

2022-05-08



Brf Ymsen

Informationsdokument

I detta dokument hittar du information om Brf Ymsen, vad som gäller för olika frågor och vem du ska vända dig till med frågor och om problem uppstår.

Innehåll

ADB fastighetservice	2
Allmänna utrymmen.....	2
Andrahandsuthyrning	2
Ansvar för och förvaltning av fastighet och lägenhet.....	2
Badrum, renovering.....	3
Balkong	3
Barnvagnar.....	4
Bredband	4
Brandsäkerhet	4
Cykelparkering och cykelrum.....	4
Disk- och tvättmaskiner	4
El	5
Fastighetsförvaltning	5
Felanmälan	5
Fritidsföreningar	5
Fönster och balkongdörrar	5
Föreningslokal.....	6
Föreningsstämma	6
Förråd	6
Grillning.....	6
Gästrum	6
Hemförsäkringar	7
Husdjur.....	8
Husvärdar.....	8
Kabel-tv.....	8
Klotter och nedskräpning	8
Köksfläkt och ventilation	8
Lägenhetsdörr.....	9
Månadsavgift	9
Nycklar och porttelefon.....	9
Nyinflyttad	10
Närpolis.....	11
Ombyggnad.....	11
Originaldelar och återbruk.....	11
Parkering.....	11
Pingisrum	11
Renovering.....	11
Snickerirum.....	12
Snöröjning.....	12
Sopor/miljöfarligt avfall	12
Stadgar	13
Stolar och bord	13
Styrelse	13
Störande ljud	14
Trädgårdsskötsel.....	14
Tvättstugor	14
Värme	16

ADB fastighetservice

ADB fastighetservice är föreningens fastighetsförvaltare som har hand om föreningens förvaltning. De nås på telefon 08-664 41 00 mellan klockan 08.00-11.00 måndag-fredag. Felanmälan kan även göras via föreningens hemsida www.brfymnsen.se – Under rubriken [Felanmälan - Felanmälan fastighet](#).

ADB fastighetservice erbjuder även service eller förslag på hantering till medlemmar för underhåll i lägenheten som medlemmar själva ansvarar för. Detta betalas av medlemmen via faktura.

Allmänna utrymmen

Föreningens allmänna utrymmen, exempelvis entréer, källargångar, vindsgångar är inte avsedda för uppställning av enskild medlems tillhörigheter och de utgör även en brandfara. Flertalet av föreningens gemensamma utrymmen är även utrymningsvägar och föreningen riskerar böter om dessa har begränsningar i framkomligheten. Ditt och andras liv sätts i fara om föremål ställs här.

Andrahandsuthyrning

En bostadsrätt upplåts med syftet att bostadsrättshavaren själv ska bo permanent i lägenheten. Ibland kan det uppstå en situation när du själv inte kan bo i lägenheten under en begränsad period. Bostadsrättslagen reglerar i vilka fall en andrahandsuthyrning beviljas.

Rätten att upplåta sin bostadsrätt i andra hand finns utifrån godtagbara skäl som tillfälligt arbete eller studier på annan ort och att prova på samboende under en begränsad tid. Skäl som inte godtas för uthyrning i andra hand är exempelvis förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse eller ett ekonomiskt skäl.

Generellt är föreningen restriktiv med andrahandsuthyrningar, eftersom andrahandshyresgäster sällan har samma känsla för vår gemenskap i föreningen. Vi tillämpar lagens minimiregler i regeringens proposition 2013/14:142. Utifrån bostadsrättslagen och stadgarna måste styrelsen i varje enskilt fall bevilja alternativt avslå en andrahandsuthyrning. Tillstånd till andrahandsupplåtelse begränsas till att avse viss tid, normalt högst ett år i taget. Eventuella avslag kan överklagas till hyresnämnden.

Föreningen beviljar inte andrahandsuthyrning för kort tid via sajter som exempelvis Airbnb eller Wimdu. Vi beviljar heller inte semesterbyten av bostäder. Blankett för andrahandsuthyrning får du om du kontaktar HSB. Den lämnas därefter till styrelsen.

Ansvar för och förvaltning av fastighet och lägenhet

Huvudregeln är att du som medlem i föreningen svarar för skötsel av din egen lägenhet, medan föreningen svarar för att fastigheterna fungerar och underhålls. Även inom lägenheterna svarar föreningen för vissa åtgärder, särskilt vad gäller värme, gas, ventilation, vatten och sanitet (VVS). Gränsdragningen mellan dessa områden kan lätt bli föremål för missförstånd och för att undvika detta hänvisas till föreningens stadgar, som reglerar vem som ansvarar för vad. Som medlem är du skyldig att notera skador eller brister vare sig de hör till det egna ansvaret (för att

själv åtgärda) eller till föreningens område, så att de blir åtgärdade. Upptäcker du några skador eller brister inom föreningen, i din lägenhet eller i gemensamma lokaler, ska detta omedelbart anmälas till föreningens fastighetsförvaltare ADB fastighetservice på telefon 08-664 41 00. Allvarigare skador som t ex vattenläckage som upptäcks efter kontorstid anmäls till SOS-alarm på telefonnummer 08-454 26 05.

Badrum, renovering

Om du som medlem vill renovera ditt badrum är fuktskyddet det absolut viktigaste. Kontakta alltid någon i styrelsen om du funderar på att renovera badrummet. Om du vill byta något ytskikt i badrum (golv eller vägg) måste du först ha tillstånd från styrelsen. Arbetet ska utföras av en auktoriserad firma.

Den som utför renoveringen måste ha våtrumsbehörighet och vara certifierad i säkert vatten. Kontrollera detta innan du upphandlar arbetet och hantverkaren påbörjar jobbet.

Entreprenören ska också visa intyg på en ansvarsförsäkring. Dessutom ska entreprenören förbinda sig att genomföra ett kontrollplansprogram som signeras efterhand som arbetet genomförs. Det är en slags egenkontroll. Du som äger lägenheten ska få dokumentation över att arbetet utförts på rätt sätt, innan slutbesiktningen. Du ska sedan lämna kopior på den vidare till styrelsen samt spara dessa till en kommande försäljning.

Slutbesiktningen är den besiktning du behöver ordna. Besiktningen ska en auktoriserad besiktningsman göra. Du kan söka efter besiktningsmän på [SBR Byggingenjörernas webbplats](#). Kopior på dokumentation för entreprenörens är certifiering, garanti på arbetet och försäkring samt slutbesiktningsutlåtandet ska du skicka till styrelsen för Brf Ymsen. På [byggahemma.se](#) finns det bra information om vad du bör tänka på vid en badrumsrenovering.

Balkong

Du får måla ditt balkonggolv, förutsatt att du sedan underhåller det och att arbetet utförs på ett "fackmannamässigt" sätt. Balkonglådor får endast sättas upp på insidan av balkongen.

Inglasning av balkong, markiser

Det är tillåtet att glasa in balkongen eller sätta upp markis. Endast en typ av inglasning och markiser är godkända. Kontakta först styrelsen för tillstånd. Brf Ymsen har fått ett generellt bygglov för inglasning av balkonger som gäller till mars 2027.

Följande villkor gäller för bygglovet:

- Inglasning av balkonger skall ske med synliga (breda) profiler med lika utseende som befintliga inglasningar.
- Inglasning ska göras på ett för byggnaden enhetligt sätt avseende glasstorlek, glastjocklek samt kulör på glas.
- Inglasningen ska avgränsa spridning av brandgaser och får inte hindra åtkomligheten vid utrymning.

Du ska använda den kontrollplan för inglasning av balkong som föreningen upprättat. I kontrollplanen ska du fylla i namn på lägenhetsinnehavaren (byggherre) och den entreprenör du anlitar för utförandet. Mall för kontrollplan fås av styrelsen och kontrollplanen lämnas till Brf Ymsens styrelse i samband med att du begär tillstånd av föreningen att påbörja inglasningen. Kontrollansvarig behövs inte vid inglasning av balkong med en korrekt hanterad kontrollplan.

Barnvagnar

Barnvagnar ska förvaras i de barnvagnsrum/cykelrum som finns i varje hus. Märk barnvagnen med namn och adress. Eftersom trapphusen är utrymningsvägar får inget ställas där. Om du inte använder barnvagnen ska du förvara den i ditt eget källar- eller vindsförråd, inte i de gemensamma barnvagnsförråden.

Bredband

Föreningen har avtal med bredbandsleverantören Stockholms Stadsnät för anslutning av föreningens alla lägenheter till bredband. Tjänsten för bredband är en del av föreningens service och betalas som del av månadsavgiften.

Föreningen gemensamma bredband omfattar en anslutning till internet med 1 Gbit/s i hastighet i båda riktningarna och ett abonnemang för ip-telefoni. Möjlighet finns att komplettera med eget abonnemang för ip-tv från Sappa eller Viasat.

Föreningen rekommenderar att fristående tjänster för både e-post och hemsidor används för att undvika problem vid eventuellt framtida byte av bredbandsleverantör. Föreningens eget fastighetsnät är över 20 år gammalt och kan tillsammans med den egna datorutrustningen påverka så att 1 Gbit/s inte uppnås i alla lägen.

Stockholms Stadsnäts kundtjänst och support nås vardagar 8.00-22.00 och helgdagar 10.00-18.00 på telefon 08-501 220 10 eller e-post kundtjanst@stosn.se

Mer information och guider finns på deras hemsida <https://www.stockholmsstadsnat.se/kundtjanst/>

Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är viktigt. Inga brandfarliga ämnen får förvaras på vind eller i källare. I dessa och i andra utrymmen måste dörrarna hållas stängda för att hindra snabb spridning vid brand. Eftersom alla utrymningsvägar måste hållas fria är det förbjudet att ställa saker utanför dörren till lägenheten, i trapporna eller i gångarna på vinden och källarna. Om det skulle börja brinna: Använd inte hissarna (strömmen kan brytas plötsligt) och trapphuset. Stanna i lägenheten och invänta hjälp. Att tänka på: Gå aldrig hemifrån utan att kontrollera att levande ljus är släckta och att spis/elapparater är avstängda! Föreningen har monterat brandvarnare i samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavaren ansvarar själv för att brandvarnaren är funktionsduglig. Alla medlemmar uppmanas ta del av informationen om brandskyddet på hemsidan och rekommenderas att införskaffa brandfilt för hantering av exempelvis bränder i anslutning till spisen.

Cykelparkering och cykelrum

I anslutning till varje hus finns cykelställ och i varje hus finns även cykelrum. Entrényckeln används för att låsa/låsa upp cykelförråden. Cyklarna skall vara märkta med namn och adress.

Disk- och tvättmaskiner

Du ansvarar själv för disk- och tvättmaskiner i bostadsrätten både vad gäller installation och underhåll av maskinerna. Diskmaskin får endast installeras i kök och ska installeras med ett s.k. läckageskydd. Tvättmaskin får endast installeras i badrum där golvvägg finns. Du ansvarar också för de skador hos dig, hos grannar och i själva fastigheten som kan uppstå om det råkar bli läckage eller översvämning. Se till att du har en hemförsäkring som täcker detta ansvar. En

fuktvarnare är ett bra hjälpmedel för att få en indikering på om läckage finns i anslutning till diskmaskin eller tvättmaskin.

El

Säkringarna för din lägenhet finns i ett proppskåp i lägenheten. Den s.k. mätartavlan sitter på väggen i anslutning till proppskåpet. Det finns även huvudproppar för lägenheten som kan gå sönder vid kortslutning. Dessa är placerade på mätartavlan eller lite dolt bakom en mindre lucka i väggen. Anmäl till Ellevio för nät-abonnemang, för el väljer du Ellevio eller valfritt energibolag.

Fastighetsförvaltning

Brf Ymsens fastighetsförvaltare heter ADB Fastighetsservice. Deras uppdrag är att hantera fel och underhåll som föreningen ansvarar för. Måndagar och torsdagar går de igenom våra fastigheter, åtgärdar anmälda fel och utför aktuella sysslor runt fastigheterna.

Felanmälan

Upptäcker du några skador eller brister inom föreningen, i din lägenhet eller i gemensamma lokaler, ska detta omedelbart anmälas till föreningens fastighetsförvaltare ADB fastighetsservice på telefon 08-664 41 00, e-post info@adbfastighetsservice.se eller via hemsidan http://www.brfymsen.se/contact_48.html. För de saker där du som medlem är ansvarig kommer du få faktura från ADB fastighetsservice.

Allvarligare skador som t ex vattenläckage som upptäcks efter kontorstid anmäls till SOS-alarm på telefonnummer 08-454 26 05.

En trasig hiss anmäler du enligt anslag i hissarna.

Fritidsföreningar

Brf Ymsen har en seniorförening. Deras uppgift är att aktivera och inspirera till rikare fritid, trygghet och en ökad gemenskap. Seniorföreningen träffas varje tisdag mellan klockan 10-12 i vår föreningslokal.

Fönster och balkongdörrar

Bostadsrättsinnehavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar fönster och balkongdörrar enligt följande:

- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
- Beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m. som hör till fönstren samt målning av fönstren.

Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av fönster och fönsterdörrens utsida, d v s. karmens och bågarnas utsida.

Våra stora fönster är fantastiska men väldigt tunga. Det gör att man alltid ska hantera och öppna dessa med försiktighet och man ska eftersträva en säker hantering när man gör något med dem.

Föreningslokal

Föreningen har en lokal i källaren på Ymsenvägen 2. Lokalen kan lånas av boende i föreningen för barnkalas och middagar. Bokning sker via föreningens hemsida. Ovanför föreningslokalen finns lägenheter, och du får tänka på att inte störa dem som bor där, enligt samma regler som gäller i övrigt grannar emellan.

Föreningsstämma

Föreningens högsta beslutande organ är stämman. En gång per år har vi ordinarie föreningsstämma, normalt i november. På stämman går vi igenom föregående verksamhetsårs räkenskaper och verksamhet. Styrelsen närvarar och besvarar frågor som rör fastighetsförvaltning med mera. På stämman väljs även en ny styrelse och beslut fattas om förslag som framförts från styrelsen eller av enskilda medlemmar. Enskild medlems förslag kallas motion och ska inlämnas skriftligt till styrelsen senast 30 september.

Medlemmarna i Brf Ymsen närvarar och röstar vid stämman enligt regler i stadgarna. Reglerna återges också i kallelse och huvudregeln är en röst per lägenhet. Medlem som inte själv kan delta har rätt att sända en annan medlem som ombud, som uppvisar en påskriften fullmakt (maximalt får ett ombud representera en medlem). Fullmakt bifogas med kallelsen till stämman.

Kallelse till stämman anslås på anslagstavla i våra entréer samt på föreningens hemsida och årsberättelsen delas ut till alla inför stämman. Där kan du se hur föreningens ekonomi fallit ut under året. Ta med årsberättelsen till stämman. Extra stämma hålls för vissa typer av ärenden, om styrelsen anser att det behövs eller om ett visst antal medlemmar begär det. Den exakta beslutsordningen finns att läsa i Brf Ymsens stadgar.

Förråd

Alla lägenheter har tillgång till ett källar- eller vindsförråd samt en s.k. matkällare. Våra förrådsutrymmen på vindar och i källare erbjuder inte samma goda miljö som lägenheterna. I förråden är det både högre luftfuktighet och lägre temperatur. Det gör att exempelvis mjuka material som tyger, papper och även andra organiska material, påverkas och är inte lämpliga att förvara där.

Föreningen har även ett litet antal förråd för uthyrning. Till dessa finns en kö då efterfrågan är större än tillgången. Om du vill ställa dig i kön för förråd anmäler du detta skriftligt till styrelsen.

Grillning

Grillning får ske ute på gården, men däremot inte på balkongerna på grund av brandrisken. Tänk på att grilloset kan vara störande för dina grannar vid grillning på gården. Om det är någon som har invändningar, så måste du respektera detta och låta bli att grilla. Om grannarna accepterar din grillning, bör du ändå se till att det osar så lite som möjligt.

Gästrum

Föreningen har två gästrum som heter Y2 och Y3 som kan bokas när långväga gäster kommer på besök. Våra gästrum är rökfria och husdjur är inte tillåtna där. För gästrum Y2 är det en avgift på 200 kronor per natt och för Y3 är det 400 kronor per natt.

Gästrummet Y2 ligger med ingång på baksidan av Ymsenvägen 2. Där finns möjlighet för två personer att övernatta och gästrummet är ca 15 m². I gästrummet finns en enkel uppsättning porslin, minikyl, kaffebryggare och tekokare. Toaletten ligger inte i direkt anslutning till rummet, utan något längre bort i samma gång. Gästrummet Y2 har inte tillgång till dusch.

Gästrummet Y3 ligger med ingång bredvid entrén till Ymsenvägen 3, vid den stora tvättstugan. Gästrummet byggdes våren 2022 i lokaler där det tidigare var mangelrum. Det är avsett för två personer att övernatta (men finns även en bäddsoffa) och gästrummet är ca 25 m². I gästrummet finns ett sovrum och ett litet vardagsrum/kök med kokplatta, handfat, kylskåp, kaffekokare samt soffa och köksbord. Rummet har även eget badrum med dusch och WC. Se planlösning nedan.



Bokning

Gästrummen får tidigast bokas 6 månader i förväg, och maximalt 3 dagar i följd. Först till kvarn principen gäller. Enbart medlem som är boende i brf Ymsen kan boka gästrummen. Bokningsförfrågan görs via föreningens hemsida.

Nyckel till gästrum

Nyckel hämtas och lämnas enligt information i bokningsbekräftelsen. Tillträde sker på aktuell dag tidigast klockan 14.00. Avlämning sker senast klockan 13.00 på avresedagen (föreningslokalen lämnas senast klockan 09.30 på tisdagar). Förlorad nyckel ersätts med 1 000 kronor. När gästrum lämnas ansvarar hyresgästen för att städa ordentligt och låsa efter sig, se även de trivselregler som finns vid bokningen på hemsidan.

Hemförsäkringar

För ett fullgott försäkringsskydd krävs att du har en hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt. Utan bostadsrättstillägg finns risk för att du drabbas av mycket höga renoveringskostnader vid exempelvis inbrott eller skada som omfattar de delar där du som medlem är ansvarig för.

Husdjur

Husdjur ska skötas så att de inte orsakar besvär för de omkringboende. För hundar gäller den kommunala regeln om kopplingstvång, och att avföring ska tas upp. För ormar krävs tillstånd enligt kommunens regelverk. Mer information om tillstånd för husdjur, katt-, och hundhållning etc. finns på <https://boende.stockholm/regler-tillstand/husdjur/>.

Husvärdar

Varje hus har en husvärd/representant från styrelsen som tillsammans med vår fastighetsförvaltare ADB är tillgänglig för frågor och funderingar avseende din lägenhet eller för information om föreningens gemensamma resurser. Se anslag i entréerna för kontaktuppgifter.

Kabel-tv

Vi har idag ett basutbud av digitala tv-kanaler via Tele2s kabel-tv (tidigare Com Hem). Abonnementet för basutbudet betalas av föreningen och det ingår i månadsavgiften. För att kunna ta del av det digitala kanalutbudet behöver du en tv som stöder mottagning enligt DVB-C. För att din tv skall kunna hitta kanaler med DVB-C behöver du ställa in ett s.k. nätverksid/nätnummer i din tv. Det nätnummer som gäller för oss i Tele2s kabelnät är 41001. En tv med som endast har mottagning enligt DVB-T fungerar inte med vårt digitala basutbud. Mer information finns på Tele2s hemsida, www.tele2.se.

Du som vill ha ytterligare kanaler kan komplettera med ett personligt abonnemang. Kontakta Tele2 kundservice på telefon 90 222 för mer information om vad som finns och vad det kostar eller titta på deras hemsida: www.tele2.se. Problem med kabel-tv anmäler du till Tele2 på telefon 90 222.

Det går även att teckna ett personligt abonnemang för digital-tv via bredbandsuttaget s.k. IP-tv via vår bredbandsleverantör Stockholms Stadsnät. Kontakta Stockholms Stadsnät för mer information, <https://www.stockholmsstadsnat.se/>.

Klotter och nedskräpning

Nedskräpningen är ett problem och det kan vi bara lösa tillsammans. Inom vårt område är det vi medlemmar och ingen annan som ser till att skräp kommer bort eller att det inte alls kommer dit. Klotter anmäls till ADB fastighetsservice, som ser till att klottret tas bort.

Köksfläkt och ventilation

Ventilationen i lägenheterna sker genom att luft sugs ut genom de ventilationsuttag för utgående luften som bland annat finns i kök och badrum. För att det ska bli en genomströmning av luft i lägenheten måste några av friskluftsintagen ovanför fönstren vara öppna. Reglera dem så att inneklimatet blir bra.

Ändra inte inställningarna för den utgående ventilationen, d v s skruva inte själv på ventilationsdon för den utgående luften. Ventilationskanaler och ventilationsdon får inte täckas för eller byggas in så att de inte kan rengöras och justeras. En justering och rengöring sker vart 6e år enligt nuvarande föreskrifter av ett ventilationsföretag. Det är ett av de tillfällen, då du måste ge tillträde till lägenheten, genom att vara hemma eller låta en nyckel vara tillgänglig.

Motordriven köksfläkt kopplad till ventilationen i köket är inte tillåten, eftersom matoset då åker in i dina grannars lägenheter men man kan installera en motordriven fläkt med kolfilter som inte ansluts till ventilationskanalen och där luften från fläkten går tillbaka ut i köket.

Lägenhetsdörr

Du ansvarar för dörren till din lägenhet. Om du vill byta dörren till din lägenhet måste du kontrollera att den är typgodkänd. Från och med den 1 januari 2013 kräver lagen att alla nyinstallerade dörrar till lägenheter i trapphus ska vara provade och typgodkända för brand och brandgastäthet. Det gäller oavsett om det är nybyggnation eller dörrar som byts i äldre fastigheter. Trots lagen säljs dörrar i Sverige som saknar typgodkänd klassificering och du som medlem ansvarar för att en ny dörr är typgodkänd. Kräv alltid att få se ett svenskt typgodkännandebevis som innehåller brand- och brandgastäthetsklass samt var dörren är typgodkänd. Dörren ska vara av brandklass EI30 och brandgastätheten ska vara SS-EN 13501-2.

Eftersom det är trevligt om dörrarna i trapphusen har liknande utseende rekommenderar föreningen ett utförande som liknar mahogny. Välj trälaminat om det finns, annars ett plastlaminat som imiterar trä.

Månadsavgift

Kostnaderna för att äga, driva och underhålla fastigheterna budgeteras av styrelsen och täcks av medlemmarnas avgifter till föreningen. Styrelsen bestämmer avgiftens storlek. Styrelsen strävar efter att hålla avgifterna stabila över åren där varje generation betalar för sin förslitning och sitt underhåll.

Avgiften beräknas för att täcka alla gemensamma kostnader, t ex underhåll, räntor, fastighetsskatt samt gemensam förbrukning av el, vatten och värme. I avgiften ingår också kostnader för förbrukning av vatten och värme i lägenheterna samt grundutbud av tv-kanaler och bredband, men inte exempelvis el. Utrymme för stora underhållskostnader som har med fastigheternas gemensamma, yttre underhåll att göra får vi genom att löpande göra stora amorteringar på föreningens lån.

Avgifterna debiteras månads- eller kvartalsvis enligt önskemål. Anmälan om detta görs till HSBs kund och medlemservice på e-post service.stockholm@hsb.se eller telefon 010 – 442 11 00. Enklast betalas månadsavgiften med e-faktura eller Autogiro.

Nycklar och porttelefon

Brf Ymsen har sedan 2020 nytt skalskydd och digital bokning av tvättstugor (läs mer under Tvättstugor). I korthet innebär det att alla har en iLOQ-nyckel som går till låsta allmänna utrymmen, entréerna öppnas med hjälp av ett passersystem eller porttelefon och tvättstugorna bokas via bokningstavla, på webben eller via en mobil app. Föreningen följer även polisens rekommendation att inte använda portkod.

Med iLOQ-nyckeln på nyckelknippan behövs ingen nyckelbricka (tagg) eftersom iLOQ-nyckeln är både tagg och nyckel. Du kan exempelvis.

- Låsa upp entrén genom att lägga iLOQ-nyckeln mot porttelefonen
 - Öppna alla dörrar till källare, vind- och tvättstugor samt sopbehållare med nyckeln
 - Boka tvättid genom att lägga iLOQ-nyckel mot nedre hörnet på bokningsskärmen
- iLOQ-nyckeln är en elektronisk nyckel och rörelsen in i låset är viktig för att nyckeln ska

fungera. Med rörelsen in i låset alstras en ström som gör att nyckeln kan läsas av. Om den strömmen inte skapas kommer nyckeln inte kunna öppna låset. Rörelsen in i låset ska vara i lagom tempo och inte för snabbt eller ryckigt. Om det inte fungerar att vrida och öppna, ta ut nyckeln och för in den på nytt. Att lirka med nyckeln i låset kommer inte kunna öppna låset.

1. Blå prick till höger (utom behållare för hushållsavfall Y5 och S18).
2. För in nyckeln i cylindern i lagom tempo och vrid om nyckeln.
3. Om du inte kan vrida om och öppna låset, ta då ut nyckeln och försök på nytt.

Ur ett miljöperspektiv finns flera fördelar med en lösning där vi själva genererar den energi som krävs. Det gör också att man slipper en lösning som kräver batterier.

Nycklarna är avsedda för de boende i Ymsen och antalet nycklar ska spegla hushållet som bor i Ymsen. Om medlem kommer med beställning på nycklar som överstiger en återspeglning av antalet boende kommer styrelsen ta en dialog för att bedöma eventuella bakomliggande orsaker.

Porttelefon

För att använda porttelefonen:

1. Tryck pil ner och välj den du söker med pil upp/ner eller med bokstäverna på sifferknapparna.
2. Tryck på ring.
3. Svara och öppna entrén med att trycka på siffran 5 om det är den du väntar på.
4. Entrédörren öppnas och samtalet avslutas.

Tips: Lägga in porttelefonens nummer som en kontakt i din telefon (telefonnumret är det som visas när ni provar porttelefonen).

Förändring av information i porttelefon och uppdatering av e-post till bokningssystemet görs med hjälp av formulär på hemsidan http://www.brfymnsen.se/page_123.html

Nyinflyttad

Som nyinflyttad är det många saker att förstå och hitta. Bästa sättet är att läsa både föreningens informationsdokument och huvuddragen i föreningens stadgar. Mer information och den senaste informationen finns alltid på föreningens hemsida www.brfymnsen.se

På hemsidan finns även formulär för att komma i kontakt med HSB, ADB fastighetservice eller styrelsen samt för att anmäla önskad information till porttelefonen och e-post till webbokningen.

I entréerna finns anslag med kontaktuppgifter till husvärdar som är behjälpliga vid olika typer av frågor.

För namnbyte på dörr och på namntavla i entrén kontaktar du ADB fastighetservice så att du får korrekt namn på dörren och kan boka tid då de oftast behöver tillgång till din lägenhet. De nås på telefon 08-664 41 00 mellan klockan 08.00-11.00 måndag-fredag.

Idag finns två typer av numrering för våra lägenheter. För att undvika missförstånd använder du föreningens nummer (1-180) i kommunikationen med HSB, ADB och styrelsen när lägenhetsnummer behöver anges. Det hittar du på etiketten som finns på den övre delen av ytterdörrens karm, och där som det andra numret.

Närpolis

Brf Ymsen ligger inom Globens närpolisområde som har stationen på Arenavägen 63 i Globen. Telefonnumret dit är 08-114 14 och öppettiderna är tisdag-onsdag 09.00 -16.00 samt torsdag 12.00 - 19.00. Hittogodsavdelningen är centraliserad och har andra öppettider. Mer information finns på <https://polisen.se/kontakt/polisstationer/stockholms-lan/stockholm-syd/globen/> och på polisens hemsida, www.polisen.se

Ombyggnad

Om du vill bygga om i din lägenhet måste du först få tillstånd från styrelsen, för att undvika att ombyggnationen medför skador på eller risker för fastigheten. Se även Renovering nedan.

Originaldelar och återbruk

Vi har i föreningen som ambition att så mycket originaldelar som möjligt i lägenheterna bevaras, då det finns många som önskar behålla eller återskapa sin lägenhets ursprungliga karaktär. Om det skulle vara så att ni önskar ta bort dessa delar i er lägenhet vore vi tacksamma om det görs varsamt. Vi har i föreningen ett förråd där vi förvarar delar av t.ex. kök och garderober samt beslag, lister och dörrar. De delar som förvaras här är till för alla medlemmar som vill ha dem i sin lägenhet. Hör av er till styrelsen innan ni startar en renovering eller restaurering, både ifall ni har delar ni vill lämna till återbruk eller om det är någon del ni saknar och vill ha till er renovering/restaurering. Det finns mycket kunskap i föreningen om varsam renovering och vi delar gärna med oss av den om så önskas.

Parkering

Föreningen har en parkering. Dessvärre är efterfrågan på parkeringsplatser större än tillgången och många års köande krävs för att få tillgång till en p-plats. Om du vill ställa dig i kön anmäler du detta skriftligt till styrelsen.

Pingisrum

I källaren på Ymsenvägen 1 finns ett pingisrum som kan utnyttjas av samtliga medlemmar. Du använder din entrényckel för att få tillgång till rummet.

Renovering

Målning och tapetsering av lägenheter ansvarar du som innehavare själv för. Om du däremot vill byta ytskikt i badrum (golv eller vägg, se mer info under rubrik: Badrum, renovering), byta kök eller riva och flytta väggar måste du först ha tillstånd från styrelsen. Tillståndet är sedan villkorat av att arbetet ska utföras av en auktoriserad firma. Tänk också på att det är du som ansvarar för att byggavfall inte blockerar utgångar och att det transporteras bort. Du ansvarar även för att trapphuset och de allmänna utrymmena städas dagligen under renoveringen. Stämmor för vatten, avlopp, värme, ventilation, gas, bredband, antenn och el finns i alla lägenheter. Det är medlemmens ansvar att säkerställa att de är identifierade och att de inte utsätts för åverkan vid en renovering.

Maskinell bearbetning och arbete med slag får ske vardagar 7-19 och lördagar 10-18.

Se även sektion Originaldelar och återbruk ovan.

Snickerirum

I källaren på Sköntorpsvägen 18 finns ett snickerirum som kan nyttjas för att snickra, slipa, måla. Rummet är utrustat med bl a 2 st snickarbänkar, handverktyg, eldriven slipmaskin och dammsugare. Du använder din entrénnyckel för att komma in i rummet. Maskiner och arbeten som kan orsaka störande ljud får bara användas/utföras måndag-fredag 07-22 och lördag-söndag 10-18. Det finns skåp i rummet som medlem kan ges möjlighet att disponera, dock är det kö till dessa skåp. Mer information om skåp och andra regler för användning av rummet finns på anslag i snickerirummet.

Snöröjning

ADB fastighetservice ansvarar för snöröjning och sandning på föreningens mark. För synpunkter eller klagomål på snöröjning på kommunens mark (gatan och trottoarerna), hänvisas till Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning på telefonnummer 08-508 14 000.

Sopor/miljöfarligt avfall

Vanligt hushållsavfall slängs i sopbehållarna som finns vid Ymsenvägen 1, 3, 5 samt Sköntorpsvägen 18. För att öppna luckan används entrénnyckeln. Tänk på att knyta ihop soppåsen ordentligt innan du slänger den.

I sopbehållarna är det förbjudet att kasta följande

- Skor, kläder och andra textilier
- Pärmar, tidningsbuntar
- Färg, lack, lim rester och lösningsmedel.
- Glas
- Kartong
- Batterier, elektronik inklusive sladdar
- Metallföremål
- Mediciner och annat miljöfarligt avfall

Sortering av matavfall

En fungerande sortering av matavfall gynnar både miljön och föreningens ekonomi. Viktigt är att matavfall sorteras rätt och hamnar i sopbehållarna för matavfall och att övriga hushållssopor kastas i sopbehållarna för hushållsavfall. Vi har tre mindre sopbehållare för matavfall, två vid Ymsenvägen 2 och en vid Sköntorpsvägen 18 där bara matavfall som ligger i en brun papperspåse ska kastas. De sopbehållare vi har sedan tidigare på Sköntorpsvägen 18, Ymsenvägen 1, 3 och 5 används till övrigt hushållsavfall. Påsar för matavfall finns att hämta på flera livsmedelsbutiker i det omkringliggande området och de kan även hämtas i gången vid stora tvättstugan på Ymsenvägen 3.

Grovsopor

Det ställs regelbundet en container upp på parkeringen bakom Ymsenvägen 3. Den får bara användas av medlemmarnas hushåll. Du får inte slänga dina grovsopor från sommarstugan etc. i föreningens container. För elektronikavfall finns en mindre behållare. Till elektronikavfall räknas allt som har sladd eller batteri, som exempelvis följande föremål:

- Hushållsapparater, handverktyg, trädgårdsredskap med sladd eller batteri
- Datorer, printrar, kontorsutrustning och telefoner

- TV, radio- och videoapparater, cd-spelare
- Klockor, kameror, spel och leksaker
- Lampor, ljuskällor och armaturer

Tänk på att producentansvaret gäller, vilket innebär att du som konsument har rätt att lämna motsvarande gammal vara i butiken, där du köper en ny, t ex cd-spelare, skrivare, dator, kyl- och frysm. I våra sopbehållare och i containern får du inte heller kasta:

- Kylskåp och frysskåp
- Färg, lack och lim rester och lösningsmedel
- Bilbatteri och bildäck
- Lysrör
- Miljöfarligt avfall

Om du har saker som du inte får slänga i containern, får du själv ombesörja transport till återvinningscentralen i Östberga som ligger vid Huddingevägen/Sockenvägen. Där får du kostnadsfritt lämna dina grovsopor och ditt miljöfarliga avfall.

Källsortering

Nedanför Sköntorpsvägen 18 finns källsorteringsbehållare för småbatterier, plast, pappkartonger, tidningar, metall och glas. För tidningar finns även en behållare utanför Ymsenvägen 3.

Återvinningscentralen i Östberga

Öppettider hos Östberga Återvinningscentral är måndag-torsdag 10 - 20, fredag 10 - 16 och på helger 9 - 16.

Mobil återvinningsstation

Stockholms stad ställer ett antal gånger per år upp en mobil återvinningsstation vid Gullmarsplan och Årsta torg. Datum och tid annonseras i lokaltidningen och på <http://www.svoa.se/mobila>

Stadgar

Föreningen tillämpar HSB mönsterstadgar. Stadgarna finns på föreningens hemsida under information och informationsdokument.

Stolar och bord

I cykelförrådet på Ymsenvägen 3 finns det stolar och bord att låna för de som önskar och har ett tillfälligt behov. Tala med någon i styrelsen om du undrar något.

Styrelse

Styrelsen kan bestå av mellan tre och elva ordinarie ledamöter och högst fyra suppleanter. De väljs bland de boende på ordinarie föreningsstämma efter förslag från en valberedning, som valts vid föregående årsstämma. En ledamot i styrelsen tillsätts av HSB Stockholm. Styrelsen har normalt sina möten den tredje måndagen i månaden med undantag för juli månad. Om du vill komma i kontakt med styrelsen för att ta upp frågor om ditt boende går det bra att kontakta någon i styrelsen. Adresser, telefonnummer och e-postadress till styrelsens medlemmar finns på föreningens hemsida och sitter anslaget i entrén. Synpunkter, önskemål och förslag kan läggas i föreningens brevlåda som finns ½ trappa ner i Ymsenvägen 3.

Störande ljud

På natten, mellan kl. 22 och 07, ska det vara tyst och då får du inte störa. Ska du någon gång ha en fest, bör du informera dina grannar i förväg. Från lördag klockan 18 till måndag morgon klockan 7 får inte byggarbete med störande ljud pågå.

Spela instrument, lyssna på musik och TV med måttlig ljudvolym. På sommaren har man ofta balkongdörr eller fönster öppna, och då får du tänka på att ljudet hörs ännu mera och på längre håll. Ta hänsyn till dina grannar.

Om du anser att någon av dina grannar inte visar tillräckligt mycket hänsyn, försök i första hand att prata med grannen direkt när det sker. Hjälper inte det så lämna en skrivelse till styrelsen med beskrivning av vad som har inträffat, samt datum och klockslag. Detta behövs, eftersom styrelsen är ansvarig för att se till att de gemensamma reglerna respekteras och behöver ett underlag för detta.

Trädgårdsskötsel

Gräsklippning, klippning av häckar och övrig skötsel av ytor utomhus sköts av ADB fastighetsservice. För våra planteringar och rabatter ansvarar föreningens trädgårdsgrupp. Till det anordnas en städdag (normalt en lördag i slutet av april eller i början av maj) där vi medlemmar hjälps åt med trädgårdsarbetet. Det är en trevlig aktivitet, då vi får möjlighet att göra nytta samt som grannar kunna samtala om väder och vind. Efter städningen är det gemensam fika. Vill du aktivera dig i trädgårdsgruppen kontaktar du någon i styrelsen.

Tvättstugor

Våra tvättstugor finns på Ymsenvägen 1, Ymsenvägen 3 och Sköntorpsvägen 18. Samtliga tvättstugor kan användas av alla boende i föreningen men inte av några andra eller för andras tvätt. Lokalerna är utrustade med effektiva maskiner och det kostar inget extra att använda dem. Entrényckeln används för att komma in i tvättstugorna.

En av tvättstugorna är en grovtvättstuga för mattvätt, täcken mm. Den finns i på Sköntorpsvägen 18. Tvättstugorna har tre till fem tvätttider per dag mellan klockan 7 och 22 vilka visas vid bokning. Klockan 22 bryts strömmen till tvättmaskiner och torktumlare.

Vårt vatten är "mjukt", vilket innebär att doseringen av tvättmedel och sköljmedel bör vara sparsam då det gör miljön en tjänst. Tvättningen samt torkning ska vara klar och tvättstugan städad vid tvätttidens slut. Se till att dörrar är låsta och fönster är stängda i tvättstugan innan du lämnar den. För att använda tvättstugorna följer vi de självklara reglerna som sitter anslagna.

Bokning

Du bokar tvättid på en bokningstavla med hjälp av din entrényckel, på webbadressen <https://ymsen.tvattbokning.online//> eller via en mobilapp. Uppdatering av e-post till bokningssystemet görs med hjälp av formulär på hemsidan http://www.brfymsen.se/page_123.html

Det är viktigt att starta den bokade tvätttiden genom att lägga nyckeln mot bokningsskärmen när tvätttiden har börjat. I annat fall blir tvätttiden ledig efter en timme och kan då bokas av annan medlem.

Boka tvättstuga från bokningstavla

1. Lägg nyckelns svarta del mot bokningstavlans nedre högra hörn tills ett litet pip hörs och meny visas. Får du inget pip, prova på nytt.

2. Välj Boka tid från huvudmenyn och välj den tvättstuga du önskar boka.
3. Bläddra fram till önskat datum och välj pass genom att klicka på passet. Kvittera din bokning och klicka direkt på logga ut eller tillbaka för att välja annan tvättstuga. Pass som är grönt är ledigt och rött är upptaget. Om du missar att logga ut kommer du automatiskt att loggas ut efter 30 sekunder. Du kan boka en tvättid i taget och som mest 30 dagar framåt på samma sätt som idag.

Vid ombokning av en tvättid behöver du först avboka tvättiden vilket görs med menyvalet Bokningar/Avboka.

Byta lösenord för webb och mobilapp

För att kunna boka via webben behöver du börja med att byta lösenord.

1. Starta en webbläsare på din dator/platta/telefon och gå till webbadressen ymsen.tvattbokning.online
2. Ange ditt lägenhetsnummer (enligt föreningens numrering, mellan 1-180) och ange ditt lösenord. Om du glömt ditt lösenord, välj Glömt lösenord
3. Byt lösenord genom att välja inställningar, välj ändra, markera ändra lösenord, fyll även i mobilnummer, ange nytt lösenord två gånger och välj spara.
4. Kom ihåg ditt lösenord.

Boka tvättstuga från webbläsare på dator, platta eller mobil

Tvättstugorna kan även bokas med en webbläsare via internet eller via en mobilapp.

1. Starta en webbläsare på din dator/platta/telefon och gå till webbadressen ymsen.tvattbokning.online
2. Ange ditt lägenhetsnummer (enligt föreningens numrering, mellan 1-180).
3. Ange det lösenord du valde första gången du loggade in.
4. Välj en bokningspanel (alla är lika och vi kan boka alla tvättstugor från alla bokningspaneler)
5. Välj Boka och välj tvättstuga, bläddra fram till önskat datum och klicka en gång på det gröna (=ledigt) pass som önskas. Vänta lite och kvittera din bokning genom att välja fortsatt. Du kan enkelt avboka bokad tvättid med knappen för avboka.

Boka tvättstuga från mobilapp

Första gången du ska komma igång med mobilappen behöver du göra följande.

1. Logga in med en webbläsare genom att till webbsidan <https://ymsen.tvattbokning.online//> och logga in där med era inloggningsuppgifter (lghnr/lösen) på en dator/platta/telefon men inte på den enhet du tänkt installera mobilappen. Gå till menyn genom att välja valfri bokningspanel.
2. Klicka på valet "Använd mobilen för att boka" som är längst ner på skärmen.
3. Ladda ner mobilappen Vision Mobile från Electrolux i Googles eller Apples appbutik på den telefon/platta som du vill kunna boka med.
4. Starta mobilappen på telefonen/plattan, välj QR-kod och skanna QR-koden som visas på datorns skärm.
5. Du kan direkt boka en tvättid genom att välja Boka och därefter välja tvättstuga, bläddra fram till önskat datum och klicka en gång på det gröna (=ledigt) pass som önskas. Vänta lite och kvittera din bokning genom att klicka på tvättstugans namn.

Aktivera mobilappen på nytt

Även om du har appen nedladdad, kan du ibland behöva att återaktivera mobilappen ifall att du inte lyckas boka tvättid med den. Aktivering gör du på följande sätt.

1. Gå till webbsidan <https://ymsen.tvattbokning.online//> och logga in där med era inloggningsuppgifter (lghnr/lösen) på en dator/platta/telefon men inte på den enhet du har mobilappen på.
2. Gå till menyn genom att välja valfri bokningspanel.
3. Klicka på valet "Använd mobilen för att boka" som är längst ner på skärmen.
4. Starta mobilappen på telefonen, välj QR-kod och skanna QR-koden som visas på datorns skärm. Nu loggas du in i mobilappen.
5. Du kan nu boka en tvättid genom att välja Boka och därefter välja tvättstuga.

Värme

Lägenheterna värms med fjärrvärme. Ventilerna på värmeelementen i lägenheterna är termostatventiler. Om lägenheten upplevs som kall kontrollerar du följande:

- Säkerställ att inga möbler står framför elementen och blockerar värmen från att spridas ut i rummet.
- Säkerställ att termostatventilen på elementen är uppviden på maximal effekt.
- Kontrollera att tätningslisterna i fönstren är hela, finns längs hela fönstret.
- Undersök att det inte finns luft i elementen.

Om lägenheten upplevs som kall efter dessa åtgärder kan du kontakta ADB fastighetsservice.

Överlåtelse/försäljning

Om du vill flytta från Brf Ymsen genomför du själv eller med hjälp av en mäklare försäljningen av lägenheten och skriver ett överlåtelsekontrakt. Köpare och säljare ska vara överens om i vilket skick lägenheten befinner sig i, om eventuellt reparationsbehov samt om ansvaret för att åtgärda eventuella brister och stå för kostnaderna.

För att få köpa en bostadsrätt i föreningen krävs medlemskap dels i HSB men också i föreningen. Ansökan för detta görs genom att skicka in en medlemsansökan och betala medlemsavgiften till HSB Stockholm. Brf Ymsens styrelse fattar därefter beslut om medlemskap ska beviljas eller inte. Det är viktigt att köparen ansöker om och betalar medlemskap i HSB direkt efter kontraktsskrivning då det annars kan försena datum för inflyttning. Föreningen tar en kreditupplysning på alla som ansöker om medlemskap.

En annan sak som krävs av säljaren är att uppmana köparen att ta till sig informationen i detta dokument om Brf Ymsen. Det är även bra om du som säljare informerar styrelsen inför en försäljning.