

Information till medlemmar i BRF Tulegård

Sammanfattning

Vi som är bostadsrättsinnehavare och delägare i föreningen har ett gemensamt ansvar för att föreningen långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt. Det kan vi göra genom att hålla ordning och reda på föreningens ekonomi, men också genom att alla bidrar till att öka trivseln i fastigheten. Reglerna som tas upp nedan, fastställda av styrelsen, utgör ett förtydligande till det som står i föreningens stadgar om bostadsrättsinnehavarens skyldigheter att bevara ordning och skick inom fastigheten (§ 12).

Vid frågor kontakta ansvarig styrelsemedlem. Styrelsemedlemmars ansvarsområden framgår av bilaga 1.

Tänk på att föreningen inte har någon fastighetsskötsel och att vi därför måste hjälpas åt att ta hand om våra gemensamma utrymmen.

Topp fem (saker som inte alltid fungerar)

1. Tvättstugan

Vi har ingen städning av tvättstugan utan alla ansvarar gemensamt för städning. Efter varje tvätt ska hela golvet sopas (inte bara runt maskiner), ludd tas bort från torktummlaren (ett filter på tummlaren och ett på utluftsroret), sopor tas med och vid behov avtorkning av maskiner ske.

2. Soprummet

Hushållssopor ska förslutas, glas ska sorteras i färgat/ofärgat och endast papper får läggas i pappersåtervinningen (ingen kartong).

3. Renovering

Styrelsen ska alltid meddelas och godkänna större planerade ändringar i lägenheten.

4. Lampor i trapphus och källare

Bostadsrättsinnehavare ansvarar gemensamt för att lampor på deras våningsplan byts ut vid behov. Alla har ett ansvar för att lampor i källare byts ut.

5. Gemensamma utrymmen

Undvik att ställa saker i gemensamma utrymmen.

Regler för att bevara skick och ordning i fastigheten

AirBnB

Se under *Andrahandsuthyrning*

Andrahandsuthyrning

Styrelsen måste på förhand godkänna all upplåtelse i andra hand, alltså såväl traditionell andrahandsuthyrning som lånebyte eller utlån (även inom familjen). En ansökan ska göras i god tid och skriftligt. Styrelsen ska godkänna både själva upplåtelsen och den som upplåtelsen ska ske till. För att godkänna en upplåtelse krävs att bostadsrättsinnehavaren har ”skäl” för upplåtelsen och att den som upplåtelsen ska ske till.

Med de krav som ställs ovan är det i praktiken omöjligt att hyra ut via AirBnB eller liknande förmedlingstjänster.

Avlopp, el och vatten

För att undvika onödig rensning av avlopp är det viktigt att inte hålla stekflott eller liknande i vasken eller toaletten. Låt det stelna och släng det i hushållssoporna. Det är inte tillåtet att kasta tandtråd, bomull, sanitetsprodukter och annat skräp i toaletten.

För att undvika onödiga el-, vatten och värmekostnader är det viktigt att släcka efter sig i gemensamma utrymmen, undvika att diska under rinnande vatten, att gärna duscha istället för att bada.

Se också under *Skador*.

Badrumsfläkt

Se under *Renovering*.

Balkong

Det är inte tillåtet att *montera* saker på fasad eller balkongräcke. Undantaget är balkonglådor som måste placeras på insidan. Balkonger får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering, skakning av mattor, sängkläder eller liknande.

Det är viktigt att tänka på akustiken och *inte låta för högt* vid användning av balkong.

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd så att vatten inte tränger in i lägenheten vid kraftig nederbörd eller snösmältning.

Brand

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att se till att lägenheten är utrustad med brandvarnare samt att vara försiktig med levande ljus eller liknande.

Cykelförråd

Föreningen har två cykelförråd, ett låst och ett olåst. Därutöver får cyklar parkeras på innergården utanför tvättstugan. Den som inte använder sin cykel regelbundet uppmanas att förvara sin cykel i sitt egna källarförråd. Mopeder får inte förvaras i cykelförråden.

Hänsyn till grannar

I ett flerfamiljshus är man av naturliga skäl beroende av varandra och det är viktigt att inte störa sina grannar. Följande regler gäller för beteenden som kan vara störande.

- Bostadsrätten får inte utnyttjas för omfattande *yrkes- eller affärsverksamhet* utan styrelsens medgivande.
- För *störande verksamhet*, såsom hög volym från musikanläggning eller bormaskin, gäller samma regler som gäller för andra flerfamiljshus (även hyreshus). Störande verksamhet ska normalt inte förekomma tidiga morgnar eller sena kvällar.
- Mattor, sängkläder eller liknande får inte skakas eller piskas på balkonger.
- *Rökning* är inte tillåten i gemensamma utrymmen. Fimpar och annat skräp får självfallet inte slängas på föreningens mark eller i närområdena. Rökning på egen balkong eller utanför entrén ska ske med hänsyn till grannar.

Ordningsreglerna gäller bostadsrättsinnehavare och det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete i lägenheten följer reglerna.

Fasaden

Se under ***Renovering***.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett antal förråd på vind eller källare. Förråd och dörrar från gemensamma utrymmen till förråden ska hållas låsta. I förrådsgångarna måste hållas fria av brand- och utrymnings-skäl. I förråden får ej brandfarliga vätskor eller annat material förvaras och inte heller matvaror, hundmat eller liknande.

Grillning

Grillning är tillåtet på innergården. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det sker på behörigt avstånd från byggnader och i övrigt på ett brandsäkert sätt samt att kommunens regler för eldningsförbud efterlevs.

Husdjur

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att husdjur hålls kopplade och under uppsikt. Vidare ska bostadsrättsinnehavaren se till att husdjur inte förorenar inom fastigheten, inklusive uteplats, eller för oljud. För att ha ormar och ödlor i lägenheten krävs tillstånd både av styrelsen och av kommunens miljökontor.

Innergård

Föreningen har en fin innergård som får användas av alla bostadsrättsinnehavare. På innergården finns bord, stolar, parasoll och stolsdynor. Det är tillåtet att grilla på innergården.

Innergården får inte användas mellan 22.00 och 07.00. Det är viktigt att tänka på akustiken och inte låta för högt, plocka upp alla tillbehör och skräp efter avslutad aktivitet och minimera rök och matos vid grillning.

Det är inte tillåtet att *mata fåglar* eller *skjuta raketer* på innergården.

Källare	De allmänna ytorna i källaren måste av brand- och utrymningsskäl hållas fria från saker.
Köksfläkt	Se under Renovering .
Ohyra	Bostadsrättsinnehavare ska vid upptäckt av ohyra omedelbart ta ansvar för att åtgärda detta samt informera styrelsen.
Renovering	<p>Mindre förändringar får göras i lägenheten efter egna önskemål. En bostadsrättsinnehavare får t ex måla, tapetsera, lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Bostadsrättsinnehavaren ska i förväg underrätta styrelsen om planerade större ändringar i lägenheten, t ex flyttning av väggar, flyttning av fast elinstallation och ombyggnad av våtrum. Då krävs godkännande av styrelsen innan arbetet påbörjas och i vissa fall krävs bygglov hos kommunen. Yrkeskunniga hantverkare ska alltid anlitas. Följande regler gäller därutöver vid renovering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vid byte av <i>ytskikt i badrum</i> (golv eller vägg) måste GVK-normerna följas. Arbetet ska utföras av auktoriserad fackman, som vet hur man följer ovanstående normer. - Det är inte tillåtet att göra åverkan på <i>fastighetens fasad</i>, exempelvis montering av markis, utan styrelsens godkännande. - Det är inte tillåtet att sätta upp <i>antenn/parabol</i> på fasad eller balkongräcke. - De är inte tillåtet att <i>montera egen köksfläkt</i> som blåser ut luften i/är ansluten till fastighetens ventilationssystem, endast kolfilterfläkt är tillåten. - Det är inte tillåtet att montera egen badrumsfläkt (PAX-fläkt) som blåser ut luften i/är ansluten till fastighetens ventilationssystem.
Skadedjur	Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för att undvika skadedjur (råttor). Fåglar eller husdjur får inte matas på innergården eller i gemensamma utrymmen, fastighetens ytterdörrar samt dörr till soprum måste hela tiden hållas stängda. Sopor eller liknande får inte förvaras i gemensamma utrymmen.
Skador	<p>Bostadsrättsinnehavare ansvarar för fel som uppkommit till följd av dennes åtgärder eller åtgärder som utförts på uppdrag av denna (hantverkare). För försäkringsärenden anmäls skadan till bostadsrättsinnehavarens försäkringsbolag och till styrelsen.</p> <p>Inträffar en skada i lägenheten eller i gemensamma lokaler ska bostadsrättsinnehavare omgående försöka hindra att den förvärras, t.ex. genom att stänga av vatten och maskiner, samt kontakta styrelsen. Bostadsrättsinnehavare har också en skyldighet att anmäla skador på installationer i lägenheten, som denne inte har direkt ansvar för att åtgärda, såsom läckande kran, otät koppling, läckande element, el-kontakter som ”sprakar ” till ibland. Om detta inte sker</p>

omgående kan bostadsrättsinnehavaren bli ersättningskyldig för de skador som uppstått genom underlåtenheten.

Vid akuta fel (vattenläcka) ska bostadsrättsinnehavare kontakta hantverkare oavsett vem som ansvarar för skadan. Vid fel som inte är akuta (stopp i vask) ska inte jourtjänst användas.

Sopor/avfall

Avfall sorteras enligt Stockholm kommuns anvisningar och för soprummet gäller bland annat följande:

- Påsar med *hushållsavfall* ska tillslutas noga. Hushållssoporna är enbart avsedda för hushållssopor och inte grovsopor, glas, kartonger m.m.
- I *glasåtervinningen* ska färgat och ofärgat glas separeras.
- I *pappersåtervinningen* får endast papper slängas och inte kartonger m.m.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för *grovopor* samt för återvinning av kartong-, metall-, plastemballage på närmaste återvinningsstation eller på kommunens återvinningscentral (grovopor).

Sopor får aldrig förvaras i trapphus eller andra gemensamma utrymmen.

Tillträde till lägenheten

Bostadsrättsinnehavare är skyldiga att se till att styrelsen (i praktiken hantverkare som styrelsen anlitar) kan få tillträde till lägenheten, bland annat för VVS-arbeten. Om bostadsrättsinnehavaren inte kan vara hemma vid tillfället eller inte har någon som kan släppa in styrelsen, måste lägenhetsnyckeln lämnas till styrelsen.

Trygghet och säkerhet

För att undvika inbrott och skadegörelse är det viktigt att kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering samt se till att inte in någon okänd person släpps i fastigheten. Vinds- eller källardörrar får aldrig lämnas olåsta.

Meddela gärna styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Se vidare under ***Brand***.

Trapphuset

De allmänna ytorna i trapphuset måste av brand- och utrymningsskäl hållas fria från saker. Bostadsrättsinnehavare ansvarar gemensamt för att lampor på deras våningsplan byts ut vid behov. Alla har ett ansvar för att lampor i källare byts ut.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar gemensamt för att *lampor på deras våningsplan* byts ut vid behov. Alla har ett ansvar för att *lampor i källare* byts ut.

Barnvagnar

Barnvagn som står i gemensamma utrymmen behöver placeras så den inte blockerar i trapphuset. Kontakta ansvarig styrelsemedlem om behov finns att ställa barnvagn i gemensamma utrymme.

- Tvättstugan** Tvättstugan får användas dagligen mellan 07.00 och 22.00. Kalender för bokning finns utanför tvättstugan. Varje bostadsrättsinnehavare får endast ha en tid bokad.
- Tvättstugan (maskiner)** Vid fel på maskinerna kontakta ansvarig styrelsemedlem. Vid fel som inte är akuta används inte Miele jourtjänst.
- Tvättstugan (städning)** Städning och sopor i tvättstugan ansvarar bostadsrättsinnehavarna för gemensamt, föreningen städar inte tvättstugan. Efter användning av tvättstugan måste bostadsrättsinnehavaren (åtminstone):
- sopa hela golvytan
 - tömma filter i torktumblaren (OBS ett filter på tumblaren och ett på utluftsroret)
 - se till att ytor på maskiner och bänk är rena
 - ta med sopor, tomma tvättförpackningar m.m.

Annan information som är bra att känna till som boende

- Hemförsäkring** Bostadsrättsinnehavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- Bredband och TV** Föreningen har för närvarande ett avtal med Com Hem och avtal för bredband, TV och telefoni kan slutas av bostadsrättsinnehavaren direkt med Com Hem. Föreningen har beslutat om att installera fiberbaserat bredband och arbete pågår för att slutföra detta.
- Hissen** Vid akuta fel på hissen (någon som är fast i hissen) kontakta OTIS journummer. Vid övriga fel på hissen kontakta i första hand ansvarig styrelsemedlem eller någon annan i styrelsen. Vid fel som inte är akuta används inte OTIS jourtjänst.
- Kakelugn** Föreningen ser till att arrangera en ordinarie besiktning av kakelugnar och tar kostnaden för detta. Om styrelsen inte ges tillträde till lägenheten vid detta tillfälle får bostadsrättsinnehavaren bekosta en ny besiktning. En kakelugn utan godkänd besiktning får inte användas.
- Lägenhetsnummer** Varje lägenhet har ett nummer som är registrerat i Lantmäteriets lägenhetsregister.
- Namnskyltar** Styrelsen ansvarar för namnskyltar i trapphusets entré. Kontakta i första hand ansvarig styrelsemedlem. Bostadsrättsinnehavare ansvarar för namnskylt på lägenhetens dörr.
- Nycklar** För att skaffa extranycklar till ytterdörrar, kontakta ansvarig styrelsemedlem.

Uppvärmning

Vid fel på värmen kontakta ansvarig styrelsemedlem.. Vid snabba förändringar i temperatur tar det tid för värmesystemet att anpassa sig