

Välkommen till bostadsrättsföreningen Nytorgspalatset

Föreningen består av 56 bostadsrätter, 1 hyresrätt och 5 kommersiella lokaler på Nytorgsgatan 33 och Skånegatan 79. Huset byggdes 1929-1930 och föreningen bildades 1941.

Här följer några allmänna råd och "vad finns var" som underlättar för dig som är nyinflyttad. Gå dessutom gärna in på www.nytorgspalatset.se för information om huset och föreningen.

Allmänt

Välkommen till ett trivsamt och välskött hus med fantastiskt läge och trevliga grannar. I huset finns garage, källarförråd, Cykelrum, Soprum med sortering och en innergård med grillmöjligheter.

Tyst i huset

Huset är gammalt och inte byggt för dagens ljud-och bildanläggningar. Det är lyhört och tänk därför på att dina grannar inte ska behövas störas av musik, TV eller tvättmaskiner/diskmaskiner.

Fest/Kalas

Ska du ha en större fest är det bra om du förvarnar dina grannar. Glöm inte bort grannarna vägg i vägg på Nytorgsgatan/Skånegatan. Tänk också på att rökning är förbjuden på vädringsbalkongerna och att det lätt drar in kyla i trapphuset på vintern så lämna ej öppet.

Din lägenhet

Gränsen till din lägenhet går vid ytterdörren. Ytterdörren är föreningens och får inte bytas ut eller förändras på annat sätt. Våra trapphus är K-märkta och vi tycker att det är värt att leva upp till.

För att få ditt namn ändrat vid porttelefonen samt namntavlan vid entrén kontakta den ansvariga i styrelsen för porttelefon/entré. Förteckning av medlemmar i styrelsen finns i båda entréerna på Nytorgsgatan samt Skånegatan.

Andrahandsuthyrning

Godkännande av föreningens styrelse krävs för andrahandsuthyrning. Kontakta därför styrelsens ordförande i god tid. Korttidsuthyrning via ex Air Bnb godkänns ej.

Ombyggnad

Förändring av lägenheten får endast utföras efter tillstånd av styrelsen som beslutar på ordinarie styrelsemöte i varje enskilt fall.

Certifierad kontrollansvarig(KA) bekostas av lgh-innehavaren.

Föreningens styrelse anvisar KA och fakturan skall gå igenom föreningen som vidare fakturerar kostnaden. Den kontrollansvarige skall skriftligen verifiera före, under samt efter ombyggnad att arbetet har följt gällande regelverk avseende de olika tekniska systemen.

I vissa fall kan KA behöva ett utlåtande från en konstruktör för att säkerställa att inte bärande konstruktioner blir försämrade. Även denna kostnad kommer faktureras lägenhetsinnehavaren.

Särskilt viktigt i alla sammanhang är ingrepp i bärande konstruktioner, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas, ventilation, vatten och el.

Andra typer av förändringar som förstör lägenhetens kulturhistoriska värde eller som inte tar hänsyn till lägenhetens karaktärsdrag kommer inte godkännas. Exempel på detta är väsentlig förändring av planlösning, eldstad eller stuckatur.

Ytskiktsreivering är tillåten att utföra utan tillstånd, all annan typ av reivering skall godkännas av styrelsen före arbetet påbörjas.

Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för icke godkända reiveringar även efter försäljning av bostadsrätten. Styrelsen kommer inte bevilja ny medlem medlemskap för respektive lägenhet förrän all dokumentation är inlämnad och godkänd till föreningen.

Dokumentation som skall inlämnas är förutom utlåtande från kontrollansvarig samt eventuella konstruktionsritningar, fakturakopior från entreprenörer inom el, vvs, plattsättare, gas. Av dokumentationen skall framgå att det är en behörig elektriker, säker vatten certifikat, våtrumscertifikat samt gasbehörighet.

Trapphusen får ej användas som uppställningsplats för byggmaterial. Den medlem som reiverar är ansvarig för skador i trapphusen.

Värmesystem

Värmesystemet Värmen regleras gemensamt från pannrummet och alla lägenheters radiatorer/element är justerade till att hålla en temperatur på 21°C mitt i rummet.

Värmeelementen tillhör fastigheten och funktionen av dessa underhålls av föreningen. Du luftar dem emellertid själv 2-3 ggr per värmeperiod (ca 5-6 ggr om man bor på vån 4-5). Du avlägsnar då luft genom att med en speciell nyckel vrida motsols på elementets luftningsventil. Då luften pyst ut kommer istället vatten - därför du bör hålla ett kärl under ventilen. När vattnet kommer - vrid åt igen. Klart! Nyckel för luftning finns i de flesta järnaffärer. På elementet finns en termostatgivare (handtag med siffror på) som känner av rummets temperatur. Det är viktigt att inte placera möbler eller liknande precis framför då det påverkar givarens förmåga att korrekt avläsa temperaturen. Resultatet blir en lägre inomhustemperatur. Värmesystemet är nyreglerat och till viss del datoriserat. Det kommer framöver att leda till allt bättre komfort och lägre uppvärmningskostnader. Vädret påverkar inomhustemperaturen genom att givaren som styr värmen reagerar med viss förskjutning vid exempelvis en köldknäpp – det tar ett tag för systemet att förhålla sig till de nya förutsättningarna.

Centralantenn

Antennuttaget tillhör också huset och får inte flyttas eller byggas om. Kablar som används ska vara godkända av kabelnätoperatören.

Balkonger mot gårdssidan

Lägenheter med balkonger mot gårdssidan betalar en särskild avgift inbakad i månadsavgiften för framtida underhåll av balkongerna. Grillning är inte tillåten på balkongerna.

Ventilationen

Ventilationen i huset fungerar genom självdrag och därmed är det viktigt att ventilgaller inte tapetseras över. Kolfilterfläktar är att föredra. Observera att köksfläkt ansluten till ventilationskanalen endast får användas om kanalen är provtryckt och godkänd av sotaren. Underrätta styrelsen om detta ska ske. Styrelsens godkännande behövs för alla förändringar i lägenheten som kan påverka ventilationssystemet.

Här följer några tips om hur självdrag fungerar:

Matos i köket

Vädning sker bäst genom att man öppnar ett fönster längst bort från köket. Luften kommer då genom bostaden och evakuerar osen från rätt håll genom kökets självdragsventil. Om köksfönstret öppnas trycks istället allt os in i bostaden.

Vattenånga i badrummet

Det är bra att öppna ett fönster i sovrum eller vardagsrum för att imman ska lättas.

Att vädra lägenheten effektivt

Öppna fönstren längst bort från självdragsventilerna - luften evakueras då snabbare.

Stor temperaturskillnad mellan inne och ute

Ju kallare utomhus desto större luftomsättning/ventilation.

Viktigt att inte blockera tilluftsventilerna

Blockerade tilluftsventiler innebär att självdraget hindras. Risken är då att ventilationen istället sker genom avloppet, trapphuset eller otätheter till grannar.

Antalet öppna ventiler fördelar luftintaget

Ju fler öppna ventiler desto mindre drag på varje.

Port/Entré

Var noga med att porten går i lås när du passerat för att undvika oönskade gäster i huset. Eftersom trappuppgången är en utrymningsväg är det inte tillåtet att parkera cyklar, barnvagnar eller annat i porten/entrén. Kameror och ett nytt modernt portsystem planeras under 2019

Hiss

Hissdörr och grind måste stängas ordentligt för att hissen ska fungera. Felanmälan görs via styrelsemedlem så att inga dubbel utryckningar sker. Minderåriga får inte ensamma använda hissarna. För att komma ner till källarplanet använd lägenhetsnyckel.

Balkonger i trapphuset

Här kan du vädra dina kläder. Mattor och liknande ska dock skakas nere på innergården för att inte sand eller damm ska dra in genom grannarnas fönster. Då vädningbalkongerna är ett allmänt utrymme ska inga privatsaker förvaras här. Rökning är förbjuden på vädningbalkongerna då röklukt lätt drar in genom brevlådorna till dina grannar.

Gården

Utemöbler och grill

Utemöblerna och grillen kan användas då det är ledigt. Du står själv för rengöring av grill, redskap och möbler. Även här gäller förstås respekt för grannar och gårdsgrannar vad gäller ljudnivå och tider. Håll också gården fri från skräp och fimpar.

Soptunnor

Soptunnor för hushållssopor finns i separat soprum och töms 3 ggr per vecka, det finns även kärl för tidningar och tidskrifter (där man dock ej får lägga kartong, wellpapp, kuvert eller papperskassar - klister leder nämligen till stopp i pappersåtervinningsmaskiner) kärl för wellpapp(ej hushållskartonger), glas och grovsopor. Pappkartonger måste slås ihop för att vi inte ska behöva betala extra vid grovsophämtning. Byggavfall, batterier, färgrester, elapparater som exempelvis TV, kyl, frys etc. kan inte slängas i föreningens sopor. I korsningen Skånegatan/Renstiernas gata finns närmaste sopsorteringsplats.

Den närmaste återvinningscentral finns i Östberga. En mobil miljöstation finns även vid Nytorget ca 8 gånger per år. Se www.stockholmvatten.se för info. Observera att inget får slängas i restaurangernas soprum.

Cyklar

Cykeln ställer du i cykelrummet där det finns plats. Använd cykelgången från Skånegatan för att ta dig in och ut. Tänk på stöldrisken och att därför stänga dörrarna efter dig.

Källare

Samma nyckel som till lägenheterna går till källarutrymmena på Nytorgsgatan och Skånegatan. Varje lägenhet har tilldelats en nyckel. Här finns källarkontor för medlemmarna (i mån av ledig plats) och allmänna utrymmen.

Inga lösa föremål får finnas i gångarna av brandsäkerhetsskäl.

Garage

Det finns ett garage i huset med infart från Skånegatan. Önskemål om att hyra plats för bil eller motorcykel görs till ansvarig person i styrelsen (se lista med ansvarsfördelning i trappuppgångarna). Internkö gäller för garageplatserna. Var noga med att stänga porten då du passerat.

Felanmälan

Kontakta styrelsemedlem ansvarig för fastigheten. För att avhjälpa akuta fel finns också telefonnummer till fastighetsskötaren på anslagstavlan i portarna. Tänk på att det ligger i allas intresse att värna och pyssla om huset.

Frågor

Har du frågor eller önskemål som rör fastigheten, ta gärna kontakt med en styrelsemedlem vars uppgift är att värna om dina intressen i huset. Gäller ärendet ett akut fel att åtgärda, ska du emellertid vända dig direkt till fastighetsskötaren (kontaktinformation till styrelsen och fastighetsskötare finns i båda entréerna på Nytorgsgatan 33 samt Skånegatan).

Sist men inte minst! Vi säger det igen - se till att du alltid låser dörrarna efter dig för att undvika inbrott eller objudna gäster i huset. Stäng alltid garagedörrarna direkt när du har passerat. Om du misstänker inbrott eller annan skada - anmäl detta.

Vi önskar dig varmt välkommen till Nytorgspalatset och hoppas att du ska trivas!

Styrelsen, i mars 2019

www.nytorgspalatset.se