

# Brf. Sjöstadsplanaden 1



## Det här bör Du veta om

## föreningens trivsel- och ordningsregler

### Styrelsens uppgift

Styrelsen har som ansvar att förvalta våra gemensamma tillgångar och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Vi ska med andra ord till så att allas våra pengar används på ett förnuftigt sätt och att våra kostnader inte stiger i onödan.

### Ansvar för ordningen

Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar och gemensamma kostnader. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus, utan du har också skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar. Tänk på att visa hänsyn till dina grannar och gemensamt bidra till att göra Brf Sjöstödsplanaden 1 till en trivsam förening att bo i.

### För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara oss som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt oss i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för godkända andrahandshyresgäster.

### Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Om vi alla tänker på föreningen som vår, sorterar avfall på rätt sätt och tar hand om huset så kan vi hålla våra avgifter fortsatt relativt låga.

-----

Ordningsreglerna har beslutats att gälla av styrelsen fr.o.m. den 27/10 - 2009.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Brf Sjöstadsplanaden 1 <http://sjostadsplanaden1.bostadsratterna.se/>

## 1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt
- b) Om skada inträffar i huset tag kontakt med teknisk fastighetsförvaltning (felanmälan) enligt anslag i porten
- c) **Akuta fel** under icke kontorstid anmäls till jourmontör enligt anslag i porten. Med **akuta** fel menas ärenden **som inte kan vänta till dagtid**; risk för skada för folk eller egendom eller då sanitär olägenhet kan uppstå

## 2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar garageporten
- c) Meddela grannar och styrelse om du under en längre tid är borta från din lägenhet
- d) Lämna inte dörrar till gemensamma utrymmen öppna och olåsta (t.ex. tvättstuga)
- e) Var försiktig med eld. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att fungerande brandvarnare finns
- f) Ring polisen om du blir vittne till skadegörelse eller inbrott

## 3. Om gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar, en lätt droppande kran förbrukar 25 L/dygn och en som läcker en tunn stråle förbrukar 100-290 L/dygn. Kostnader för vatten betalas av oss alla medlemmar gemensamt via avgiften.

## 4. Balkonger, uteplatser

Balkonger/uteplatser får inte användas för

- a) permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering
- b) skakning av mattor, sängkläder med mera

Parabolantenn eller annan utomhusantenn får inte sättas upp på fasad eller balkongräcke.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs såväl bygglov som tillstånd av föreningen.

Markiser får inte sättas upp utan tillstånd från styrelsen.

## **5. Grillning**

Det är tillåtet att grilla på balkongen/uteplatser. Tänk dock på att visa hänsyn.

Vi kan använda el- eller gasolgrill. Det är inte tillåtet att använda kolgrill på grund av brandrisken.

## **6. Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten, det vill säga varken på gården eller på balkongerna. Anledningen är att matrester riskerar att locka till sig duvor, råttor eller andra skadedjur.

## **7. Tvättstuga**

Föreningen har en tvättstuga på Redargatan 4, vån -1. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Bokning kan endast ske genom markering med låsbar cylinder. Nya bokningscylindrar/nycklar kan köpas via styrelsen.

Observera att vi inte får tvätta mattor i våra tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

## **8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rollatorer mm**

Cyklar och mopeder ska vi förvara i cykelförråd i garaget, cykelställ på gården eller i den egna lägenheten. Cykelförråd finns på det övre planet direkt till höger vid infarten och lägre in till vänster, på det nedre planet finns det ett under rampen. Gallerburen på första våningsplanet tillhör kontorshuset och Atrium Ljungberg.

Förråd för barnvagnar finns i varje port, barnvagnar/barncyklar får inte förvaras i trapphus. Kontakta föreningens styrelse för att beställa separat nyckel som kvitteras ut mot en deposition på 200kr/nyckel.

**OBS!** På entré- och våningsplanen får vi, av brandsäkerhets- och utrymningsskäl, inte förvara något.

## **9. Garage**

Garaget äger vi i föreningen gemensamt med Atrium Ljungberg. Föreningen har garageplatser för uthyrning på det undre planet. Det är viktigt att vi förvarar våra cyklar i cykelförråden och inte upptar platser som är avsedda för bilar.

Garageporten går att öppna via en ansluten mobiltelefon. Se till att garageporten går igen efter in- och utpassage. Parkera endast på den plats som du blivit tilldelad. För att hyra p-plats i garaget, kontakta föreningens styrelse.

#### **10. Källare**

I källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats, d.v.s. i medlems respektive förråd. Gångarna måste ovillkorligen hållas fria från föremål av brandsäkerhets- och utrymningsskäl. Undvik att förvara stöldbärlig egendom i källaren.

#### **11. Trapphus**

Det är inte tillåtet med dörrmattor och annan egendom (barnvagnar och cyklar) utanför den egna dörren i trapphuset. Varför, det försvårar städningen och kan utgöra en brandrisk samt av utrymningsskäl.

#### **12. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter**

Föreningen är ansluten till Västra sopsugsamfälligheten. På gården finns sopnedkast för tidningar, matavfall och restavfall. I sopnedkastet för matavfall, grön lucka, ska vi endast kasta de bruna papperspåsar som finns att hämta gratis på GlasHusEtt och ICA Sjöstan. I den blå luckan kastar vi tidningar och trycksaker (ej i snörade buntar – det blir kostsamma stopp). I den gråa luckan kastar vi övrigt avfall som ej går att sortera på annat sätt (brännbart). Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

Föreningen *källsorterar* avfallet. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i återvinningsrummet (till höger om garageinfarten). Vänligen respektera sorteringsordningen som finns anslagen i sorteringsrummet då felsortering leder till extra kostnader för föreningen.

*Kartonger och övrigt emballage* ska vi vika eller trampa ihop eller på annat sätt tas isär för att spara utrymme. Föreningen betalar för varje tömning. Vi betalar för volym, inte vikt. Därför kan vi alla bli bättre på att platta till våra förpackningar för att på så sätt hålla kostnaderna nere.

Enligt lag ska *el- och elektronikavfall* samlas in. En särskild behållare finns för småelektronik (laddare, mobiler, fjärrkontroller) i återvinningsrummet.

Styrelsen vill påminna samtliga medlemmar om det så kallade *producentansvaret*. Det innebär att säljare av spis, kyl, frys och tv är skyldiga att ta hand om gamla varor när de säljer en ny. Vi uppmanar alla boende att utnyttja denna möjlighet, även om säljfirman tar ut en viss kostnad. Den är dock alltid lägre än vad vår sopentreprenör tar ut av oss.

*Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i återvinningsrummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation (Statoil Hammarby Fabriksväg 51).*

*Byggavfall och grovsopor hör inte hemma i återvinningsrummet. Denna typ av avfall måste varje bostadsrättsinnehavare själv forsla till en återvinningscentral (Östberga är närmast). Kan/Vill man inte åka till återvinningscentral så går det att beställa hämtning via kommunens hemsida. <http://www.stockholm.se/avfall>*

### **13. Husdjur**

För de av oss som har husdjur är skyldiga att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Det är naturligtvis inte tillåtet att rasta hunden i direkt anslutning till fastigheten, i planteringar eller på barnens lekytor. Hundurin är frätande och korrugerar både metall och betong. Plocka upp djurets spillning.

### **14. Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten och på balkongen men också i gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hissar och i tvättstugan.

*När man har fest är det bra om man sätter upp anslag i alla portar med ett telefonnummer som går att ringa på om man upplever störningar. Tänk även på att när man vistas på balkongen så ekar det mellan husen.*

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22.00 på kvällen och fram till klockan 07.00 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner ska inte köras under denna tid.

Bullrande arbeten (exempelvis borring) får endast förekomma på följande tider:

Vardagar: 08.00 – 19.00

Lördagar och söndagar: 10.00 – 17.00

Övriga helgdagar tillåts inga störande arbeten.

Den som upplever sig bli störd ska informera föreningens styrelse.

## **15. Andrahandsuthyrning**

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem (namn och personnummer) som ska hyra lägenheten. Tänk på att andrahandshyresgästen ska avstå från sitt besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. *Se även information på hemsidan.*

## **16. Lägenhetsunderhåll**

Vi som bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är vi skyldiga att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att vi har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

## **17. Förändringar i lägenheten**

### *Bostadsrättslägenhet*

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Vi får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om någon vill ta ner eller sätta upp en vägg och/eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan du också behöva en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

### **Kontakta alltid styrelsen innan arbetet sätter igång.**

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när någon utför bullerstörande arbete i lägenheten. Borrningsarbeten et cetera bör inte ske utanför normal kontorstid (se även avsnitt ”14 Störningar”).

## **18. Vid flytt**

Föreningens rutiner vid överlåtelse finns anslagna på föreningens hemsida. Kontakta den ekonomiske förvaltaren om något är oklart.

Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska bli godkänd som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska du även lämna ett exemplar av överlåtelseavtalet till den ekonomiska förvaltaren.

**Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet.**