

Trivselregler A – Ö

om vad som gäller i

BRF Diligensen 4

När man har valt ett boende i ett flerfamiljshus, så innebär det att man har grannar nära inpå sig, ofta både ovanför, under och vid sidan. Det betyder att du måste visa hänsyn och att andra måste ta hänsyn till dig. I vårt hus bor många olika personligheter och ålderskillnaden mellan yngst och äldst är stor. Då säger det sig självt att alla inte har samma uppfattning om vad som ska gälla.

Styrelsen har ett ansvar att se till föreningens tillgångar vårdas väl, att lagar och förordningar följs samt att ingen boende blir störd mer än nödvändigt.

Styrelsen har tagit fram detta häfte för att tydliggöra vad som är tillåtet och vad som inte är tillåtet inom föreningen.

Det som står i det häftet är det som gäller oavsett om du är bostadsrättshavare eller hyresgäst i föreningen. Du är som medlem eller hyresgäst i föreningen skyldig att följa de föreskrifter som styrelsen tagit fram och som godkänts av medlemmarna.

A

Andrahandsuthyrning

Se *Uthyrning*.

Ansvar

Du har som bostadsrättsinnehavare ett väsentligt större ansvar än vad en hyresgäst har när det gäller att själv ordna med till exempel reparationer och underhåll i din lägenhet. Mer om vad du har skyldigheter kan du läsa i föreningens stadgar § 5-11.

Antenner

Vår förening har TV via kabel-TV. Inga ytterligare antenner får sättas upp på fastighetens yttre fasader eller på taket. Detta gäller även parabolerna.

Se även *Kabel-TV*

Autogiro

Fyll i autogiroblanketten som finns på föreningens hemsida (www.diligensen4.se) under rubriken dokument och skicka till vår kamerala förvaltare, Valorem (www.valorem.se).

Avgift

Avgiften till föreningen måste alltid betalas in i rätt tid. Betalar du inte i tid, är du dessutom skyldig att betala dröjsmålsränta och påminnelseavgift. Tänk på att om du inte betalar avgiften i tid, kan detta i värsta fall innebära att du förlorar din bostadsrätt. § 4 i stadgarna handlar om detta.

Avier

Avier skickas ut av Valorem som är föreningens kamerala förvaltare. Avgiften skall alltid betalas till det konto och det datum som anges på avierna. Tänk på att ange korrekt referensnummer (OCR-rad) om du inte använder avin när du betalar (internetbank etc.).

Se *Förvaltare*

B

Balkonger

Det finns gemensamma vädringsbalkonger i trapphusen. Det är allas ansvar att dessa balkonger hålls rena och snygga. Det du har med dig ut på balkongen, ska du också ta med dig in! Balkongerna får inte användas som förrådsutrymme för dina personliga tillhörigheter. Det är heller inte tillåtet att skaka mattor på balkongerna. Använd piskställningen på gården för detta istället. Det är heller inte tillåtet att röka på föreningens gemensamma balkonger. Under den kalla årstiden ska dörrarna till balkongerna hållas stängda för att inte släppa ut värmen.

Barnvagnar

Barnvagnar får inte ställas upp på våningsplanen (trapphusen) eller i entrén, utan skall placeras till höger i cykel-/barnvagnsrummet. Brandföreskrifter förbjuder oss att ställa cyklar, barnvagnar eller andra lösa föremål i entrén eller trapphusen eftersom dessa är utrymningsvägar.

Batterier

Gamla batterier får inte kastas bland några av de sopkärl som föreningen har i huset. Du får själv se till att dina gamla batterier kommer till en s.k. Batteriholk för återvinning.

Besiktning

Föreningen, eller föreningens representanter, har rätt att komma in i din lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt stadgarna § 6. När föreningen behöver komma in i din lägenhet, meddelas detta i god tid innan.

Bo

Enligt föreningens stadgar § 3, måste den som köper en bostadsrätt i vår förening, och söker inträde i föreningen, också ha för avsikt att permanent bo i den lägenhet som är kopplad till bostadsrätten. Om så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en inträdesansökan. Styrelsen har också rätt att utesluta någon från föreningen, det vill säga nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger. Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand, är stadgebrott som ger styrelsen rätt att utesluta någon från föreningen.

Brandsäkerhet

Det är inte tillåtet att ställa upp lösa saker i trapphusen utan tillstånd från styrelsen. Är du osäker på vad som gäller, fråga styrelsen.

Brandvarnare

Brandvarnare installerades i alla fastighetens lägenheter under 2004. Enligt stadgarna så är du som bostadsrättsinnehavare skyldig att se till att denna fungerar som avsett (t ex byta batterier när det behövs). Skulle brandvarnare saknas i din lägenhet, är det din skyldighet att på egen bekostnad skaffa en och montera denna snarast.

Bredband

Det finns möjlighet till bredbandsuppkoppling på flera sätt i vår fastighet. Bredbandsbolaget levererar uppkoppling via ett s.k. LAN, där anslutningen i de flesta lägenheter sitter i hallen. Det finns också möjlighet att få bredbandsuppkoppling via ComHem och Kabel-TV-nätet. Förutom dessa alternativ, finns också alla möjligheter till uppkoppling via ditt telefonjack (ADSL). Kontakta respektive leverantör för priser och villkor.

Bygga om

Se Förändringar

Byggnadsår

Vår fastighet byggdes åren 1929-1930. Den är grön-märkt av stadsmuseet. Grön-märkningen är en kulturhistorisk klassificering av Stockholms bebyggelse. Den gröna klassificeringen används för byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Rent praktiskt innebär märkningen att plan- och byggnadslagen reglerar hur vår fastighet får byggas om. Mer information om de olika klassificeringarna finns på bl. a.

Stadsmuseet.

C

Cykel-/barnvagnsförråd

Våra cykel-/barnvagnsförråd ligger i korridoren mot Krukmakarbacken. Dörrarna till förråden skall alltid hållas låsta. Cyklar får endast ställas upp i cykel-/barnvagnsrummet eller i cykelställen på gården och ingen annanstans. Brandkårens regler förbjuder oss att ställa cyklar, barnvagnar eller andra lösa föremål i trapphusen eftersom dessa är utrymningsvägar. Cyklar utomhus som låses fast i stuprännor eller liknande, står ofta i vägen för nyttofordon och riskerar att flyttas. Föreningen tar inget ansvar för cyklar som skadas eller måste avlägsnas på grund av olämplig placering.

D

Dörrar, till lägenheten

Se Säkerhetsdörrar

Dörrar, till fastigheten

Se Portar

Dörrmattor

Dörrmattor är inte tillåtet utanför lägenheten. De innebär en risk för äldre och synskadade samt hindrar städfirman att utföra sitt arbete.

E

El

Det är du som betalar för elen i din lägenhet. Du svarar själv för att teckna abonnemang med en elleverantör för elen i din lägenhet. I varje lägenhet finns ett säkringsskåp men elmätaren finns placerad i fastighetens källare. Varje lägenhet har än så länge en fas med 25 A.

F

Fasad

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden till huset utan styrelsens tillstånd.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med Stadens Förvaltning avseende service i vår fastighet. Vissa enklare sysslor har föreningen dock beslutat att sköta själva för att spara kostnader. Kontakta alltid styrelsen först innan.

Behöver du felanmäla något kontakta styrelsen.

Fastighetsägarna

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. För dig som bostadsrättshavare innebär det att du har en mängd förmåner och rabatter hos olika företag. När du flyttade in, eller när vi blev medlemmar, fick du ett förmånskort som berättigar dig till dessa förmåner. Du kan läsa mera om detta om du går in på www.fastighetsagarna.se och väljer region Stockholm.

Felanmälan

Felanmälan sker alltid till styrelsen som kontaktar respektive leverantör.

Fest

Ha gärna fest. Vi andra i huset måste kunna acceptera att grannen har fest, även om ljudvolymen överstiger vad vi själva kanske önskar.

Efter kl. 23 när nästa dag är vardag, resp. kl. 01 när det är helg nästa dag, ska det vara helt tyst från musik och andra högljudda aktiviteter även om du har fest!

Meddela också gärna via en lapp eller berätta att du ska ha fest, så blir stämningen bättre och styrelsen slipper klagomål från dina grannar. Även om du sätter upp en lapp om din fest, måste du ändå hålla ovanstående tider.

Tänk också på att be dina gäster att försöka hålla volymen nere när de är på väg ut genom huset och på väg hem framåt natten.

Att strunta i våra regler om detta, och därmed störa dina grannar, sena kvällar och nätter kan resultera i att styrelsen beslutar om uppsägning av ditt medlemskap i föreningen (Regleras av Bostadsrättslagen 7 kap 9, 18, 20§§). Styrelsen kan alltså tvinga en störande person att flytta. Besittningsskyddet är i detta avseende svagare i en brf än i ett hyreshus.

Om dina grannar festar och stör sent på natten - knacka på och säg till.

Tycker du att det finns skäl, till exempel att det är ständigt återkommande störningar, ska du inte tveka att klaga skriftligt till styrelsen, med lägenhetsnummer och namn både till dig själv och den störande.

Om situationen är akut och helt spårar ur - ring polisen och gör en anmälan!

Se även *Gården, Musik*

Fönster

Våren 2008 avslutades en omfattande fönsterrenovering. De inre fönsterglasen byttes ut mot glas med lågemissionsskikt samt nya tätningslister (åtgärder som på sikt bör minska energiåtgången). I skötselanvisningarna från målarna ingick att undvika kontakt med vassa metall- eller

plastföremål på det nya inre energiglasat, då den viktiga beläggningen kan få skador.

Skulle en ruta gå sönder är det du som ansvarar för att snarast få in en ny ruta.

Föreningen

BRF Diligensen 4 registrerades 1999-02-10 hos dåvarande PRV. Den första ekonomiska planen registrerades 2004-10-08. Köpekontraktet för fastigheten Stockholm Diligensen 4 undertecknades den 2004-12-15, vilket också var tillträdesdagen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hålla årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Föreningens stadgar § 27-36 behandlar regler för föreningsstämman.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorn tycker att det finns anledning eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen och i skrivelsen talar om varför.

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Där får alla medlemmar vara med och fatta de stora besluten och välja alla funktionärer.

Se även *Motioner*

Förmögenhetsvärde

Bostadsrättens förmögenhetsvärde, ska anges i självdeklarationen. En kontrolluppgift (KU56) skickas ut av vår ekonomiska förvaltare Valorem. Har du några frågor om denna så kan du vända dig dit.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Förråden har samma nummer som på din lägenhet.

Möbler eller bråte får inte förvaras i andra utrymmen än i ditt förråd. Eventuella saker som står utanför förråden kan komma att fraktas bort och kastas. Kostnader för detta kan debiteras en enskild medlem i de fall det är uppenbart att denne har brutit mot denna föreskrift.

Försäkringar

Föreningen har en fastighetsförsäkring tecknad i Brandkontoret.

Se även Hemförsäkring.

Försäljning

Se *Överlåtelse* respektive *Pantsättning*

Förvaltare

Föreningen har två st. olika förvaltare:

En ekonomisk (kameral) förvaltare, Valorem, som sköter vår bokföring, utskick av avgiftsavier, pantsättningar, överlåtelser mm mm.

Brf Diligensen 4
C/O Valorem AB
Box 1235
172 24 Sundbyberg
E-mejl: info@valorem.se
<http://www.valorem.se>

En teknisk förvaltare (fastighetsskötsel). De sköter underhållet av vår fastighet efter att styrelsen godkänt åtgärder. Företaget som har avtal med föreningen om detta heter Stadens Förvaltning.

Förverkan

Under särskilda omständigheter kan nyttjanderätten till din bostad förverkas. Detta kan ske om:

- avgiften till föreningen ej erläggs
- bostadsrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd
- bostadsrätten används för annat ändamål än som bostad
- innehavaren i bostaden hyser någon på ett sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem
- bostadsrätten vanvårdas
- ohyra sprids genom vårdslöshet
- föreningen vägras tillträde till lägenheten utan giltig anledning
- innehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin bostadsrätt

Allvarliga missförhållanden måste föreligga för att nyttjanderätten skall förverkas. Åtgärderna vidtas först sedan den aktuella bostadsrättshavaren nonchalerat tillsägelse från föreningens styrelse. I samband med förverkandet av nyttjanderätten har föreningen rätt till ersättning för eventuella skador.

Förändringar

Som bostadsrättsinnehavare har du rätt att göra förändringar i din lägenhet. Alla förändringar ska, utan undantag, alltid godkännas av styrelsen. Läs mer om detta i föreningens stadgar § 9. Styrelsen måste skriftligen godkänna alla eventuella förändringar i lägenheterna innan du börjar.

G

Gasarbeten

Gasarbeten får inte utföras på egen hand utan måste alltid utföras av behörigt fackfolk.

Se även *Förändringar*

Glas

Glasavfall skall lämnas till kommunens glasåtervinning. Föreningen har inga egna uppsamlingskärl för detta. Glas får inte kastas ibland vanliga hushållssopor eller i grovsoprummet. Närmaste glasåtervinning finns på Ringvägen vid Zinkensdamms idrottsplats.

Grillning

Det går alldeles utmärkt att använda nedre gården för grillning. Föreningen har en gemensam grill. Tänk bara på att du rättar dig efter de tider som gäller samt rengör grillen efter användning.

Se även *Gården, Tider*

Grovsopor

Det finns ett grovsoprum i entréplanet. Där finns uppsamlingskärl för grovsopor. Med grovsopor avses trasiga möbler, trädgårdsavfall, verktyg utan sladd eller batteri, metallskrot, stekpannor eller annat skrymmande avfall.

Mobila miljöstationen tar emot ditt farliga avfall och din småelektronik, se information på www.stockholmstad.se

Tänk därför på att du packar ihop dina grovsopor ordentligt så att de tar så lite plats som möjligt i containern. Det är volymen vi betalar för, inte vikten!

Föreningen har ingen skyldighet att teckna avtal om hämtning av grovsopor, så det är därför mycket viktigt att ingen missbrukar denna service på bekostnad av andra medlemmar.

Tänk också på att när du t ex köper en ny TV, kylskåp, spis osv, så har säljaren skyldighet att ta emot din gamla för återvinning/kassering. Förordning (2005:209) om producentansvar för elektriska och elektroniska produkter reglerar detta.

Bygger du om och behöver bli av med byggavfall, måste du själv forsla bort detta till en återvinningsstation. Du får inte slänga byggavfall i grovsoporna.

Gården

Använd gärna gården på baksidan av huset. Det finns en "gårdsgrupp" som tar hand om och gör fint på innergården. Är du intresserad av att hjälpa till, kontakta styrelsen.

När du använder gården för privata sammankomster/fester, tänk på att styrelsen har beslutat om vissa tider som gäller. Har du fest på gården, är det tillåtet att sitta på gården fram till kl. 21 kväll mot vardag och till kl. 23 kväll mot helgdag. Detta under förutsättning att ni inte spelar musik och att ni håller ljudnivån på normal samtalsnivå. Tänk på att alla runtomkring hör er.

Se även *Fest, Grillning*

Gårdsfest

Vi har som ambition att vi varje år ska anordna en gårdsfest för alla i huset. Det är ett bra tillfälle

att lära känna dina grannar. Information om dessa anslås på anslagstavlan.

H

Hemförsäkring

Du bör alltid ha en hemförsäkring som är kompletterat med en bostadsrättsförsäkring. Tala med ditt försäkringsbolag om du är osäker på vilken försäkring du bör ha.

Hemsida

Föreningen har en hemsida: www.diligensen4.se . Här läggs kontinuerligt ny information upp angående pågående arbeten och andra aktiviteter styrelsen jobbar med. Här finns även dokument som årsredovisningar och stadgar att ladda ner.

Hissar

Två hissar finns i fastigheten. Var snäll och se till att du stänger efter dig ordentligt så att hissen inte blir stående på din våning för att dörren eller grinden inte är ordentligt stängd. Om någon av hissarna inte fungerar se *Felanmälan*.

Husdjur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller på gården. Har du för avsikt att skaffa ett "ovanligt" husdjur bör du kontakta styrelsen. Vissa husdjur är inte tillåtna inom föreningen.

Hushållsavfall

Se *Sopor*

I

Inbrott

Upptäcker du att det varit inbrott eller inbrottsförsök i din lägenhet, så anmäl det snarast till polisen och till styrelsen.

Om det varit inbrott eller inbrottsförsök i något av föreningens gemensamma utrymmen, anmäl det snarast till styrelsen som i sin tur anmäler till polisen.

Inträde

Föreningens stadgar § 2-3 behandlar frågor om inträde i föreningen. Det är viktigt att du sätter dig in i dessa regler så du vet vad som gäller.

Se även *Pantsättning, Överlåtelse*

K

Kabel-TV

Vår förening har avtal med Com Hem om tillgång till deras grundutbud av tv-kanaler. Kontakta Com Hem (www.comhem.se) för mer information.

Klagomål

Vid klagomål bör du i första hand kontakta personen i fråga, därefter eller vid upprepande störningar kan du lämna klagomål till styrelsen. Det är aldrig roligt att behöva klaga respektive bli den som det klagas på. Därför är det viktigt att alla följer de regler som finns inom föreningen. Vad som gäller i föreningen finns dels i detta dokument. Naturligtvis gäller också våra stadgar samt de lagar som vi är skyldiga att följa.

När styrelsen får in ett klagomål på någon, är det styrelsen skyldighet att snarast ta itu med detta.

Se även *Ansvar, Fest och Förverkan*

Källarförråd

Se *Förråd*

Källsortering

Inom föreningen så har vi separat uppsamling för hushållssopor, tidningar och grovsopor. Övrigt avfall lämnas till kommunens återvinningsplatser. Närmaste plats finns utanför på Ringvägen vid Zinkensdamms idrottsplats.

Se även *Batterier, Glas och Grovsopor*

Köksfläkt

Köksfläktar som installeras i lägenheterna måste alltid vara kolfilterfläktar. Under inga omständigheter får frånluften från köksfläktar eller annan ventilationsutrustning kopplas in på de frånluftskanaler som finns i huset. Om inkoppling ändå sker till fastighetens frånluftskanaler, är det alltid lägenhetsinnehavaren som får bekosta bortmontering av felaktigt monterade fläktar. Detta gäller även då det är den tidigare lägenhetsinnehavaren som utfört den felaktiga monteringen.

Se även *Ventilation*

L

Lampor och Lysrör

Trasiga lampor och lysrör får inte slängas i någon av föreningens uppsamlingskärl för sopor. Dessa får du själv transportera till närmaste miljöstation.

Lägenheterna

Huset har 43 st. lägenheter. Av dessa är 40 st. bostadsrätter och 3 st. hyresrätter. Förutom lägenheterna så finns det två affärslokaler i huset. För närvarande är det en arkitektfirma och en bilverkstad.

M

Matning av fåglar

Det är inte tillåtet att lägga ut mat eller hänga ut mat till fåglarna på gården, i fönstren eller på balkongerna. Det beror på att mat som ramlar ner lockar till sig möss och råttor.

Miljöfarligt avfall

Skall alltid lämnas till närmaste miljöstation. Denna typ av avfall får aldrig kastas i någon av föreningens uppsamlingskärl för sopor.

Motioner

Motioner är din chans att göra din röst hörd i föreningen. Motioner behandlas på föreningens ordinarie föreningsstämma. En motion skall alltid göras skriftligt och lämnas till styrelsen. När du skriver en motion, tänk på att du alltid ska skriva vad du vill att föreningsstämman ska ta beslut om. T ex "Jag föreslår att föreningen ska köpa in nya buskar till gården".

Motioner till föreningsstämman skall lämnas in senast den 1 februari. Inkomna motioner bifogas sedan kallelsen till stämman tillsammans med styrelsens yttrande. Det är mycket viktigt att du skriver en motion, då en föreningsstämma inte har rätt att besluta i frågor som inte funnits med i kallelsen till stämman. Orsaken till att alla ärenden ska anges i kallelsen är att medlemmarna ska kunna lita på att föreningen inte beslutar något utan att medlemmarna har en chans att vara med och påverka beslutet.

Låter det krångligt? Kontakta någon i styrelsen, så kan vi hjälpa dig att formulera din motion.

Musik

Många medlemmar upplever grannens musik som mycket störande. Du kan förebygga genom att inte placera dina högtalare direkt på golvet eller mot väggen, utan ha ett isolerande mellanlägg. Du bör också vrida ner basen ordentligt, den slår ofta igenom flera våningsplan. Vårt hus är tyvärr mycket lyhört, så det är viktigt att du rättar dig efter de tider som finns.

Tänk också gärna på att du inte har fönstren öppna när du spelar musik. Det stör i onödan dina grannar

Se även *Fest, Klagomål, Tider*

N

Nycklar

Till din lägenhet skall du ha fått:

- Nycklar till din egen lägenhetsdörr. Till våra säkerhetsdörrar ingick tre uppsättningar nycklar.
- Nycklar till porten och våra gemensamma utrymmen. Från början har varje lägenhet fått två nycklar.
- Låscylinder och nyckel till tvättstugans bokningslås. Två nycklar till denna låscylinder fanns vid leverans. Se även *Tvättstuga, bokning*.
- Nycklar till postboxen i entrén. Två st nycklar ingick vid leveransen av dessa.
- Nycklar och lås till förråd ingår inte.

Det finns inga extra nycklar till din lägenhet någon annanstans än hos dig. Det är du själv som får bekosta nya nycklar om du behöver fler eller tappar bort någon nyckel. Kontakta styrelsen för kopior av nycklar till porten/de gemensamma utrymmena. Övriga nycklar kan du kopiera själv.

O

Ohyra

Kontakta omedelbart styrelsen om du drabbas av ohyra i lägenheten. Enligt § 10 i föreningens stadgar får du inte föra in föremål i lägenheten som du vet är, eller med skäl kan misstänka vara, behäftat med ohyra. Föreningen har en försäkring tecknad hos Brandkontoret, genom denna försäkring har vi också ett avtal med Anticimex. Glöm inte att uppge ”Brandkontoret” vid all kontakt med Anticimex.

Ordningsregler

Vi vill hellre kalla det för trivselregler. Inga separata ordningsregler finns utan hela detta häfte är föreningens trivselregler. Enligt föreningens stadgar § 10 är du skyldig att följa dessa regler.

Se bland annat också *Fest, Gården, Tider*

P

Pantsättning

Alla ärenden som berör pantsättning administreras av vår ekonomiska förvaltare. Handlingar skickas direkt till dem för behandling.

Se *Förvaltare*

Pappersinsamling

Se *Returpapper*

Parkering

Föreningen har inga egna parkeringsplatser eller garageplatser att hyra ut. Stockholms allmänna parkeringsregler gäller.

Portar

Det finns två portar in i fastigheten, en från Krukmakargatan och en från Krukmakarbacken. Föreningens portar ska alltid hållas låsta och får inte lämnas öppna under längre tid utan uppsyn. Naturligtvis får du ställa upp porten vid transport av saker till och från huset. Se till att porten stängs ordentligt efter dig, så inte obehöriga kommer in i huset.

Din "blå" nyckel passar till båda dessa portar. Till porten från Krukmakargatan finns ett kodlås installerat.

Portkod

Porten in i huset från Krukmakargatan är utrustad med ett kodlås. Koden byts med jämna mellanrum för att förhindra att koden blir känd bland obehöriga. När byte av kod ska ske, meddelas detta genom information i postboxarna. Tänk på att det ändå kan vara bra att alltid ha den blå nyckeln med dig när du går ut, kodlåset kan ju gå sönder. Var restriktiv och lämna bara ut koden till de personer som du litar på, aldrig till okända.

Protokoll

Protokoll efter föreningsstämmor, både extra och ordinarie, skall finnas tillgängliga senast tre veckor efter stämman. Föreningsstämmoprotokoll är inte en offentlig handling, men delas ut till föreningens medlemmar.

Styrelseprotokollen är inte heller offentliga - dessa har inte ens föreningens medlemmar rätt att ta del av.

R

Reparationer

Se Förändringar

Returpapper

Ett uppsamlingskärl för returpapper finns uppställt i samma rum som du slänger hushållssopor.

Rivning

Se Förändringar

Rökning

Rökning är absolut inte tillåten i några av föreningens gemensamma utrymmen inomhus och endast på anvisad plats utomhus. Anvisad plats är på innergården, invid det lilla förrådshuset och minst 3 meter från fasaden. Detta då husets ventilation har insug vid fasaden. Det är heller inte tillåtet att röka på föreningens gemensamma balkonger. Du får inte kasta fimporna på marken. Fimporna får du ta med dig in och kasta.

S

Sopor

Sopor kastas i respektive kärl i soprummet.

Se även *Batterier, Glas, Grovsopor, Källsortering, Lysrör, Miljöfarligt avfall, Returpapper.*

Stadgar

Stadgarna är föreningens egna lilla ”lagbok”. Allt som vi gör inom föreningen måste följa stadgarna. Utöver stadgarna gäller lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen för en bostadsrättsförening. Det är viktigt att du tar del av stadgarna så att du vet vad du har för rättigheter och skyldigheter som medlem i en bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen utses på den ordinarie föreningsstämman som hålls varje år. Styrelsen är föreningens företrädare utåt. Läs mer om styrelsen i föreningens stadgar § 18 - 22.

Städning

Vi har avtal med ABSS som sköter städning av våra gemensamma utrymmen enligt ett fastslaget schema. Städning sker enligt avtal en gång per vecka utom på sommarmånaderna då det sker en gång varannan vecka.

Stämma

Se *Föreningsstämma*

Störande granne

Att regelmässigt störa grannar är brott mot stadgarna. Är den som stör en andrahandshyresgäst ligger ansvaret ändå hos bostadsrättshavaren.

Det är alltid en balansgång att fastställa vad som ska vara tillåtet och inte tillåtet i en bostadsrättsförening där det bor flera i samma hus. Å ena sidan är det tillåtet att utföra vissa reparationer i lägenheterna, att ha fest ibland osv, men å andra sidan får man inte störa och man ska ta hänsyn. För att underlätta och för att undvika konflikter i möjligaste mån, har styrelsen tagit fram detta dokument. Styrelsen har beslutat att dessa ska gälla. Du är alltså skyldig att följa dessa regler.

Tyvär är oljud en vanlig orsak till klagomål. Skulle du drabbas av oljud eller annat bör du först själv tala med den som stör. De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de är störande, och problemen brukar upphöra efter ett vänligt samtal. Om problemet återkommer ska du föra dagbok med klockslag och datum och även typ av störning. Hälsovårdsnämnden sköter db-mätning av buller och ljudstörning. En sådan mätning kan bli nödvändig om ärendet blir rättssak.

Kontakta styrelsen skriftligt med dina uppgifter, så kan ärendet gå vidare.

Akut störande grannar som inte låter tala med sig är ett ärende för polisen. Du ringer själv till polisen, som ingriper och stoppar till exempel en fest. Föreningen har ingen egen störningsjour. Den som stör grannarna och inte upphör trots uppmaning kan i värsta fall mista sitt medlemskap och därmed tvingas flytta, alltså sälja bostadsrätten.

Se även *Fest, Grillning, Gården, Klagomål* och *Musik*

Svarthygge

Att göra omfattande ombyggnad (ta bort eller göra ingrepp i väggar, vvs, el, dela eller slå ihop lägenhet etc.) inne i bostaden utan att ha tillstånd är inte tillåtet i vår förening. Det beror främst på att det är kan vara en säkerhetsrisk och försvagar husets konstruktion. Att till exempel riva en vägg och bygga barkök i stället, utan att ha tillstånd, är lika med svartbygge och kan av myndigheterna beivras upp till tio år. Skulle det hända en olycka eller en skada i huset på grund av en felaktig ombyggnad gäller varken din eller föreningens försäkring. Du som bygger om, tänk på att en senare köpare kanske vill se de papper som gav dig tillstånd att t ex ta bort en vägg. Du kan bli skyldig att återställa lägenheten om tillstånd saknas.

Mer information hittar du på Stadsbyggnadskontoret på Fleminggatan 4 (Tekniska nämndhuset). Styrelsen följer § 9 i stadgarna när det gäller ombyggnad. Det betyder att styrelsen också måste ge tillstånd för en ombyggnad även om du får tillstånd från Stadsbyggnadskontoret.

Se även *Förändringar*

Säkerhetsdörrar

Glöm inte att tala om för ditt försäkringsbolag att din lägenhet har säkerhetsdörr, eftersom denna dörr ofta ger billigare hemförsäkring.

Dörrarna är av typen Klass 2, Brandklass EI 30.

Säkringar

Varje lägenhet har ett säkringsskåp placerad i lägenheten. Det är du själv som ansvarar för säkringsskåpet och alla därifrån utgående elledningar enligt § 5 i stadgarna.

Se även *El*

T

Telefon

En telefonlista med viktiga telefonnummer sitter på anslagstavlan i entrén. Denna uppdateras med jämna mellanrum.

Tider

Tidigast klockan 08 på vardagar och klockan 10 på helger får du påbörja arbeten/aktiviteter i din lägenhet som kan störa dina grannar. Det är t ex dammsugning, slipning, borrarande, möblerande, snickrande, spela hög musik osv.

Beträffande renoveringar så får de inte pågå senare än klockan 21 på vardagar och inte senare än 18 på lördagar och helgdagar.

Normala aktiviteter såsom dammsugning, tvätt i egen tvättmaskin och andra liknande saker är OK fram till klockan 21, oavsett dag.

Efter klockan 21 en normal dag ska det vara relativt tyst i huset. Vi alla måste dock acceptera normala ljud från våra grannar, men tänk samtidigt på att vårt hus är väldigt lyhört – mer än i många andra hus.

Känner du att du ändå blir störd, så ring på hos grannen och förklara. Oftast brukar det hjälpa. Grannen kanske inte ens vet om att han/hon stör.

Hjälper inte det, utan störandet fortsätter, kan du kontakta styrelsen.

Se även *Fest, Gården*

Trapphus

Du får inte ställa upp personliga tillhörigheter av något slag i trapphusen. Barnvagnar skall placeras i föreningens cykel-/barnvagnsrum och ingen annanstans. Cyklar ska också ställas här eller alternativt i cykelstället på gården. Orsakerna till detta är främst två; Vid en eventuell brand, får inga föremål som kan antändas och orsaka rökutveckling finnas i trapphusen. Det andra skälet är att trapphusen är utrymningsväg, både vid ev. brand och vid ambulanstransporter. Vi får inte riskera att någonting är i vägen som förhindrar framkomligheten om det värsta skulle hända och huset måste utrymmas eller om någon måste bäras ut på bår.

Trivselregler

Hela detta häfte är våra trivselregler. Enligt föreningens stadgar § 10 är du skyldig att följa dessa regler. Ett utdrag ur detta dokument med bland annat vilka tider som gäller inom föreningen och lite andra vanliga frågor, finns på separat blad och uppsatt på anslagstavlan.

Tvättstuga

Vår tvättstuga ligger i entréplanet. Tvättstugan är till för de boende i huset.

Utrustning

Vår tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. Dessutom finns strykbräda med tillgång till uttag för strykjärn och två tvättvagnar.

Skötsel och underhåll

Se separata instruktioner som finns uppsatta i tvättstugan.

Tvättstuga, bokning

Bokning av tvättid sker med den låscylinder som delats ut till varje lägenhet. Du kan boka tvättpass för den kommande månaden minus en dag.

Har du tappat bort din cylinder, eller nycklarna till den, får du själv bekosta en ny.

Endast tidsbokning med låscylinder godtas som tidsbokning. Instuckna lappar i bokningstavlan godtas inte som bokning och kan plockas bort av vem som helst.

För att frigöra mer tvättider har styrelsen beslutat att det är tillåtet att ta någon annans tvättid när denne inte påbörjat sin tvättning minst en timma efter utsatt tvättid.

Rensning av kvarvarande låscylindrar

För att frigöra så många tvättider som möjligt har styrelsen beslutat att göra ett försök med att efter varje dag rensa bort de låscylindrar från bokningstavlan för den aktuella dagen. Detta gör vi för att undvika att låscylindrar sitter uppe månad efter månad på samma dag och tvättpass.

Tvättstuga, tider

Tvättiderna är mellan kl. 07-21 och är uppdelade i 4- och 3-timmarspass: 07-11, 11-15, 15-18 samt 18-21.

Strömmen till tvättstugans maskiner slås på/stängs av med automatik klockan 07 respektive 21.

En vanligt förekommande synpunkt är att det finns för få tvättpass och att det är för svårt att hitta en ledig tid i tvättstugan. Anledningen till att vi inte kan utöka våra tvättider till att starta tidigare än 07 respektive sluta senare än 21 är att vi har en lägenhet placerad alldeles ovanför tvättstugan. Innehavaren av denna lägenhet blir tyvärr störd av vår tvättstuga, så vi kan tyvärr inte göra någonting åt detta.

U

Underhåll

Underhållsansvaret för lägenheten ligger till största delen hos dig. Ansvar för vissa punkter ligger dock hos föreningen. Vilket ansvar du respektive föreningen har regleras i bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar § 5-11.

Är du osäker på vad som gäller i just ditt fall, kontakta styrelsen.

Se även *Förändringar*

Uthyrning

Du får under vissa omständigheter upplåta din lägenhet i andra hand. Du måste dock alltid skriftligt ansöka om detta hos styrelsen och invänta beslut innan. Läs stadgarna § 12.

Hyresgäster:

Mycket viktigt att tänka på när du hyr ut i andra hand är att avtala bort rätten till förlängning av hyresavtalet, dvs. besittningsskyddet. Detta gäller om du hyr ut längre än två år.

Detta avtal (mellan dig och din hyresgäst) ska vara ett separat dokument (ta alltså inte in det i hyresavtalet med din hyresgäst) och ska godkännas av Hyresnämnden (<http://www.hyresnamnden.se>) för att gälla.

V

Valberedning

Det är den ordinarie föreningsstämman som utser valberedningen. Den består i vår förening av två personer varav en är sammankallande. Inför nästa ordinarie föreningsstämma ger valberedningen förslag till vilka som ska väljas till styrelseledamöter och revisorer. Valberedningens förslag bifogas kallelsen till stämman. Det är också valberedningen som ger förslag på vilket arvode som ska utgå till de ledamöter och revisorer som väljs. Läs om detta i stadgarna § 35.

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, måste du omedelbart anmäla detta till styrelsen, felanmäla till vår tekniska förvaltare samt ditt försäkringsbolag! Kontakta också dina närmaste grannar.

Det är mycket viktigt att begränsa vattenskadan så fort som möjligt! Om vatten läcker ut på grund av en skadad vattenledning måste du se till att vattnet stängs av snarast utan någon som helst fördröjning! Journummer och eventuella larmnummer finns uppsatta på föreningens anslagstavla.

Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, ska du också anmäla detta på samma sätt som ovan.

Vid en vattenskada är det lägenhetsinnehavarens hemförsäkring som oftast ska tas i anspråk för arbetet med lägenhetens ytskikt, oavsett orsaken till skadan.

Om det inte går att bo kvar i en bostadsrättslägenhet när en vattenskada ska åtgärdas får, den boendes hemförsäkring täcka kostnaderna för en tillfällig bostadslösning. Hemförsäkringen för en bostadsrätt är mer omfattande än för en hyresrätt.

Se även *Försäkringar och Hemförsäkring*

Ventilation

Vår fastighet har ventilation med självdrag. Det finns både till- och frånluftkanaler i samtliga lägenheter.

Det är absolut inte tillåtet att bygga igen, eller koppla någon utrustning till, någon av dessa kanaler. Har detta skett, kan du bli skyldig att återställa på egen bekostnad. Sedan våra säkerhetsdörrar installerades, blev vi tvungna att komplettera våra lägenheter med ventiler

ovanför fönstren. Dessa ventiler skall i möjligaste mån alltid hållas öppna för att ventilationen ska fungera så bra som möjligt.

Föreningen har avtal med en firma som ser till att lägenheternas frånluftsventiler rengörs vart 3:e år, samt att utföra en OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) vart 6:e år.

Se även *Köksfläkt*

W

Värme

Vår fastighet värms upp med fjärrvärme. Detta är den största kostnadsposten för föreningen.

Y

Yttre reparationsfond

Enligt våra stadgar § 38 så finns det en fond för yttre underhåll. Till fonden avsätter föreningen årligen ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat en underhållsplan, ska avsättning till fonden göras enligt underhållsplanen.

Å

Årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Varje år upprättar styrelsen en årsredovisning som granskas av föreningens revisor och behandlas på ordinarie föreningsstämma.

I alla bostadsrättsföreningar är årsredovisningen offentlig. Vem som helst har rätt att få titta på den och mot en eventuell avgift få en kopia.

Årsstämma

Se *Föreningsstämma*

Återvinning

Många punkter i detta dokument tar upp frågor om sophantering och återvinning.

Se bland annat punkterna *Batterier, Glas, Grovsopor, Källsortering, Lysrör, Returpapper* och *Sopor*

Ä

Ägare

Äganderätten till din lägenhet ligger hos föreningen, men du har i din egenskap av bostadsrättshavare nyttjanderätt till den.

Ö

Överlåtelse

Föreningens stadgar § 2-4 behandlar frågor om överlåtelse. Det är viktigt att du sätter dig in i dessa regler så du vet vad som gäller.

Alla ärenden om överlåtelser administreras av vår ekonomiska förvaltare. Handlingar skickas direkt till dem för behandling.

Se Inträde och Förvaltare

Version 3. Reviderad 2018-02-01.