

TRIVSEL- OCH ORDNINGSGREGLER FÖR BRF STÖREN 15

Ansvar för trivsel och ordning

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivsel- och ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att utforma reglerna så att vi kan bo och fungera tillsammans på ett så friktionsfritt sätt som möjligt.

Alla som bor eller vistas i fastigheten är skyldiga att rätta sig efter trivsel- och ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig. Ordningsreglerna gäller även för andrahandshyresgäster och föreningens egna hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan det i allvarliga fall påverka din rätt att få bo kvar. Vid brott mot ordningsreglerna är den första åtgärden att styrelsen uppmanar den som bryter mot reglerna att vidta rättelse. Om rättelse inte sker trots uppmaning kan det bli fråga om uppsägning eller andra påföljder. Innebär överträdelsen att föreningen drabbas av kostnad eller skada kan medlem eller hyresgäst bli ersättningsskyldig.

Har du frågor

Har du funderingar eller synpunkter är du alltid välkommen att kontakta styrelsen eller någon av föreningens förvaltare.

Kontakt: Föreningens hemsida: www.storen15.se

Medlemsansvarig: Sarantos Stasinakis tel. 076-261 26 04
E-post: stasarrantos@yahoo.gr

Fastighetsansvariga: Thomas Häggqvist tel. 070-738 87 07
E-post: thaggqvist@gmail.com

Karl Erik Cedemo tel. 070-234 89 81, 08-640 96 66
E-post: cedemokarlerik@gmail.com

Fastighetsförvaltare: Åkerlunds Fastighetsservice AB
tel. 08-39 06 50
E-post: info@akerlundsfastighet.se

Administrativ förvaltare: **SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB**
tel. 0771-722 722
E-post: kundtjanst@sbc.se.
www.sbc.se/Portalen/

Gemensamt Bostadsrättstillägg: **Söderbergs & Partners**, tel. 08-700 51 70
E-post: bostadsratterna@soderbergpartners.se
www.soderbergpartners.se

Stockholms Stadsnät AB, kundtjänst:
Tel.: 08-501 220 10
E-post: support@stockholmsstadsnat.se
www.stockholmsstadsnat.se/

HÄR EN ÖVERSIKT AV DE FÖLJANDE SIDORNAS INNEHÅLL:

- 1. Om allmän aktsamhet och felanmälan**
- 2. Om säkerhet**
- 3. Gemensamma kostnader**
- 4. Allmänna utrymmen**
- 5. Skadedjur**
- 6. Tvättstuga**
- 7. Cyklar, mopeder, barnvagnar**
- 8. Gården**
- 9. Avfallshantering/återvinning**
- 10. Källarförråd**
- 11. Gruppavtal bredband och basutbud-TV**
- 12. Husdjur**
- 13. Markiser** (gäller lokaler i gatuplan)
- 14. Störningar**
- 15. Andrahandsuthyrning**
- 16. Lägenhetsunderhåll**
- 17. Förändringar i lägenheten** (ombyggnad/renovering)
- 18. Byggavfall**

19. Avstängning av vatten**20. Avgifts- och hyresavier****21. Om du tänker flytta****1. Om allmän aktsamhet och felanmälan**

a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

b) Vid icke akuta fel/ärenden avseende fastigheten (hiss, tvättstuga, sophantering, duschrum, trapphus etc.) kontakta styrelsens fastighetsansvariga eller lämna en lapp i brevlådan vid hissen på entréplanet. Vänligen uppge namn, lägenhetsnummer, kontaktuppgifter och ärende.

c) Vid akuta ärenden (t.ex. vattenläckor) utanför ordinarie arbetstid ring i första hand våra fastighetsansvariga. I andra hand kontakta vår fastighetsförvaltare Åkerlunds Fastighetservice AB. Varje påbörjat jourärende kostar 1.100 kr + moms, så icke akuta ärenden ska anmälas via e-post.

Se även information under "Boende/Felanmälan" på hemsidan, www.storen15.se

2. Om säkerhet

a) Kontrollera att dörrar och grindar till i fastigheten går i lås vid in- och utpassering.

b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

c) Lämna inte källardörrar eller duschrum olåsta.

d) Var försiktig med eld. Kontrollera att levande ljus är släckta och att gasen är avstängd.

e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.

f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

g) På grund av brandrisk och trappstädning är det inte tillåtet att lämna personliga föremål i korridorer, trapphus eller på andra allmänna utrymmen. Det gäller även barnvagnar.

h) Rökning är inte tillåtet i trappor, portgångar, på gården eller andra allmänna utrymmen.

i) Det är inte tillåtet att sätta för ventilationskanalerna. Detta orsakar obalans i ventilationssystemet och problem med ventilationen i andra lägenheter.

3. Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt packning i kranarna om vatten står och droppar. Kostnader för vatten och värme i hela fastigheten samt el i gemensamma

utrymmen betalas av alla boende gemensamt. Se till att alla fönster är stängda när du lämnar lägenheten när det är kallt ute.

4. Allmänna utrymmen

Allmänna utrymmen som t.ex. källare, hiss, trapphus, tvättstuga och innergård får inte användas som förrådsutrymmen eller upplagsplats. Saker som påträffas kommer att bortforslas och slängas. Skakning av mattor, sängkläder m.m. får endast utföras på gården.

5. Skadedjur

Om lägenheten får mjölbagg, silverfisk eller andra skadedjur kontakta styrelsens fastighetsansvariga. Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten, matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Det gäller även på gården.

6. Tvättstuga

Ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Det finns två rum i tvättstugan varav det första rummets maskiner är avsedda för spontantvätt och inte kan bokas. Det inre rummets maskiner får endast användas efter bokning på bokningstavlan utanför tvättstugan.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar

Cyklar och mopeder ska förvaras på avsedda platser på gården och får inte ställas utanför porten eller i trapphuset. Då vi har begränsad plats, se till att cyklar som inte används inte står i våra gemensamma cykelställ på gården. På entréplanet finns ett barnvagnsrum.

8. Gården

- a) Parkering av cyklar på gården får inte hindra framkomlighet och sophantering.
- b) Vi har ett gemensamt ansvar att se till att gården hålls ren och i god ordning.
- c) Sopkärnen på gården är endast för hushållssopor. Anvisningar för avfallshantering se punkt 9.

9. Avfallshantering/återvinning

Hushållssopor kastas i sopkärnen på gården.

Kärl för **återvinning** av kartonger, tidningar, glas, plast och metallförpackningar finns på Timmermansgatan 27 och vid korsningen Högbergsgatan/Rosenlundsgatan.

Farligt avfall (färg, lim, kvicksilver, kemikalier/lösningsmedel samt ljuskällor och batterier) lämnas på återvinningsstationen vid korsningen Torkel Knutssonsgatan och Bastugatan, öppet dygnet runt.

Föreningen har inget grovsoprum. **Grovsopor** (möbler, renoveringsrester o s v) är varje

medlems ansvar att transportera till återvinning, skänka, sälja eller på annat sätt göra sig av med.

10. Källarförråd

I källaren får personliga tillhörigheter förvaras endast i förråden. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Egendom som förvaras i gångarna kommer att bortforslas och slängas. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.

11. Gruppavtal kabel TV och bredband

Kabel TV – ett basutbud med Com Hem AB är inkluderat i medlemsavgiften.

Bredband – föreningen har på medlemmarnas uppdrag tecknat ett gruppavtal för bredband via fiber med Stockholms Stadsnät AB. Kostnaden, 79 kronor i månaden per lägenhet, har lagts på medlemsavgiften.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården. Plocka upp djurets spillning. Hundar och katter måste hållas i koppel på allmänna ytor. Innehav av reptiler måste anmälas till styrelsen.

13. Markiser (gäller lokaler i gatuplan)

Tillstånd skall alltid sökas från styrelsen. Det skall tecknas ett avtal mellan medlemmen och styrelsen angående typ av markis, färg, uppsättande, nedmontering och ansvar för markis.

Bruksanvisning och skötselråd:

En markis är ett utfällbart solskydd i textil, felaktig hantering kan utgöra fara för fotgängare eller leda till att skador uppstår på markis och fasad.

Man får inte lämna markisen utfälld utan tillsyn vid stark vind, regn eller vid annan nederbörd. Nedfallande snö från taket kan få markisen att lossna från väggen. Markisen kan vara utrullad vid regn, förutsatt att den är väl spänd.

Om markisen blir blöt, är det viktigt att den torkar (markisen riskerar att börja mögla annars). Låt den vara utfälld tills den torkat helt. Om det regnar eller blåser, måste du veva in markisen, även om den är fuktig. Veva då ut den när vädret tillåter och låt den torka helt.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av grannarna. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Tänk på att det är lyhört i huset. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss och tvättstuga. Om du blir störd, ta i första hand kontakt med den som stör.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen under vardagar. Under helger från kl. 23.00 på kvällen till kl. 09.00 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Hög ljudnivå, t.ex. musik, sång, borring eller hamrande får inte förekomma mellan kl. 21.00 och 08.00 under vardagar och mellan kl. 23.00 och 10.00 under helger. Ska du själv ha fest informera grannarna i god tid före festen om du tror att du kommer att störa.

15. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. För frågor och ansökningsblankett avseende andrahandsuthyrning kontakta vår medlemsansvarige, blanketten finns också på vår hemsida www.storen15.se under "Boende/Andrahandsuthyrning".

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare och hyresgäst ansvarar för att underhålla lägenheten (s.k. inre underhåll) och är skyldiga att hålla lägenheten i gott skick. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Anmäl omgående alla typer av läckage. Läckageskador kan orsaka omfattande skador och leder i allmänhet till höga kostnader samt stort obehag för den som drabbas.

17. Förändringar i lägenheten (ombyggnad/renovering)

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens godkännande. Du får t.ex. lägga nya golv, måla om, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Andra förändringar kräver dock tillstånd från styrelsen, t.ex. om du vill riva en bärande vägg eller dra nya vatten- eller avloppsrör i kök eller badrum, även för ingrepp i el- eller gasledningar, eller ändringar som påverkar ventilationen. Utsugsfläktar i kök eller badrum går inte att installera i huset, för kök kan fläktar med kolfilter installeras. Kontakta styrelsen innan du sätter igång med ett arbete.

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa ska utföras under dagtid, mån-fre. Det måste tas speciell hänsyn till väggarna i trapphuset, hissen och fasaden på gatan så att inga skador uppstår under ombyggnaden. Vid utnyttjande av hiss för byggvaror och byggavfall måste den skyddas med träskivor. Byggmaterial får inte förvaras i trappen eller i de gemensamma utrymmena. OBS! De gemensamma duschrummen får under inga omständigheter användas av hantverkare.

Styrelsen har rätt att begära in uppgifter och erforderliga handlingar som t.ex. utlåtande från konstruktör, behörighetsintyg för rör- och elinstallationer, våtrumsintyg, försäkringsbevis och ansvarsförbindelse, besked om vilket företag som utför arbetet m.m. Även ritningar överlämnas till styrelsen. Om åtgärderna kräver bygglov eller bygganmälan skall kopia av detta lämnas till styrelsen. Blanketter för ansökan om ombyggnation finns hos styrelsen och även på vår hemsida www.storen15.se under "Boende/Renovering".

18. Byggavfall

Särskild hänsyn till miljön i trappen måste tas! Om byggdamm sprids i fastigheten, måste denna dagligen avlägsnas. Det kräver vanligtvis professionell byggstädning, vilket blir en extra kostnad för medlemmen i fråga! Tänk på att reglera detta i avtal med företaget som utför renoveringen.

När man använder **storsäck för byggavfall** får denna inte placeras på trottoaren utan måste ställas på gatan. För att styrelsen ska slippa klagomål och påpekande från polisen är det av största vikt att säckarna hämtas så fort som de har blivit fyllda, hänsyn måste även tas mot de företag som hyr lokaler i fastigheten. Om inte säckar med byggavfall avlägsnas i tid (max två dagar) så har de en tendens att attrahera annat avfall vilket i sin tur skapar en sanitär olägenhet utanför fastigheten, vilket i sin tur drabbar företagen som hyr i föreningens lokaler.

Tillstånd för att ställa storsäck på gatan söks hos polisen.

19. Avstängning av vatten

Avstängning av vatten måste noggrant aviseras. För vattenavstängning som varar mer än 30 minuter ska avisering ske 10 dagar i förväg på anslagstavlan och på porten. Särskild kontakt ska tas med vardera av företagen som hyr föreningens lokaler i gatuplanet eftersom flera av dem är i behov av vatten för sin verksamhet under dagtid. Även avstängning som varar kortare tid än 30 min ska aviseras på samma sätt och då med minst 4 dagar i förväg.

20. Avgifts- och hyresavier

Vid frågor om avgifts- eller hyresavier, andrahandsuthyrning-, pantsättnings- och överlåtelseavgifter samt medlems- och lägenhetsregister kontakta föreningens administrativa förvaltare SBC. Varje lägenhetsinnehavare har en egen sida på www.sbc.se/Portalen/ där man kan hämta information, avier och blanketter. Inloggningsuppgifter till denna fås via SBC.

21. Om du tänker flytta

Kontakta vår administrativa förvaltare SBC, och hör vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas av styrelsen som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Till ansökan om medlemskap ska bifogas ett exemplar av överlåtelseavtalet.