papper, tidningar.....	12
Ställ inte in några andra sopor!.....	12
Grovsopor samt miljöfarligt avfall.....	12
Spa	12
Stadgar	12
Styrelse	12
Terrasser och balkonger.....	12
Tvättstuga	13
Underhåll.....	13
Vattenavstängning.....	13
Överlåtelse	13

FÖRORD

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 bildades i början av 1982 och inregistrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 12 juli samma år. Det är en äkta bostadsrättsförening.

Den har f n 31 bostadslägenheter. Föreningen upplåter 3 lokaler med nyttjanderätt.

Själva fastigheten, som byggdes 1912, ingår i stadsarkitekten P O Hallmans stadsplan för Lärkstaden och är ritad av arkitekterna Anders Höög och Gunnar Morssing (källa: Arkitekturmuseum). Vårt hus liksom hela kvarteret är grönmärkat på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det innebär att fastigheten är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Stora renoveringsinvesteringar, omfattande bl a stambyten ägde rum 1986.

Huset är nu i mycket gott skick och en prydnad för sitt kvarter. Såväl fasaderna som interiörerna i entréer och trapphus har restaurerats så att de väl speglar den ursprungliga jugendstilen.

Vi, som tillsammans äger huset, kan vara stolta över och glädjas åt att bo i det och bör samtidigt vara angelägna att bära det ansvar vårt ägande innebär för oss själva och för övriga medlemmar.

Därför har – som en komplettering till stadgarna – dessa ordningsregler "Från A till Ö" tillkommit. De är avsedda att medverka till trivseln och ordningen i huset, men innehåller också råd bl a för att hålla driftskostnaderna i schack.

Stockholm i mars 2015
Styrelse

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kan bara ske med föreningens tillstånd. Styrelsen måste underrättas i förväg. Frågan behandlas i stadgarna (§ 31) Föreningen tar ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning.

Anslagstavlor

I varje entré finns en anslagstavla. Titta efter då och då – där kan finnas viktiga meddelanden om föreningsstämma eller andra sammankomster. Sätt gärna upp egna meddelanden om planerade fester eller renoveringar. Glöm inte att det finns 3 entréer i vårt hus.

Avfallskvarn

På grund av tidigare renoveringar/ ombyggnader har tyvärr vissa avloppsstammar för liten dimension och vissa har alltför dålig lutning. Detta gör att avfallskvarnar ökar risken för dåligt flöde/stopp och tillåts därför inte i fastigheten.

Balkonger

Se Terrasser och balkonger.

Bastu

Se Spa.

Bergvärme

Fastigheten värms sedan 2014 av bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme. För det fall bergvärmeanläggningen inte fungerar till fullo så tänds en röd varningslampa placerad över dörren till tvättstugan. Den som passerar lysande röd lampa ombeds att ringa där angivet telefonnummer och informera om driftfelet. Tack.

Bokskåp

I gemensamhetslokalen finns flera bokskåp. Det står alla medlemmar fritt att ställa ned och ta böcker, spel, DVDs. Ställ bara ned sådant som du tror kan intressera andra.

Bordtennis

Bord och nät finns i motionslokalen. Racket och bollar får du hålla med själv.

Cyklar, mopeder/mc

Cyklar ska ställas i cykelställen på gården och får alltså inte vare sig parkeras i entréerna eller lutas mot fastighetens utsida.

Ett brandförsäkringsvillkor är att inga motorfordon finns i huset eller i källaren.

E-post

Styrelsen informerar löpande om aktuella frågor via e-post till medlemmar, som uppgivit sin egen e-postadress. På begäran kan det ske brevledes.

Föreningens e-postadress för synpunkter, felanmälan och kommentarer är lovsangaren5@gmail.com (se även Felanmälan).

Elmätare

Varje medlem svarar för sina elkostnader i respektive lägenhet. Mätare, en för varje lägenhet, finns i källaren för Bragevägen 19 och Östermalmsgatan 7 samt i entrén intill hissen för lägenheter i Östermalmsgatan 5. Vissa elmätare till vindslägenheter finns på plan 6, Bragevägen 19.

Vid partiellt elavbrott i lägenheten kan det vara en propp i anslutning till elmätaren som gått.

Entréer

Kontrollera alltid – särskilt vid kyla och blåst – att entrédörrarna går i lås.

Tänk även på att hålla mellandörrarna stängda under vintertid, detta bidrar väsentligt till att hålla värmen i trapphusen.

Energianvändning

Energideklaration (från 2008): fastigheten använder 140 kWh/kvm.

Fastighetsskötare

Alfa Bygg AB (fastighetsskötare Göran Kallin) sköter vårt hus enligt följande:

- Tillsyn en gång per vecka av allmänna utrymmen, i allmänhet torsdag eller fredag.
- Utbyte av trasiga glödlampor, säkringar och lampkupor.
- Tillsyn av värme- och vattensystem. Poolen.
- Tillsyn av soprum och grovstädning av gården.
- Kontakt med olika entreprenörer inom el, VVS, glas, lås m m.

Alfa Bygg AB kan anlitas för privat hjälp i lägenheterna på bostadsrättsinnehavarens egen bekostnad (betalning sker direkt till Alfa Bygg AB efter utfört arbete).

Felanmälan

Felanmälan sker i första hand till vår mailadress: lovsangaren5@gmail.com

Endast om det är akut kan direktkontakt tas med fastighetsskötare Göran Kallin, vardagar kl 07-11 på tel 08-19 70 30.

Om urakut kan man på OB-tid kontakta: Jour Montör, tel 08-657 77 22.

Om hissfel, kontakta Kone Jour, tel 020-72 20.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls vanligen i maj månad. Kallelse till stämma sker via e-post samt anslag på anslagstavlorna. Vid stämman framläggs årsredovisningen (räkenskapsår = kalenderår). Extra föreningsstämma kan också hållas. Motioner ska vara inlämnade till styrelsen senast en vecka före stämman.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett förråd. Be din företrädare visa dig var det ligger och be honom överlämna nycklarna till förrådsutrymmet i källaren eller på vinden. Vid avflyttning ansvarar du för att förrådet töms och städas. Av bland annat brandsäkerhetsskäl får inget förvaras utanför förråden.

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Brandkontoret. Alla medlemmar ska ha en egen hemförsäkring. Kontrollera att den omfattar s.k. Bostadsrättsförsäkring.

Förvaltare

Föreningens ekonomiska förvaltare är f n SBC.

Gym

Se Spa

Hissar

Använd hissarna endast för persontransport, överlasta inte och städa efter dig om du eller hantverkare du anlitat skräpat ner.

Sätt upp skydd i hissen när du flyttar eller använder den för att transportera möbler, skrymmande maskiner eller andra föremål som kan skada målningen.

För hissarna i Bragevägen 19 och Östermalmsgatan 7 och 5 har föreningen ett serviceavtal med Kone AB. Vid fel ring tel 020-72 20 20.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till ComHem kabel-TV-nät.

Kundservice och felavhjälpning erbjuds alla dagar mellan 08.00 och 23.00. Felanmälan kan ske vardagar 9-16. Tel 020-91 00 89.

Markiser

Våra vackra fasader mot gatan och gården kräver viss enhetlighet när det gäller markiser samt balkongskydd. Det är beslutat att tyget ska vara marinblått. Före uppsättande av markis/balkongskydd anmäl till styrelsen för godkännande.

Nycklar

Vid ditt tillträde ska du begära att få överlämnat 3 st nycklar till portarna (passar även till gården soprum, tvättstuga, samlingslokalen, Spa) samt nycklar till bokningstavlorna. Extran Nycklar kan beställas hos styrelsen. Kostnad: 300:-/st.

Ohyra

Föreningen har ett avtal med Anticimex om bekämpning av ohyra (ingår i föreningens fastighetsförsäkring).

Om du upptäcker ohyra gör en felanmälan till styrelsen.

Oväsen-Party

Bullrande maskiner (disk- tvätt-torktumlare-bubbelbadkar osv) får inte användas före kl 07.00 eller efter kl. 22.00.

Fester/aktiviteter med hög ljudvolym får naturligtvis förekomma i rimlig omfattning- men varna gärna grannarna i förväg.

Tänk på att ljud från gårdsbalkongerna får en "eko-effekt" som är mycket störande för grannarna som önskar sova.

Gemensamhetslokalen i källaren får användas även för privata aktiviteter. Meddela övriga grannar i god tid genom att sätta upp anslag på dörrarna till källaren och på infotavlan i alla tre trapphusgångarna och meddela styrelsen som kan sprida meddelandet via e-post. Efteråt ska lokalen naturligtvis städas.

Bord och stolar får lånas från källaren för kalas i den egna lägenheten. Sätt upp anslag härom i god tid i källaren.

Porttelefon

Avsikten med porttelefon är förstås att man enkelt ska kunna öppna vid besök till den egna lägenheten. Öppna inte för obehöriga utan förvissa dig om att den som vill in har ett legitimt ärende i huset. Tips: svara inte med namn utan bara med "Hallå"

Renovering/ombyggnad och annat arbete i lägenheterna

I syfte att hålla vår fastighet i bästa tänkbara skick har vi regler gällande renoveringar, ombyggnader och andra arbeten i lägenheterna.

Vi har dessvärre erfarenheter bakåt i tiden av oseriösa renoveringar med besvärliga och dyrbara problem och störningar i fastigheten, som följd.

Läs noga igenom reglerna och kontakta styrelsen om du undrar över någonting.

Regler för arbeten med bostadsrättslägenheter:

1. Alla arbeten som innefattar ändringar och ingrepp avseende el, vatten, ventilation, samt ändring/borttagande av innerväggar m.m. kräver att medlemmen till styrelsen lämnar en skriftlig ansökan inklusive ritning/skiss om att få utföra förändringen. Ansökan utformas enligt riktlinjer nedan.

För samtliga ombyggnader skall alltid en skriftlig förfrågan lämnas in till Stadsbyggnadskontoret, om Bygglov/Byggnämnan behöver göras eller inte, på deras mailadress: byggfragor.sbk@stockholm.se - Stadsbyggnadskontoret avgör om och i så fall vilket av dem som skall lämnas in. Kopia på deras svar bifogas ansökan till föreningen. I det fall när Bygglov/Byggnämnan behövs skall även denna skrivelse till Stadsbyggnadskontoret bifogas. Vid Bygglov krävs en kontrollansvarig enligt PBL. Mer information finner du på Stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se.

Stadsbyggnadskontorets svar på ev byggnämnan/bygglov måste vara inlämnat till styrelsen innan föreningen lämnar tillstånd att genomföra ombyggnaden. Så snart arbetet är klart, måste du ombesörja slutbesiktning, av en SBR-godkänd besiktningsman. Kopia på besiktningsprotokollet lämnas till styrelsen.

2. Allt arbete ska utföras av auktoriserade och behöriga hantverkare/företag och följa gällande byggnormer och branschregler. Alla arbeten skall utföras på ett fackmanna-mässigt sätt med erfarna och skickliga hantverkare. Alla hantverkare/företag ska ha sedvanlig ansvarsförsäkring jämte adekvata behörighetsintyg.

Detta gäller även underentreprenörer.

I din renoveringsansökan ska alla hantverkare/företag noteras med namn, kontaktuppgifter samt bolagsinformation med organisationsnummer. Till ansökan bifogas hantverkarnas behörighetscertifikat och kopia på deras ansvarsförsäkring.

3. Alla ombyggnader skall utföras med ett vattenskadesäkert byggande. Våtrum skall utföras med godkända fuktspärrar. Entreprenörerna skall ha våtrumsbehörighet och vara auktoriserade via GVK eller Byggkeramikrådet, och följa gällande branschregler för säkra våtrum. Vattenledningar som är inbyggda (utan inspektionsmöjlighet) får ej ha dolda skarvar.

Vitvaror i kök skall förses med läckageskyddande matta under dito. Under köksskåp med vatten- och avloppsledningar skall läggas en skyddande plastmatta, med uppvikta bakkant och skuren i skåpets framkant.

4. Köksfläkt eller badrumsfläkt får ej anslutas till utsugskanalerna. Köksfläktar måste alltså vara av kolfiltertyp. Ingen förändring av befintlig ventilation får ske utan att detta i förväg har godkänts. Avfallskvarn får ej heller installeras.
5. Vattenburen golvvärme eller dito handdukstork får ej installeras.
6. Eventuell vattenavstängning måste först aviseras till styrelsen, därefter kan den ske genom den elektromagnetiska avstängningen i källaren. Eventuell elavstängning kan ske i lägenheten eller vid lägenhetens elmätare i källaren.
7. Det är viktigt att all möjlig hänsyn tas till fastigheten och övriga boende under renoveringen. Störande arbetsmoment får endast ske under dagtid, ej kvällar, nätter eller helger.

Samtliga utsatta delar och ytskikt i fastighetens gemensamma utrymmen (trapphus, entréportar, golv, väggar, hissar, fasader mm) där arbeten genomförs eller transporter kommer att ske måste skyddas före igångsättandet.

8. Det är du som ansvarar för att anlita hantverkare noga och omgående omhändertar all form av byggsopor, byggrester, damm. Dessa får ej belasta fastighetens sopor.

Det är du som ansvarar för att återställa eventuella skador i gemensamma utrymmen, efter anlita hantverkare. Och det är du som ansvarar för att dina hantverkare städar efter sig i trapphus mm.

OBS! Ingen förvaring får ske i fastighetens trapphus, som är utrymningsvägar. Dessa skall därför hållas fria från föremål.

9. Om du vill byta ut din gasspis mot en elspis behöver din elektriker kontrollera att fastighetens gemensamma el-system klarar av att utöka belastningen. Därefter behöver du göra en skriftlig ansökan till styrelsen.
10. Styrelseledamöter ska ha rätt att göra besök under renoveringsarbetet.
11. Du ska ombesörja slutbesiktning av renoveringen/ombyggnaden när denna är klar och det skriftliga resultatet av slutbesiktningen ska utan dröjsmål tillställas styrelsen.
12. Före arbetsstart ska ansökan vara skriftligt godkänd av styrelsen. Godkännandet kan förenas med villkor.
13. Före arbetsstart ska du genom anslag tydligt informera övriga boende om vad som ska ske och beräknad tidsrymd.
Ange även dina kontaktuppgifter, om problem uppstår.
14. Heta arbeten får ej ske inom fastighetens gemensamma utrymmen, utan att ett skriftligt tillstånd inhämtats från styrelsen.

Riktlinjer för ansökan hos styrelsen avseende arbeten med lägenheter, ska innehålla:

1. Lägenhetsnummer, sökandens namn, telefonnummer och mailadress.
2. Beskrivning av vad som inkluderas i renoveringen/arbetet. Bifoga ritningar och andra relevanta underlag.
3. Lista de hantverkare/företag som ska anlitas.
Det ska framgå namn, adress, organisationsnummer på bolagen, telefonnummer, mailadress samt namn på respektive kontaktperson.
Det ska med bilagor tydligt framgå respektive hantverkares/företags auktorisation/behörighet samt givna garantier och försäkringar.
4. Avsluta ansökan:
"Jag har som medlem i Brf. Lövsångaren 5 tagit del av föreningens regler avseende arbete i bostadslägenhet samt förstått dess innebörd.
Jag påtar mig fullt ansvar för samtliga åtgärder som utförs för min räkning på lägenheten".

Slutord

Det är du som innehavare av lägenheten/beställare av arbetet gentemot hantverkarna, som är ytterst ansvarig för ombyggnaden. Var därför noggrann med vilka hantverkare du anlitar och hur du utformar beställningen.

Kom ihåg att vara försiktig om vår fastighet, den har ett högt kulturhistoriskt värde (Grönklassad byggnad, enligt Stadsmuseet). Planera därför att genomföra ombyggnaderna med varsamhet utan att förvanska fastigheten.

Datera, underteckna och lämna ansökan till Styrelsen.

Ansökan kommer att behandlas vid ordinarie styrelsemöte (vanligen en gång/månad med visst sommaruppehåll).

Styrelsens besked blir skriftligt och ansökan måste vara godkänd före arbetsstart.

/Styrelsen

Sophantering

Hushållssopor

Hushållssoporna ska tillslutas väl och får inte innehålla glas, konservburkar etc. För allas trevnad: ställ aldrig soppåsar, ej heller kortvarigt, i trapphuset utanför lägenheten.

Påsarna placeras i de 5 kärnen i vänstra soprummet i lilla huset på gården.

Ställ aldrig påsar, kartonger eller annat på golvet-de hämtas inte.

Placera soporna så att de blir jämnt fördelade mellan kärnen. Är det fullt överallt – spara soporna tills kärnen är tömda (tisdag och fredag). Se till att dörren stängs efter dig.

Glas, papper, tidningar

I det högra soprummet (låst med portnyckel) kan man endast kasta :

- Kartonger (Vik ihop!)
- Glas (färgat resp. ofärgat)
- Tidningar och papper men ej kuvert, dessa läggs bland hushållssoporna.

Ställ inte in några andra sopor!

Grovsopor samt miljöfarligt avfall

ska lämnas till återvinningscentraler som finns runt om Stockholm.

Alternativt så kommer den "mobila miljöstationen" 1 gång/kvartal till korsningen Östermalmsgatan/Bragevägen. Den tar emot miljöfarligt avfall.

För hämtningsschema se www.stockholm.se/avfall. Där kan du även begära SMS-avisering.

Spa

Bokningstavla finns utanför vårt spa. Bokningen gäller: pool, gym, bastu. Poolens vatten innehåller salt i stället för klor.

Glöm inte att torka av utrustningen i gymmet och städa och torka efter dig i bastu, dusch och pool.

All träning och bad sker på egen risk och barn får inte vistas här utan medlemmens personliga tillsyn.

Föreningen/styrelsen tar inte del i något ansvar vid en olycka.

Om du är osäker på funktionerna eller upptäcker något fel, kontakta styrelsen.

Stadgar

Föreningens stadgar antagna vid stämman i maj 1999 med ändring i två paragrafer i december 2011 samt en ändring 2015. Extra exemplar kan beställas av styrelsens ordförande.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter väljs för ett år i taget av föreningen på ordinarie stämma. Styrelsen sammanträder i regel varje månad.

Terrasser och balkonger

För lägenheter med terrasser och balkonger ansvarar bostadsrättsinnehavaren enligt stadgarna för att hålla dessa fria från is och snö, renhållning och se till att avrinning av dagvatten inte hindras. För terrasser som vetter mot gatan ombesörjer föreningen snöröjning i de fall detta utgör en fara för tredje mans person eller egendom. För det fall lägenhetsinnehavaren på g a laga förfall inte har möjlighet att själv undanröja snö och is ska denne utan dröjsmål underrätta Styrelsen och samtidigt ge tillgång till lägenheten så att snö- och isröjning kan ske. Röjning ombesörjs då av föreningen utan kostnad för

lägenhetsinnehavaren. Om föreningen ombesörjer snöskottning av taket och snö skottas ned på terrasserna ska denna undanröjas av de inhyrda snöskottarna.

Det är inte tillåtet att grilla på balkongen då matoset kan störa grannarna. Mera permanenta anordningar på balkongen som påverkar huset och dess fasad kräver styrelsens tillstånd.

Tvättstuga

Tvättstugan, med två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och mangel, ligger i källaren. Bokningstavla finns utanför tvättstugan.

När du använt tvättstugan ska du förstås städa efter dig (filterludd från torktumblaren ska exempelvis tas bort).

Avboka alltid efter användandet.

Underhåll

Föreningen ansvarar för fastighetens yttre och inre underhåll medan du själv ansvarar för inre underhållet av din lägenhet. Detta gäller bl a fönstren, som alltså endast på utsidan underhålls av föreningen.

Om du eller dina hantverkare skräpat ner, orsakat skador eller onormalt slitage i trapphus, entréer eller hissar, är det ditt ansvar att städning och eventuell återställning sker.

Vattenavstängning

Det finns en elektromagnetisk avstängning av vatten till fastigheten. Genom den stoppas allt flöde av såväl varmt som kallt vatten däremot inte vattencirkulationen till radiatorerna.

Vid en ev. avstängning kommer det fortsatt vara ett visst tryck i vattenrören som dock klingar av om man öppnar några vattenkranar.

Vid ett akut vattenläckage: tryck på knappen och stoppa vattenflödet. Meddela därefter Styrelsen.

Vid en planerad åtgärd inom vattenledningssystemet: meddela Styrelsen först och därefter ska en avisering ske till samtliga medlemmar.

Det är viktigt att du vet var denna strömbrytare finns!

Den återfinns i nedre källaren: in genom den röda dörren på gården (portnyckel)- nedför trappan- ta direkt till höger i korridoren och i slutet av densamma högt upp på vänster sida hittar du en väl uppmärkt strömbrytare.

Överlåtelse

Om du tänker överlåta din bostadsrätt måste du meddela styrelsen detta. Styrelsen ska pröva förvärvaren som ny medlem i Lövsångaren 5 (§§ 5 – 7).

I samband med försäljning kommer Styrelsen att låta utföra syn av lägenheten. Detta i syfte att se att all eldragnings, ingrepp på rörsystem, ventilation osv har skett på ett fackmannamässigt sätt. När du ämnar sälja: kontakta styrelsen så att syn kan ske.

Kom ihåg att överlämna samtliga nycklar
(d v s till portar, förråd och bokningstavlor) och meddela eventuell personlig larmkod.

Meddela gärna styrelsen om du har synpunkter på "Från A till Ö".
Styrelsens/Föreningens e-postadress är: lovsangaren5@gmail.com