



## Välkommen till bostadsrättsföreningen Nytorgspalatset

Föreningen består av 58 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](http://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.

### 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 det tycker vi är värt att leva upp till.

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

### Andrahandsuthyrning

Godkännande av föreningens styrelse krävs för andrahandsuthyrning. Kontakta därför styrelsens ordförande i god tid. Korttidsuthyrning via t ex Airbnb godkänns inte.

### Ombyggnad

Förändring av lägenheten får endast utföras efter tillstånd av styrelsen, som beslutar på ordinarie styrelsemöte varje enskilt fall. Certifierad kontrollansvarig skall anlitas av lgh-innehavaren. Den kontrollansvarige skall skriftligen verifiera före, under samt efter ombyggnad att arbetet har följt gällande regelverk avseende de olika tekniska systemen.

Särskilt viktigt 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 att godkännas. Exempel på detta är väsentlig förändring av planlösning, eldstad eller stuckatur.

Ytskiktrenovering är tillåten att utföras utan tillstånd. All annan typ av renovering skall godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

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

# NYTORGSPALATSET



Dokumentation som skall inlämnas är, förutom utlåtande från kontrollansvarig och eventuella konstruktionsritningar, fakturakopior från entreprenörer inom el, VVS, plattsättning och gas. Av dokumentationen skall framgå att det är en behörig elektriker, att säkert vattencertifikat, våtrumscertifikat samt gasbehörighet finns.

Trapphusen får ej användas som uppställningsplats för byggmaterial. Den medlem som renoverar är ansvarig för skador i trapphusen eller någon av hissarna

## Värmesystem

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

Varje lägenhet med balkong mot gårdssidan betalar en särskild avgift, som är inbakad i månadsavgiften, för framtida underhåll av balkongerna. Grillning är inte tillåten på balkongerna.

## Port/Entré

Öppning av port sker via tagg som fungerar dygnet runt. Portkod fungerar mellan 6.00-22.00

**Porttelefonen:** För att använda funktionen att öppna porten "remote", måste mobilnumret läggas till. För att öppna "remote" via mobilen, tryck på 5.

Var noga med att porten går i lås när du passerat för att undvika objudna gäster i huset.

Eftersom trappuppgången är en utrymningsväg är det inte tillåtet att parkera cyklar, barnvagnar eller annat i porten/entrén

## Hiss

Hissdörren måste stängas ordentligt för att hissen ska fungera. Innergrinden är automatisk. Felanmälan görs via styrelsemedlem, så att inga dubbla uttryckningar sker. Minderåriga får inte ensamma använda hissarna. För att komma ner till källarplanet, använd lägenhetstaggen.

## 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 vädringsbalkongerna är ett allmänt utrymme ska inga privatsaker förvaras här. Rökning är förbjuden på vädringsbalkongerna, då röklukt lätt drar in genom brevlådorna till dina grannar.



## Gården

Bokning av gården görs via en fysisk kalender som hänger i cykelrummet vid utgången till gården.

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. Sedummattan runt innergården är väldigt känslig och bör inte beträdas.

## Sopor

Sopkärl för olika sorters hushållssopor finns i ett separat soprum och kärLEN töms 2 ggr per vecka. Det finns särskilda kärl för matavfall som läggs i särskilda papperspåsar (extra papperspåsar finns i soprummet), tidningar och tidskrifter (där får man dock inte lägga kartong, wellpapp, kuvert eller papperskassar - klister leder nämligen till stopp i pappersåtervinningsmaskiner), kartonger, plastförpackningar, glas och metall. Observera att pappkartonger måste slås ihop för att kärlet inte ska bli överfullt på kort tid.

Grovsopor, byggavfall, batterier, färgrester, elapparater **får inte** slängas i föreningens soprum. Den närmaste återvinningscentralen finns i Östberga. Observera också att inget får slängas i restaurangernas soprum.

## Mobila miljöstationen - Returrundan

Under 2024 byter Mobila miljöstationen skepnad och blir istället Returrundan. Den nya tjänsten kommer erbjuda dig att slänga fler typer av skräp från ditt hem. Returrundan åker runt i Stockholm på vissa tider från april till och med november. Info: [Stockholmvattenochavfall.se](http://Stockholmvattenochavfall.se)

## Cyklar

Din cykel förvarar du i ett särskilt cykelrum, där det finns plats att hänga upp den på en speciell upphängningsanordning.. Använd cykelgången från Skånegatan för att ta dig in och ut. Tänk på stöldrisken och att därför stänga dörrarna efter dig.

## Källare/förråd

I källaren finns källarförråd för medlemmarna (i mån av ledig plats)

Oservera att det åligger varje medlem att hålla förrådet rent, för att undvika ohyra. Se info från Anticimex samt vad som gäller enligt respektive försäkringsbolag vid inbrott/skadegörelse etc.

Huset har haft problem med skadedjur i källaren och därför är det extra viktigt att alla håller rent i sina förråd och det är inte tillåtet att förvara några textilier som inte är packade i lufttäta kärl eller påsar.

Inga lösa föremål får finnas i gångarna av brandsäkerhetsskäl.

## Tvättstuga

I källaren finns en tvättstuga med olika tvätt- och torkaggregat. Bokning görs på nätet (via [www.nytorgspalatset.se/bokning-av-tvattstuga/](http://www.nytorgspalatset.se/bokning-av-tvattstuga/)) och du kommer in via din tag. Utförlig beskrivning hur du går tillväga för att boka finns på anslagstavlan utanför tvättstugan.

## 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 på anslagstavlan i respektive entré). En intern kö tillämpas för garageplatserna. Var noga med att se till att garageporten stängs efter dig när du passerat, såväl in som ut.



## 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 ventilations-systemet.

### Här följer några tips om hur självdrag fungerar:

#### Matos i köket

Vädning sker bäst genom att öppna ett fönster längst bort från köket. Luften kommer då genom bostaden och evakueras oset 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 i stället sker genom avloppet, trapphuset eller otätheter till grannar.

#### Antalet öppna ventiler fördelar luftintaget

Ju fler öppna ventiler desto mindre drag på varje.

#### Felanmälan och frågor

Vill du göra en felanmälan, har frågor eller önskemål som rör fastigheten, ta gärna kontakt med en styrelsemedlem (se lista med ansvarsfördelning på anslagstavlan i respektive entré). För att avhjälpa akuta fel finns också telefonnummer till fastighetsskötaren på anslagstavlan i varje entré. Tänk på att det ligger i allas intresse att värna och hålla rent i husets alla allmänna utrymmen.

#### Sist men inte minst

Se till att du alltid låser/stänger dörrarna efter dig för att undvika inbrott eller objudna gäster i huset. Om du misstänker inbrott eller annan skada - anmäl detta direkt.

**Vi önskar dig varmt välkommen till Brf Nytorgspalatset och hoppas att du ska trivas.**

Styrelsen

Brf Nytorgspalatset

Nytorgsgatan 33, 11640 Stockholm.

[www.nytorgspalatset.se](http://www.nytorgspalatset.se)