



BOSTADSFÖRENINGEN NORRBACKA U.P.A.

Norrbackagatan 42, Tomtebogatan 26A och Tomtebogatan 26

Välkommen till BF Norrbacka!

Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och förening. Här följer information som är viktig att känna till.

Allmänna utrymmen

Vi är stolta över våra fina gemensamma utrymmen som omfattar tvättstuga, snickarrum, källarförråd, vindsförråd och cykel- och barnvagnsförråd. Av säkerhetsskäl är det förbjudet att använda trapphus, vinds- och källargångar eller andra gemensamma utrymmen utöver eventuell anvisad plats 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.

Anslagstavla

Bredvid sopnedkastet finns en anslagstavla. Om Du har något som Du vill meddela Dina grannar får du gärna använda den (t ex vid renovering). Vi har även en grupp på Facebook där vi uppdaterar medlemmarna om vad som händer i föreningen och där medlemmar kan dela information till andra i huset: [BF Norrbacka upa](#)

Avgift till föreningen

Avgiften till föreningen betalas kvartalsvis i förskott.

Avläsning av andelarnas elförbrukning sker en gång per år, i maj månad. Samtliga avgifter debiteras kvartalsvis i förskott baserat på tidigare förbrukning och elpris. Avräkning och justering av debiteringen görs årsvis efter avläsning på fakturan med nästkommande avgift.. 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", som finns på www.bfnorrbacka.se eller kan fås hos föreningens ordförande.

Avisering av avgifterna görs av föreningens ekonomiska förvaltare Nabo Group AB, Kabyssgatan 4D, 120 30 Stockholm, Tel: 010 288 00 00. E-post: support@nabo.se

Brandsläckare

I varje trapphus, vid dörren till vinden finns brandsläckare uppsatta. Brandsläckare finns också i cykelrummet närmast gatan samt utanför tvättstugan. Vi rekommenderar även att alla medlemmar har en som minst 6 liters pulversläckare i lägenheten samt att man själv monterar brandvarnare i sin bostad och regelbundet ser så att batteriet fungerar.

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 gör vi en genomgång ca 1 gång/år, då alla medlemmar uppmanas att märka sina cyklar med buntband som styrelsen tillhandahåller. De cyklar och barnvagnar som sedan saknar märkning transporteras bort.

Eldstäder

Om din lägenhet har eldstad besiktigas den och sotas var fjärde år av en sotarmästare som anlitas av föreningen.

Fiberuppkoppling

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 (2023) 1Gbit/s. Anslutningen till fibern ingår i avgiften till föreningen. Du behöver inget eget abonnemang utan enbart en router som du kopplar in till datauttaget.

Försäljning av lägenhet

Om Du har fattat beslut att sälja din andel ber vi dig att informera styrelsen via e-post styrelsen.bfnorrbackaupa@gmail.com. Det mesta av den information som mäklaren behöver finns i föreningens stadgar, årsredovisningar, årsstämmoprotokoll eller annan information, som mäklaren kan inhämta från dig eller från föreningens hemsida (www.bfnorrbacka.se).

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 från köparen som för närvarande (2023) ligger på ca 2500 SEK..

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 för godkännande av 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

Vår gård är gemensam för 9 fastigheter i kvarteret och unik med sin öppenhet. Den förvaltas av samfällighetsföreningen Smältan och vår förenings andel av kostnaderna för den gemensamma gården är 16,1 %, vilket du som medlem betalar via månadsavgiften. Vår styrelse har en representant i Smältans styrelse. Beslut, exempelvis gällande utemöbler, sker tillsammans med övriga boende i kvarteret. Till gårdsföreningen hör också en kvarterslokal som du kan låna för privata tillställningar och där BF Norrbacka ibland håller sin årsstämma. Nyckel kan lånas hos vår styrelse, kontakta oss om du önskar att låna lokalen.

styrelsen.bfnorrbackaupa@gmail.com

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 under fliken "fakta om föreningen" på www.bfnorrbacka.se. En detaljerad underhållsplan finns framtagen av styrelsen tillsammans Nabo.

Medlemsregister med mejl och telefonnummer

Föreningens styrelse har ett register med e-postadresser och telefonnummer, dit medlemmar kan lämna sina egna och anhörigas kontaktinformation. Detta register förvaltas av styrelsen, och endast styrelsen har tillgång till informationen. E-postadresserna används endast för viktig information från föreningens styrelse till medlemmarna. För att kontakta styrelsen är den primära kontaktvägen via e-post: styrelsen.bfnorrbackaupa@gmail.com.

Portkod

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

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 önskemål eller funderingar. I vissa fall skall Stadsbyggnadskontoret lämna tillstånd (bygglov/byggnmälan).

Renovering av kök, badrum/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. Det är ej tillåtet att installera en mekanisk fläkt till frånluftkanal i kök eller badrum/toalett.

Vid installation av eldstad (öppen spis/kakelugn) skall skorstensfejarmästare kontaktas för kontroll av rökgången innan arbetet påbörjas. I vissa fall kan bygglov krävas av staden. Innan arbetet påbörjas ska även godkännande av styrelsen fås. 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.

Läs mer om renovering och ombyggnad under fliken "allmän information" på bfnorrbacka.se

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. Om det uppstår stopp i sopnedkastet eller annan driftstörning, kontakta då genast styrelsen. När du slänger dina sopor, säkerställ att luckan är stängd för att undvika att soplukt sprider sig i trapphuset. Föreningen har inget ansvar och ingen lokal för grovsopor. Vi brukar dock två gånger per år, i samband med vår-/höststädning, 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.

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.

Tvättstuga

I föreningens gemensamma tvättstuga finner du på gården bredvid Tomtebogatan 26 gårdsentre och är bestyckad med tre stycken tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkrum samt en varmmangel. Det är 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.

Läs mer under om trivselregler för tvättstugan under fliken "allmän information" på bfnorrbacka.se

Utegrill

I nedgången till cykelrummen från gården finns utegrillar som Du kan låna. Även gårds-samfälligheten ställer fram grillar på gården under vår- och sommarmånaderna. Tänk på att rengöra och ställa tillbaka grillen när Du har använt den.

Uthyrning

Andrahandsuthyrning medges av föreningens styrelse efter skriftlig ansökan endast i undantagsfall (synnerliga skäl), t.ex. vid utlandstjänst eller studier på annan ort. Se § 15 i föreningens stadgar, som finns på hemsidan (bfnorrbacka.se). På hemsidan under fliken "allmän information" finns även de dokument som du behöver fylla i och lämna in till styrelsen i samband med uthyrning för godkännande. Föreningen tar ut en avgift på maximalt 10% av ett prisbasbelopp vid godkänd andrahandsuthyrning.

Årsmöte

Årsmötet äger rum i maj månad i kvarterslokalen. Skriftlig kallelse och årsmöteshandlingar delas ut senast två veckor innan. Alla medlemmar är välkomna att lämna förslag till årsmötet

Återvinningsstation

Fyra återvinningsstationer finns inom något hundratal meter: vid Rörstrandsgatan 32 (nära hörnet 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 Stockholm kommuns hemsida) hämtar miljöfarligt avfall på angivna platser i Vasastaden.

Och till sist: hjälp till att bevara husets själ!

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 alla 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, vårda huset eller på annat sätt.

Styrelsen för Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a.