

Brf Pokalen 6 – Ordnings- och trivselregler

Välkommen till Brf Pokalen 6

Om du är ny medlem önskar vi dig varmt välkommen och hoppas att du kommer att trivas!

Att vara medlem i en bostadsrättsförening betyder att du äger en del i föreningen. Det innebär både friheter och möjligheter, men ställer också krav på ansvar och engagemang i föreningen och för vår gemensamma fastighet.

Dessa ordningsregler ska ses som ett komplement till föreningens stadgar, som varje medlem är skyldig att känna till.

Kommunikation via Boappa

I Boappa kommunicerar styrelsen löpande information som är viktig för medlemmar att känna till. Det går även att kommunicera mellan medlemmar och till styrelsen. Styrelsen välkomnar att samtliga medlemmar är delaktiga i frågor som pågår i huset. I Boappa finns kontaktuppgifter till styrelsen och enskilda ledamöter. Styrelsen kan också kontaktas genom mejl till brf.pokalen6@gmail.com.

Det går bra att lämna informationen på föreningens anslagstavla i källaren och entrétavlan. Undvik att sätta upp anslag på väggar i trapphuset och i hissen.

Störande ljud och buller

Många slags ljud kan vara störande, till exempel hög musik, tvättmaskin på natten, hårda skor inomhus etc. Oavsett tid på dygnet är det inte tillåtet att störa grannar. Särskild hänsyn ska visas vardagar mellan kl. 22.00 och 07.00 och helger mellan kl. 24.00 och 09.00. Tänk på att ditt golv är grannens tak!

Planerar du ha fest bör du avisera grannar i god tid om datum och tid för när festen ska pågå. Om du upplever att någon är störande uppmanar vi dig att kontakta den granne som du tror orsakar störningen eller kontakta styrelsen. En tumregel är att alltid använda gott omdöme!

Skador och försäkring

Om skada på fastigheten uppstår genom olyckshändelse i någon lägenhet har bostadsrättsföreningen en fastighetsförsäkring som täcker föreningens kostnader. Det finns dock en självrisk som uppgår till ett prisbasbelopp som den enskilde bostadsrättsinnehavaren kan bli skyldig att betala. Detta kan till exempel inträffa vid ovarsamhet och felaktiga installationer vid ombyggnad och renovering i kök och badrum.

Viktigt! Varje bostadsrättsinnehavare måste teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Brandsäkerhet

Föreningen är skyldig att vidta åtgärder för att förebygga och bekämpa brand. Trapphuset är försett med brandvarnare och en brandsläckare finns i källaren invid trappan. Brandskyddsföreningen rekommenderar att du även har tillgång till en brandfilt och handbrandsläckare hemma.

Varje lägenhet ska ha minst en fungerande brandvarnare, och den är respektive bostadsrättsinnehavare ansvarig för. Kom ihåg att byta batteri regelbundet.

Det är förbjudet att placera personliga tillhörigheter på våningsplanen utanför lägenheten (detta gäller även dörmattor), eller i trappor och på vädringsbalkonger. Om brand uppstår kan saker som står i vägen försvåra för räddningstjänst samt innebära livsfara för grannar vid utrymning.

Dörrarna i källaren fungerar också som brandceller. De är enkla att ställa upp för att underlätta dina ärenden i källaren, men skall annars hållas stängda.

Trapphus, hiss och källaren

Trapphus ska enligt lag vara fria från barnvagnar, cyklar, skohyllor och andra saker. På vädringsbalkongerna i trapphuset är det tillåtet att tillfälligt förvara t ex. paraplyer på tork. Under sommartid går det bra att ställa upp ett fönster en stund för att få in frisk luft i trapphuset - kom bara ihåg att stänga det till kvällen.

Vid fel på hiss, kontakta styrelsen snarast möjligt. Om hissen används vid in/utflyttning samt vid transport av byggmaterial är det viktigt att golv samt väggar i hisskorgen skyddas. Om det skulle bli skador kan du som medlem debiteras för reparationen.

Se alltid till att entréporten, dörren till cykelförrådet, ytterdörr och grind mot innergården samt dörren ned till källaren är stängda, så minskar risken för att obehöriga tar sig in i huset. Det är inte tillåtet att förvara möbler eller liknande i källargången. Detta är gemensamt utrymme och ska hållas fritt från saker.

Undvik att ställa upp dörren till trädgården genom att "kila in något" mellan dörr och dörrkarm – det påverkar gångjärnen och gör dörren svår till omöjlig att stänga.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet finns ett förråd i källaren. Bra att känna till är att golvet i källaren kan avge fukt då golvet står direkt på jordgrund. Vi rekommenderar därför förvaring i till exempel plastbackar och inte pappkartonger. Undvik att lägga plastmatta på golvet eftersom risk då finns att mögel bildas.

Rökning och snus

Rökning är förbjuden i alla föreningens allmänna utrymmen - entré, hiss, trapphus, tvättstuga och källare. Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök. Det är inte tillåtet att kasta ned fimpar eller snus på gården eller gatan.

Namnskylt till lägenhetsdörr

Endast enhetliga namnskyltar i mässing får användas till lägenhetsdörren och beställs genom styrelsen. När du kommer som ny medlem bekostar föreningen din namnskylt.

Vill du komplettera din mässingsskylt med en mindre skylt för eventuellt företagsnamn eller "Nej till reklam, tack" kontaktar du styrelsen.

Balkonger

Grillning är inte tillåten på balkongen, dels pga. säkerhetsrisk, dels då matos och lukt kan störa grannar.

Under vinterhalvåret är det ditt eget ansvar att balkongen hålls fri från snö och is. Snö bör skottas bort efter varje snöfall eller innan det kan bildas istappar. En bostadsrättsinnehavare kan bli ersättningsskyldig för skador som uppstår på grund av att snö och is inte skottas bort.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Husdjur bör vara kopplade fastigheten.

Cyklar och barnvagnar

Använd vårt gemensamma cykel- och barnvagnsrum. Ytan är dock begränsad och styrelsen uppmanar de medlemmar som inte kontinuerligt nyttjar sin cykel eller barnvagn att i stället förvara dessa i pannrummet längre in i källargången, till exempel under vinterhalvåret.

Cyklar och barnvagnar får inte parkeras så att de hindrar åtkomst till soprummet, då riskerar vi att sophämtningen uteblir. Det är inte tillåtet att låsa fast cyklar i föreningens stuprör eller i staketet på gården.

Tvättstugan

Föreningens tvättstuga finns i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, strykbräda och en mangel. Nyckeln till tvättstugan finns i ett nyckelskåp på väggen intill och nyckel till nyckelskåpet lämnas till dig av föregående medlem.

Bokning av tvättid sker genom anslag vid källarnedgången. Det går bra att boka två tvättider efter varandra. Om ditt tvättpass inte har påbörjats inom 60 minuter från bokningens start får tiden övertas av annan medlem.

Det sker ingen utomstående städning av tvättstugan, vilket innebär att du efter avslutat tvättpass behöver göra rent efter dig. Följ städinstruktionerna som finns uppsatta i tvättstugan, då kommer vår tvättstuga hålla längre och den medlem som har tvättpasset efter dig uppskatta att komma till en fin och vårdad tvättstuga!

Att färga tvätt/kläder i maskiner är inte tillåtet eftersom det finns risk för att nästa tvätt då blir förstörd. Det är inte heller tillåtet att tvätta större mattor i maskinerna.

Tänk på att utrustning, underhåll och reparation är kostsamt - vilket drabbar alla medlemmar. En felaktig användning av maskinerna minskar tvätteffekten, skadar maskinerna och kan föranleda betalningsansvar.

Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.

Föreningen ansvarar inte för skadad eller bortkommen tvätt.

Om du uppmärksammar fel i tvättstugan ska du skyndsamt meddela styrelsen, helst via Boappa alternativt genom notis på anslagstavlan nedanför källartrappan. Sätt gärna en lapp på maskinen att den är ur funktion för att underlätta för grannar.

Trädgården

Hjälp till att hålla snyggt och rent från skräp och eventuella matrester. På så vis undviker vi att locka till oss råttor eller andra skadedjur. Passerar du ut genom grinden så säkerställ alltid att grinden lämnas låst så att ingen obehörig tar sig in. Undvik att rasta husdjur i trädgården.

Planerar du för större tillställning/bjudning i trädgården bör du avisera grannar i god tid om datum och tid. Det finns fler utemöbler i pannrummet om ni blir många. Det går bra att grilla i trädgården och använda föreningens gemensamma grill - men tänk på att inte placera grillen precis intill fasaden vid användning, utan en bit ut mot gården.

Föreningen har en trädgårdsgrupp med medlemmar som 1–2 gånger per år (vår respektive höst) arrangerar trädgårdsdagar. Dessa dagar kan ses som ett bra och trevligt tillfälle att ses och lära känna varandra, och samtidigt vara med och bidra till sysslor som behöver utföras, till exempel plantering, gräsklippning, städning av gemensamma utrymmen osv. Vi avslutar vanligtvis med fika/tilltugg.

Sopor och avfall

Sopnedkast finns i entrén. Här får endast hushållsavfall kastas. Kom ihåg att alltid knyta soppåsen med dubbla knutar för att undvika att den går sönder och matrester faller ur i entrén eller i röret ned till sopkarusellen – det riskerar leda till dålig lukt. Använda gärna dubbel påse för de värst luktande påsarna, till exempel rester efter kräftskivan.

Soppåsar får inte stå i trapphuset, den får i stället vara kvar i din lägenhet till dess du kastar den i sopnedkastet.

Sophämtning sker två (2) gånger per vecka. Soprummet ligger i anslutning till cykelrummet. Vid stopp i karusellen: släng inte ned mer sopor utan att först åtgärda felet. Det gör du i soprummet genom att dra ur påsarna som fastnat i nedkastet och tryck därefter på reset/återställningsknappen på själva sopkarusellen.

Glas, plast, tidningar, kartong/wellpapp och metall lämnas till återvinningsstationen, vid korsningen Kadettgatan/Vikingagatan.

För mer information om sophantering i allmänhet hänvisar vi till Stockholm Vatten och avfalls hemsida, www.stockholmvattenochavfall.se/avfall-och-atervinning. Här finns även information om återvinningsstationer, återvinningscentraler och den mobila miljöstationen som några gånger om året hämtar farligt avfall även i vårt närområde.

Skadedjur

Matning av fåglar från fönster, balkonger eller på gården är inte tillåtet då det lockar till sig råttor och andra skadedjur. Om du lägger märke till råttor och andra skadedjur i eller kring huset, ta snarast kontakt med styrelsen. Detsamma gäller om du upptäcker ohyra inomhus.

Vätskor/avlopp

Tänk på att aldrig spola ned vätskor, fett eller föremål i diskho, handfat eller toalettstol som kan orsaka stopp i byggnadens avlopp. Det kan riskera bli kostsamt för dig som enskild bostadsrättsinnehavare och/eller föreningen.

Renovering och ombyggnad av lägenhet

Väsentliga förändringar i lägenheten kräver styrelsens godkännande. Läs mer i föreningens stadgar, § 44.

Vid ansökan om ombyggnad ska särskild blankett användas, vilken finns tillgänglig i Boappa.

Om du planerar genomföra renovering eller större arbeten i din lägenhet - avisera alltid grannar i god tid. Det ska framgå när renovering/reparation påbörjas och när den beräknas avslutas, samt namn och kontaktuppgifter till dig så att grannar enkelt kan komma i kontakt med dig om eventuella problem uppstår.

Du ska tillse att golv i trapphus samt hiss är skyddade samt att det hålls rimligt städat i trapphuset under den tid som arbetet pågår. När arbetet är klart ska det vara rent och fint i trapphuset och i hissen.

Byggsopor och avfall från byggnadsarbetet får inte förvaras i gemensamma utrymmen. Om soporna placeras temporärt på gatan i anslutning till entrén till huset för upphämtning ska de märkas tydligt med namn och tidpunkt för avhämtning. Avhämtning bör ske skyndsamt.

Störande arbetsmoment ska alltid utföras under dagtid och, i den mån det är möjligt, hållas till vardagar.

Uthyrning i andra hand

Föreningens regler om andrahandsuthyrning återfinns i föreningen stadgar, 48 §. I och med att vi är en liten förening är det viktigt att så många som möjligt är permanent bosatta i sina lägenheter, främst för att vi ska säkerställa att det finns personer som kan sköta om föreningens göromål. Som tillägg till gällande stadgar har därför föreningen en policy vad gäller beviljande av andrahandsuthyrning. Policyn har sitt stöd i bostadsrättslagen och allmän praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas

med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Policy för uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand godkänns för ett (1) år i taget och maximalt tre (3) år. Godkända anledningar till uthyrning i andra hand är;

- Studier eller arbete på annan ort, eller
- Provboende hos sambo, eller
- Annan beaktansvärd anledning, till exempel militärtjänst eller vistelse på vårdinrättning

Tänk på att ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare gentemot föreningen kvarstår under uthyrning i andra hand. Hyresgästen ska rätta sig efter de regler som finns i föreningen.

Ett andrahandskontrakt ska finnas och detta ska även skickas till styrelsen inför beslut om tillstånd till andrahandsuthyrning. Kontraktet är inte ett avtal med bostadsrättsföreningen, utan ett avtal mellan dig som bostadsrättsinnehavare och din hyresgäst. I kontrakten ska din hyresgäst avsäga sig besittningsrätten till lägenheten. Ett intyg om att lägenheten har tilläggsförsäkring för bostadsrätt ska bifogas kontraktet och vara bilagt vid ansökan hos styrelsen.