

Trivselregler för boende i bostadsrättsföreningen Dyingen

Dyingen består av två hus, Sickla Kanalgata 20 och 22, med totalt 32 lägenheter. Som bostadsrättsinnehavare har du nyttjanderätt till din lägenhet och är innehavare av en andel i föreningen. Det innebär att du har rösträtt vid föreningsstämman som hålls i maj/juni månad varje år.

När man köper en bostadsrätt blir man medlem i föreningen med ett visst andelstal relaterat till lägenhetens storlek. Man disponerar sin lägenhet men äger den inte. Föreningens stadgar reglerar de mest centrala frågorna kring boendet.

Utöver stadgar har de flesta bostadsrättsföreningar kompletterande information till medlemmarna. Följande är *Dyingens trivselregler* som omarbetas av styrelsen efter behov.

1. Ekonomi, försäkring och andrahandsuthyrning

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg inklusive avskrivningselimineringsskydd för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning

För närvarande är Etcon AB driftteknisk förvaltare. Enligt nuvarande avtal gör Etcon en så kallad rondering i fastigheten varannan vecka. Tekniska fel åtgärdas och mätare för el och vatten mm avläses enligt avtalet. Varje halvår hålls driftmöte med styrelsemedlemmar. Boende kan inte anmäla fel i fastigheten utan rapporterar till någon i styrelsen. Boende kan mot egen faktura anmäla fel i sin bostad till Etcon. Telefonnummer anges i entréerna.

Fastum är f.n. ekonomisk förvaltare. Fastum hanterar avierna för månadskostnaderna och verkställer betalning av Dyingens fakturor mm.

Hissarna underhålls för närvarande av Kone. Fel kan bara avropas av styrelsemedlemmar registrerade hos Kone undantaget fel där någon har fastnat i hissen.

Lägenhetssyn

Vartannat år gör styrelsen en yttre och inre syn av Dyingens fastigheter och lägenheter. Bostadsrättsföreningen ansvarar för fastigheten och för lägenheternas skick. Du som boende ansvarar för det inre underhållet.

Pantsättningar och överlåtelse

Pantsättningar skickas till Dyingens ekonomiska förvaltare, Fastum. Enligt Dyingens stadgar, samt styrelsebeslut, uttages en pantsättningsavgift på 1 % av gällande basbelopp. Anledningen är att administrationen inte ska belasta föreningens ekonomi utan i stället den innehavare som pantsätter sin bostadsrätt. Vid överlåtelse av lägenhet uttages en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Styrelsen

På anslagstavlan i källarutgången i hus 20 och 22 informeras om styrelsens medlemmar och dess arbetsuppgifter. Styrelsens brevlåda finns i hus 22.

Uthyrning i andrahand

Om du tänker hyra ut i andrahand behöver du ansöka om tillstånd från styrelsen. Styrelsen har enligt föreningens stadgar rätt att besluta om avgift för andrahandsupplåtelse till ett belopp om högst 10 procent av gällande basbelopp. För närvarande tas ingen avgift ut.

2. Faciliteter, tjänster och gemensamma tillgångar

Mejl och anslagstavlor

Adressen brf.dyningen@gmail.com är föreningens kanal för intern kommunikation. Meddela styrelsen om Du byter mejladress. För undvikande av skräpmail, lämna aldrig ut adressen till tredje part. Styrelsen har ytterligare en mejladress för extern kommunikation med organisationer och företag. Anslagstavlor finns i källarutgången i hus 20 och 22 samt i husens entréer.

Cykelförråd

Cykelförråd finns i den gemensamma källaren i hus 22. Dessutom finns extra cykelupphängning i de större förråden i hus 20 och 22. Cykelförrådet är avsett för cyklar som används regelbundet. Långtidsförvaring av cyklar ska ske i eget förråd.

Internet och bredband

Föreningen erbjuder snabb nedladdning (1000 Mbit/s) och uppladdning (100 Mbit/s) via optisk fiberkabel. Kostnaden, för närvarande 220 kr/månad, läggs på månadsavgiften och tjänsten levereras av Bahnhof. I varje lägenhet finns en s.k. konverter som omvandlar optiska signaler till elektriska signal med RJ45 kabelanslutning. Kabelanslutning ger alltid högst hastighet men boende kan komplettera med en router för trådlös anslutning.

Kabel-TV

Dyningen har avtal om kabel-TV med Com Hem. Avtalet innebär att du har tillgång till ett grundutbud av digitala kanaler. För att se digitala kanaler krävs digitalbox. Kontakta Com Hem för att välja tillägg till abonnemanget och för att beställa digitalbox. Com Hem ägs sedan 2021 av Tele2.

Luftfilter bakom elementen

Bakom alla värmeelement utom i kök och badrum sitter s.k. tilluftsdon med filter. Dyningen inhandlar och distribuerar dessa filter till alla lägenheter vartannat år. Du som boende byter filter.

Namnbyte på dörr, brevfack och i porten

Byte av namn på lägenhetsdörr, brevfack och i porten görs av styrelsen. Handskrivna lappar får bara vara tillfälliga.

Nycklar

Styrelsen ger tillstånd till kopiering av nycklar. Kontakta nyckelansvarige i styrelsen och meddela hur många nycklar du önskar. Din beställning skickas sedan till Södermalms Lås som Dyningen har avtal med. Extra nycklar betalas av lägenhetsinnehavaren liksom extra taggar till koddosorna vid ytterdörrarna.

Några ordinarie styrelseledamöter har en så kallad FS-nyckel (fastighetsnyckel) som går till alla gemensamma utrymmen, fläktrum mm. FS-nyckeln är däremot inte huvudnyckel till lägenheterna. Portkoden till ytterdörrarna byts i januari varje år. Koden meddelas per mejl. Taggarna berörs inte.

En nyckeltub finns i alla lägenhetsdörrar. Där lägger du extranyckel när styrelsen behöver tillgång till lägenheten när du inte är hemma, till exempel för underhåll. Lägg nyckeln långt in i metalldelen innan Du sätter tillbaka plasthuv.

Parkeringsplatser

Dyningen har 10 parkeringsplatser och 3 MC-platser i garaget på Sickla Kanalgata 43 samt 4 parkeringsplatser på Sickla Kanalgata 20 och 22. Dessa hyres mot avgift.

Styrelsen administrerar en kölista för parkering. Kontakta parkeringsansvarige i styrelsen.

Sopor och matavfall

Sopnedkassen finns på gården mellan hus 20 och 22. Brännbara sopor slängs i nedkassen med grå luckor.

Matavfall slängs i grön låst lucka, som låses upp med lägenhetsnyckeln. Till matavfall används matavfallspåsar i papper som finns att hämta utan kostnad på ICA Sjöstaden eller ICA Kvantum. Matavfallet blir biogas och biogödsel.

Matavfall är följande: kött-, fisk-, fågel- och skaldjursrester, grönsaker och frukt, bröd, pasta, ris, äggskal, teblad, kaffesump och filter, hushållspapper och ofärgade servetter.

Är du osäker på hur du sorterar avfallet, släng det i brännbart eftersom felsorterade sopor förstör de rättsorterade soporna och medför extra kostnader för föreningen.

Städning av trapphusen

Städning av trapphusen sker en gång per vecka.

Trädgårds- och skötseldag

Två gånger om året, vår och höst, anordnar vi en allmän trädgårds- och skötseldag där vi arbetar tillsammans, grillar korv och umgås. I regel finns även container på plats. Man anmäler sig till Dyningens trädgårdsgrupp om man vill medverka vid trädgårdens skötsel.

Tvättstuga

Tvättstugor finns på Sickla Kanalgata 23 och 43. Alla lägenheter fick vid första inflyttning år 2000 en nyckel till porten och en markör med nyckel för att markera tvättiden. Om du saknar nyckel kontakta nyckelansvarige i styrelsen. Boende bekostar själv eventuell ny nyckel och ny markör. Tvättstugan är knuten till lägenheten, inte till den person som för tillfället bor i lägenheten. Man betalar för funktionen via månadsavgiften oavsett om man nyttjar den eller inte.

Tätningsslister

Byte av tätningsslister i dörrar och fönster är den boendes ansvar.

Verktyg och maskiner

I 22:ans cykelrum finns några verktyg och maskiner samt en stege som boende kan låna. En större slagborrmaskin och en högtryckstvätt förvaras i låst utrymme och kan lånas på förfrågan. Detsamma gäller avståndsmätaren med laser och en längre rätskiva av aluminium.

Lån sker på egen risk och styrelsen påtar sig inte något ansvar för eventuella skador. Vissa maskiner, t.ex. den elektriska häcksaxen är mycket farlig vid felaktig hantering. Självfallet får barn inte hantera maskiner och farliga verktyg. Det lånade ska skyndsamt återlämnas efter rengöring.

Återvinningsrum

Återvinningsrum finns vid Sickla Kanalgränd 43. Källsorteringen är öppen varje dag kl. 16 – 20, lördag och söndag även kl. 11 – 13. Kodnumret är f.n. 5713.

Tidningar, kartong, glas, plast, metall, elektronik, glödlampor och batterier källsorteras här.

Vid två tillfällen per år finns även en container för grovsopor. Detta meddelas via mejl och annonseras på anslagstavlan vid entréerna i hus 20 och 22.

3. Regler för ombyggnad, underhåll och trivsel

Brandvarnare

Kom ihåg att regelbundet testa din brandvarnare och vid behov byta batteri, normalt en gång per år. Brandvarnaren ska helst sitta i anslutning till sovrummen. Placering för nära köket kan ge falsklarm.

Fasaden

För ingrepp i fasaden för t.ex. markis, extra belysning, eller liknande behöver du styrelsens godkännande.

Grillning och rökning

Använd gasol- eller el-grill, inte kolgrill. Ta hänsyn till grannar när du grillar. Detta gäller även vid rökning.

Hundar

Rastning av hund är inte tillåten på gården mellan husen.

Ljud och nattro

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar. Ljud från TV, musikanläggningar och högljudda diskussioner fortplantar sig lätt, speciellt då fönster och balkongdörr står öppna. Ett riktmärke är att ingen ska bli störd mellan klockan 22 och 8.

Ombyggnad och förändring

För större förändringar i lägenheten behöver du tillstånd av styrelsen. Exempel på större förändringar är ombyggnation i kök och badrum, ändring i bärande konstruktion eller av ledningar för vatten, avlopp och värme. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt av auktoriserade och försäkrade hantverkare.

Byte av spishuv och installation av luftkonditionering ska godkännas av styrelsen så att det gemensamma flödet av till- och frånluft inte förändras i husen. Spishuv med aktivt kolfilter ska godkännas av styrelsen.

Skador

Anmäl skador på fastigheten, till exempel vattenskador, till styrelsen även om skadan bara berör en enskild lägenhet. Eftersom det är en fastighetsangelägenhet ska styrelsen medverka vid beslut om åtgärd.

Skottning av balkonger och terrasser

Under snörika vintrar ska balkonger och terrasser skottas för att undvika skador och olägenheter. Skovlar finns att låna i källaren.

Stopp i avloppet

Stopp i avloppet uppstår vanligen i rör som ligger mellan golvet och betongbjälklaget och tillhör därmed lägenheten. Hår, våtservetter, tops och hushållspapper är oftast orsaken. Boende kontaktar själv rörmokare och bekostar renspolningen.

Stopp i stamledningen, som går lodrätt ner genom fastigheten, är föreningens ansvar. Stopp i en stamledning är sällsynt och drabbar hela lägenheten och ibland flera lägenheter.

Trapphus och källargångar

På grund av brandrisk och för att möjliggöra städning får cyklar, barnvagnar, dörmattor eller annan utrusning inte förvaras i trapphusen eller i källargångarna.

Underhåll av räcken, terrass, balkong

Du som har balkong ska regelbundet olja in balkongräckets ek-överliggare med ädelträolja för utomhusbruk. Detta för att den inte ska spricka eller missfärgas. Även terrass- och balkonggolvet ska underhållas, liksom spaljéer mellan lägenheterna.

Det är inte tillåtet att göra förändringar som påverkar det yttre utseendet av våra fastigheter t.ex. att måla ek-överliggaren, byta färg i spaljéer eller byta typ av häck.

Boende i markplanet ansvarar för klippning av häckar och buskar som omger lägenheten samt vattning vid extrem torka. Samråd bör ske med grannar och med Dyrningens trädgårdsgrupp. Trädgårdsgruppen svarar för skötsel av gräsmattor och buskar på gården mellan husen.

I händelse av extremväder med kraftig nederbörd på kort tid utgör Dyrningens balkonger en risk. Vatten som blir stående på balkongen pga. dålig avrinning kan tränga in i fasaden med fuktskador som följd. Skräp under trallen hindrar avrinning. Boende med balkong har att regelbundet rengöra under trallen. För att möjliggöra detta skall trallen vara uppdelad i sektioner som kan lyftas var för sig. Trallen får inte skruvas fast i betongen. Förutom vanlig furutrall får komposittrall användas samt kvadratiska träplattor som lämnar ett utrymme mellan undersidan och betongen.

Styrelsen skall kontaktas vid byte av trall. Det är viktigt att trallens regler läggs i optimal riktning för obehindrad avrinning. De 4 takterrasserna högst upp försågs 2018 med plåtar som försvårar för regnvatten att tränga in i väggen, detta efter tidigare problem vid nederbörd och hård vind.

Påbjuden rengöring hösten 2021 (som ska avslutas våren 2022) visade att mängden smuts under trallen kan variera kraftigt. Tills vidare gäller att rengöring av alla balkonger ska göras vart 5:e år.