

Trivselregler för Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm

Välkommen till vår förening!

Det här är viktigt att veta när du bor i vår förening:

Ansvar för trivsel

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 trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. 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 äger en del i fastigheten, och har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

För allas trevnad är det viktigt att trivselreglerna följs. Vidare kan bostadsrätten förverkas i enlighet med bostadsrättslagen, vid vissa där reglerade allvarigare förseelser, efter ett uppsägningsförfarande.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta oss i styrelsen via Boappa i första hand, men även via mail till styrelse@flojtblasaren6.se alternativt via telefonnummer som finns i Styrelselistan på Boappa. Det finns även en postbox nere i entrén.

Kommunikation

Information om vad som händer i föreningen och huset lämnas av styrelsen via Boappa (Boende och Gruppchatt). Om du själv behöver informera alla boende med kort varsel når du ut på samma sätt.

AKB ME

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Vårt hus är K-märkt mot gården och mot gatan.
- c) Om en akut skada skulle inträffa i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten och på anslagstavlan vid tvättstugan.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Använd alltid öppningsknappen på högersida när du öppnar för att gå ut. Det förlänger livet för motorn till dörröppnaren
- c) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- d) Försäkra dig om att porten mot gården är låst.
- e) Lämna inte källardörrarna olåsta.
- f) Var försiktig med eld. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Styrelsen rekommenderar även att en brandsläckare och -filt finns i varje lägenhet. Närmare information lämnas av styrelsen.
- g) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattnet och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Även sophämtning och städning i trapphuset och tvättstugan är en gemensam kostnad.

4. Porttelefon och dörrkoder

Boende bestämmer själv om de vill ligga med i porttelefonen eller inte. Kontakta sekreteraren för att lägga till eller ta bort ditt telefonnummer. Porttelefonen ringer upp med nummer 08-121 510 92. Tryck 5 för att släppa in när du förvissat dig om att det är en person du känner. Då låser porten upp.

Blipp läggs in av sekreteraren. Behöver du flera köps de från ordförande för 60 kr. Slarvar du bort den anmäler du det till sekreteraren. Blippen öppnar porten dygnet runt.

Portkoden kan bara användas mellan 07 och 20. Lämna aldrig ut portkoden till bud och hantverkare. Den sprids fort. Hantverkare kan låna blipp från styrelsen. De är lätta att avregistrera. Bud ska använda porttelefonen.

5. Nycklar och lås

Varje lägenhetsinnehavare svarar själv för nycklarna till lägenheten (styrelsen har ingen huvudnyckel) och för hänglås till sitt förråd.

Nycklar till huset, fastighetsbox och tvättstugemarkören, samt blippar kvitteras ut från ordförande, och lämnas tillbaka i rätt antal vid flytt.

Nyckelsystemet är uppbyggt så att styrelsen och fastighetsförvaltaren *har nycklar och koder* till alla gemensamma utrymmen. Lägenhetsinnehavaren har nycklar till porten, innergården, hissen, källaren, tvättstugan och förråden. Borttappad nyckel rapporteras genast till ordförande.

AKB ME

Var varsam om dina nycklar, det kan innebära att hela systemet måste bytas om en nyckel slarvas bort eller stjäls. Byte av låsen ligger på ett femsiffrigt belopp, som betalas av den som blev av med nyckeln.

Nycklar till fastighetsboxen och tvättstugemarkören åligger det var och en att kopiera, så rätt antal lämnas tillbaka vid avflyttning.

6. Hissen

Några av våra medlemmar har svårt att gå i trapporna. Var därför extra noga med att se till att hissdörren är stängd när du lämnar den. Kolla även att innerdörren går hela vägen under de grusiga månaderna, så den inte fastnar pga grus i spåret vid golvet. Ser det fullt ut: Dammsug med din dammsugare.

Om Hissen står: Felanmäl den till Hissen AB, men innan dess skall du testa att dammsuga spåren för de inre dörrarna. Oftast startar den då igen. Varje utryckning kostar minimum 3000 kr, en onödig belastning av vår ekonomi

Hissen är relativt ny, var rädd om den. Vid flytt och renoveringar täck väggarna med de tre fleecefiltarna som finns i papperspåsen i tvättstugan. Golvet täcks med papp (finns att få från styrelsen). Hissen är känslig mot snedbelastning, så fördela vikten jämnt och fyll den inte helt.

Om du kör in barnvagnen i hissen så stanna strax före innerväggen. Annars får den fula skavskador.

Om hissen behövs under en längre tid, meddela styrelsen i god tid, och meddela alla via Boappa.

Stäng hissdörren så mjukt som möjligt, så stör det mindre för de som bor i lägenheterna bredvid.

7. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för:

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke. Av brandsäkerhetsskäl får endast elgrill användas.
- d) Rökning skall helst undvikas, då röken tränger in hos grannarna. Rökning i allmänna utrymmen är inte tillåtet.

Ytterligare om balkonger och altaner:

- a) Placera blomlådor innanför balkongräcket.
- b) Var sparsam med vatten och olja vid städning av balkongen. Fasaden är porös och missfärgas lätt.
- c) Lägenhetsinnehavaren ansvarar för snöröjningen.
- d) Ingen snö får kastas ut på gatan eller gården utan tillstånd från styrelsen.
- e) Markiser och balkongskydd mot gården skall vara ljusare grå. Mot gatan skall balkongskyddet vara vinrött, färg (färg nummer 84, röd). Inga markiser får sättas upp mot gatan.
- f) Om du vill byta trall på balkongen eller städa under den: Kontakta Thomas Elman

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

För inglasning av balkong eller altan krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

8. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig duvor, måsar, råttor och andra skadedjur.

9. Tvättstuga

Tvättstuga finns i källaren mitt emot hissen. Portnyckeln används i hissen för att komma ner. Varje lägenhet har en markör till tvätt-tavlan. Tvättstugan får användas mellan kl 07 och 21, därefter bör den inte användas av hänsyn till de som bor vid hissen. Elen slås av under natten. Städning av tvättstugan sker tisdagar någon gång mellan kl 07 och 16. Då får den inte användas. Var och en ansvarar för att städa tvättstugan efter sig enligt anvisning. Om vattenpumpen slås ut: följ anvisningen i tvättstugan, slå genast av allt vatten.

Larmlampan sitter utanför dörren. Ring fastighetsförvaltaren enligt anslagstavlan samt meddela styrelsen.

Städutrustningen i tvättstugan är endast till för våra allmänna utrymmen inomhus.

10. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller på gården i cykelstället och inte ställas utanför porten. Cyklarna skall märkas med efternamn eller lägenhetsnummer. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén, de får heller inte stå i trapphuset utan tas in i lägenheten. Entrén och trapphuset är utrymningsväg.

11. Gården

- a) Gården är till för att användas. Den får användas för privata arrangemang. Glöm inte att informera grannarna i mycket god tid innan.
- b) Vi hjälps åt med att hålla gården fin. Bord och stolar ställs ut på våren och tas in på hösten.
- c) Grillen är inköpt av oss medlemmar, använd den gärna. Du som använt grillen svarar också för att den är rengörs när kolen har kallnat. Grillen får endast förvaras utomhus, och ställas på plats där det inte kan ta fyr i gräs eller buskar. Skydda grillen mot regn genom att sätta på grillhuva. Ingen glödande eller varm aska får slängas i soprummet pga brandrisken.
- d) När du har avslutat middagen eller fikat på gården, så ta en extra titt så inte matrester bjuder in råttorna.

12. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

- a) Soppåsar får ej ställas i trapphuset.
- b) Föreningen sorterar matavfall (brunt kärl) från hushållssopor (grönt kärl). Anvisning för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- c) Returstation finns på Frejgatan: Glas-, plast-, pappers- och metallförpackningar, batterier och tidningar slängs där. Inte i vårt soprum
- d) Återbruk finns vid Roslagstull. Där i princip allt lämnas för återbruk eller destruktion.

13. Källare

I källaren får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren. Inget brandfarligt eller lättantändligt får förvaras i källarförråden. Det finns några förråd för uthyrning. Styrelsen har kölistan.

14. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

15. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på innergården. Extra viktigt då vi nu har ett antal barnfamiljer i huset. Plocka upp djurets spillning om olyckan är framme.

16. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! 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 till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Omfattande och störande arbeten får bara förekomma vardagar mellan 08 och 18. De skall även rapporteras till styrelsen två veckor innan de utförs, så alla medlemmar och hyresgäster kan bli förvarnade.

Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa.

Även större fester behöver informeras om till grannarna, och hänsyn tas till sovande barn eller vuxna.

17. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig (blankett finns hos styrelsen) och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten, samt kontaktuppgifter till dessa. Uthyrning medges på högst ett år i taget och en avgift tas ut av lägenhetsinnehavaren. Avgiften är 10% på ett prisbasbelopp per år. Styrelsen är restriktiv med andrahandsuthyrning. Studier i utlandet eller på ort dit man inte kan pendla, samt att pröva samboende i max två år brukar tillåtas. Ingen korttidsuthyrning är tillåten. Enstaka akuta uthyrningar samt lägenhetsbyten kan medges av styrelsen.

Även utlåning av postadress skall godkännas av styrelsen.

18. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och 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 måste du själv se till att det repareras.

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

En särskild bostadsrättsförsäkring är ett bra skydd om olyckan är framme och betalas av dig.

19. Avlopp och stammar

En del stammar är av äldre datum. Styrelsen stamspolar och filmar enligt underhållsplanen.

AKB 14

Ta för vana att rensa rören ett par tre gånger per år. Spruta i rejält med diskmedel i avloppet (kök och dusch), ca 2 dl av tex YES och ett par skedar bikarbonat. Koka upp minst 4 liter vatten och håll långsamt ner i avloppet.

All typ av frätande medel tex kaustiksoda mm är helt förbjudet att använda. Rörmokarna tar inte sådana avlopp, då det är hälsovådligt. Spola inte ner fett eller olja i avloppet utan samla ihop det och töm på Återbruket eller som matavfall.

I duschen är det bra att lägga en sil (tex från Clas Ohlson) för att samla hår och fettrester.

I toaletten får endast det naturliga och toalettpapper spolas ner. Annars får vi stopp.

20. De blyinfattade fönstren på halvtrapporna

De blyinfattade fönstren är kulturminnesmärkta, och skall behandlas varsamt. De är extremt dyra. De som äger lägenheterna med dessa skall nogsamt se till att ingenting står så det kan skada rutorna.

21. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv (undantaget parkettgolvet, som är en del av ljuddämpningen till lägenheten under), sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen i god tid innan du sätter igång. Endast certifierade bolag får anlitas till vatten-, el-, och gasarbeten. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa skall utföras under dagtid mellan kl 8 och 18.

Byte av elspis får endast göras av certifierad elektriker. Fråga styrelsen först. Certifikatet skall skickas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Köksfläkten skall vara en kolfilterfläkt, och får inte monteras till ventilationen. Då förstörs vårt ventilationssystem.

För de lägenheter som har gasspis gäller att enbart auktoriserad personal får anlitas för att stänga av gasen. Styrelsen skall informeras i förväg, och Stockholms Gas kontaktas för att få rätt firma.

22. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras.
- Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- I lägenhetsförrådet får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar.
- I lägenheten och på balkongen får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).
- Se vidare i dokumentet Brandsäkerhet Brf Flöjtblåsaren 6.

23. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna styrelsens mailadress till mäklaren och tala om för "alla" vilka dagar det är visning.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet!

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och svensk lag.

24. Våra leverantörer

Ekonomisk Förvaltare är från 2025 Simpleko AB. Du når dem via deras portal www.simpleko.se

Teknisk förvaltare och fastighetsskötare är Delagott AB. Om du vill ha hjälp i din lägenhet kontaktar du dem via deras hemsida www.delagott.se eller 08-55 11 05 00. Du betalar själv för dessa åtgärder. Gäller det fastigheten kontaktar du styrelsen. Vid akuta problem ringer du Delagott direkt, och kontaktar därefter styrelsen.

Hissen underhålls av Hissen AB. Vid fel ringer du 08-618 48 48 om någon sitter fast i den. Annars ringer du till styrelsen, se punkt 6 ovan.

25. Styrelse verksamhetsåret

Styrelsen under året finns på Boappa

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen att gälla från 2025-02-11

Undertecknas

Ort och datum	Ort och datum
Stockholm 2025-02-11	Stockholm 2025-02-11
Underskrift	Underskrift
	
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Ann Bäckman, Ordförande	Monica Ek, ledamot