

BRF Hemmet 9

Information och ordningsregler

I korthet är boendet en fråga om samspel mellan de boende och den valda styrelsen. Att bo i en bostadsrättsförening innebär inte bara att man bor i och förvaltar sin egen lägenhet. Det innebär även att man är medlem i den förening som äger och förvaltar fastigheten. En välskött förening innebär en välskött ekonomi och ett trivsamt boende för alla!

Missköts föreningen leder detta till att medlemmarnas tillgångar minskar i värde och att utgifterna för boendet ökar, samtidigt som värden i form av boendemiljö och trivsel minskar.

En förening blir aldrig bättre än vad medlemmarna gör den till. Det kräver på olika sätt ett aktivt engagemang från medlemmarnas sida. Alla kan göra sitt inflytande gällande, genom att delta i föreningens stämmor, där varje föreningsmedlem har yttranderätt och rösträtt.

En av föreningsstämmans viktigaste uppgifter är att utse styrelse för föreningen. Denna har ansvaret för den löpande förvaltningen av föreningens fastighet och ekonomiska tillgångar under verksamhetsåret. Genom motioner till denna kan medlemmarna framföra förslag till förändringar i verksamheten.

Hälsningar,
Styrelsen
Brf Hemmet 9

Innehåll

1. Kontaktinformation
2. Ombyggnader och reparationer
3. Fasad och balkonger
4. Fönster
5. Dörrar och nycklar
6. Trapphus
7. Försäkring
8. Sopor
9. Gas
10. Tvättstuga
11. Brandvarnare
12. Ordningsfrågor
13. Andrahandsuthyrning
14. Fastighetsskötsel och felanmälan
15. Städning

1. Kontaktinformation

Ni kommer i kontakt med styrelsen antingen genom att posta ett meddelande i styrelsens postbox märkt "hemmet 9" eller genom att maila till oss på styrelsen@brfhemmet9.se. Maillet går till samtliga ordinarie i styrelsen samt suppleanter.

Mer information finns på föreningens hemsida: <http://brfhemmet9.se/>

2. Ombyggnader och reparationer

Utöver vad som står i stadgarna finns också nedan riktlinjer som är till för att föreningsmedlemmarna ska veta vad som är bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens skyldighet att underhålla, samt vad som är tillåtet och rekommenderat att göra vid renoveringar och ombyggnader av sina lägenheter. Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Vid minsta tveksamhet fråga styrelsen.

- Bostadsrättsinnehavaren har skyldighet att vårda och underhålla sin lägenhet.
- Vidtagna förändringar får inte innebära ingrepp i ventilationssystem, värme och vattenledningssystem.
- Man får inte installera köks- eller badrumsfläkt som är kopplad till ventilationssystemet. Däremot går det utmärkt att använda sig av en återcirkulerande kolfilterfläkt eller liknande i köket. Tänk bara på att rengöra filtret ofta så minskar risken för brand.
- Installationer i våtrum innebär alltid särskilda risker och ska därför utföras av auktoriserad fackman. Felaktigt utförda åtgärder kan innebära krav på skadestånd som kanske inte täcks av försäkring.
- Vid önskemål om rivning av väggar måste bostadsrättsinnehavaren själv först anlita en godkänd byggnadsingenjör specialiserad på dessa frågor, och först efter ett professionellt utlåtande söker medlemmen om godkännande hos styrelsen som då prövar frågan. Skriftligt godkännande är ett krav innan arbete påbörjas och styrelsen har rätt att säga nej oavsett byggnadsingenjörens utlåtande.
- Alla stora förändringar i lägenheten, som exempelvis flytta köket, ska alltid först prövas av styrelsen innan genomförande påbörjas.

3. Fasad och balkonger

- Markiser och vindskydd. För att få montera upp markis krävs först godkännande av styrelsen och att ett avtal mellan föreningen och medlemmen skrivs under. Avtalet finns att hämta på föreningens hemsida www.brfhemmet9.se. Vindskydd ska vara i samma modell på alla balkonger. Färgen på såväl markiser som vindskydd ska vara Sandatex 15-1. Vindskydden ska vara vända inåt och 90 cm höga. På vanliga balkonger används 3+3 ståndare och på hörnbalkongerna 6+3 (det krävs 6 pinnar för att få önskad stabilitet).

- Inglasning av balkongen är inte tillåtet då det förstör de grundläggande arkitektoniska värdena i fastigheten.
- Belysning monterad på fasaden är inte tillåtet.
- Inga parabolantenner får finnas på balkongerna eller från fönster.
- Blomlådor ska hängas på insidan av balkongräcket och får inte monteras på fönstrens utsida.
- Kol-/gasolgrill får inte användas på balkongen men elgrill går bra.

4. Fönster

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för glas i fönster och underhåll av insidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna och av ytterfönster.

Tänk på att insidan av ytterfönstret är ett Kappa Energi Float-glas som är repkänsligt, då det är behandlat med värmeskyddande film. Använd inte vassa föremål såsom rakblad, kniv eller stålull på ytan. Använd rikligt med vatten, gummiskrapa och om det är svåra fläckar: Sidol, Häxan, Ceriumoxidpasta eller vanlig tandkräm för att polera bort dessa.

Vid byte av persienner monterade mellan fönstren rekommenderas att vita persienner återmonteras. Storlek på lameller och material är valfritt.

5. Dörrar, nycklar, passertagg

Vi har låssystem, Assa Twin Combi 4800, som ska göra fastigheten säkrare och hantering av nycklar enklare. Varje lägenhet har en säkerhetsdörr som är utrustad med två lås, ett underlås och ett överlås. Underlåset och den separata nyckeln (hushållsnyckeln) ingår i säkerhetssystemet och dessa nycklar kan enbart beställas genom föreningens styrelse på auktoriserad servicestation med rätt behörighetskod. Nyinstallation av cylinder eller tillverkning av nya nycklar ska göras enligt de system vi har i dag, kontakta styrelsen för hjälp med detta. Överlåsets nyckel går bra att kopiera hos valfri låssmed. Kostnader för tillverkning av ny cylinder eller nyckel ansvarar medlemmarna själva för.

Utöver nycklar har alla boende även fått en uppsättning elektroniska passertaggar. Taggarna används för att öppna:

- Porten
- Postboxarna
- Cykelförrådet
- Dörren ner till källaren
- Tvättstugan (den bokningsbara)
- Bokningsskärmen vid tvättstugan

Om en passertagg kommer bort - meddela styrelsen snarast så den kan spärras.

Det finns alltså fyra sorters nycklar till fastigheten:

- Underlåsets nyckel går till er lägenhet och även till porten samt vinden.
- Överlåsets nyckel går enbart till respektive lägenhetsdörr.
- Hushållsnyckeln ("HH") går till källaren, obokningsbara tvättstugan och cykelförrådet.
- Passertaggen (se ovan)

6. Trapphus

Absolut inga föremål får förvaras ute i trapphuset. Detta inkluderar barnvagnar. Föremål kan vara brandfarliga, begränsa framkomligheten och försvåra utrymning och förhindra räddningspersonal att nå fram.

Dörrmattor är inte tillåtna av samma skäl som ovan samt då de även försvårar städning.

Soppåsar får inte sättas ut i trapphuset i väntan på att slängas, det försvårar inte bara städning och kan vara brandfarligt – det är dessutom otrevligt för andra medlemmar och kan sprida oangenäm lukt.

Julprydnader och andra högtidsanknutna dekorationer får hängas på dörr, men dock endast under avsedd högtidsperiod. Undvik att spika eller skruva hål i dörrens ytskikt. Fäst ev. snören eller liknande i ovankant av dörrblad.

Tidningar delas ut till tidningshållaren utanför lägenhetsdörren, medan posten delas ut i postboxen på entréplan.

Kontakta styrelsen om ni vill sätta upp fler/ändra namn på postboxen då detta görs digitalt av styrelsen.

7. Försäkring

Varje bostadsrättsinnehavare ska ha hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt. En vanlig hemförsäkring täcker inte skador på lägenhetens golv, väggar och tak.

Bostadsrättsföreningen har en försäkring gällande skador som orsakas av fel på föreningens anläggningar och installationer. Vattenskador orsakade av glömda påskruvade kranar, otätheter i våtutrymmen, läckande tvätt eller diskmaskiner är däremot exempel på dyrbara skador som bostadsrättsinnehavaren kan göras ekonomiskt ansvarig för. Vid ovarsamhet med eld kan denne även göras ekonomiskt ansvarig för brandskador.

Det är därför viktigt att vara ordentlig försäkrad!

8. Sopor och matavfall

Hushållssopor slängs i soprummet på Syslomanstgatan. Soporna kan slängas dygnet runt, medan grovsoprummet hålls öppet på bestämda tider. Absolut ingenting får ställas på golvet i soprummet. För mer information gå in på föreningens hemsida.

2023 blev det obligatoriskt för alla hushåll/lägenheter att sortera ut matavfall. I soprummet står särskilda kärl avsedda för detta och där kan du som boende också hämta matavfalls-påsar.

9. Gas

Gasinstallationer i er lägenhet får endast utföras av auktoriserad gasinstallatör. Energigas Sverige www.energigas.se har en lista med auktoriserade gasinstallatörer.

Alla förändringar som görs i gasanläggningen måste bostadsrättsinnehavaren rapportera till Fortum via föransökan eller efteransökan från den auktoriserade gasinstallatören.

Vid gasläcka! Vid situationer som gasläckage som kan hota säkerheten, kontakta Stockholm Gas på telefon 0771-410100.

10. Tvättstuga

Det finns en bokningsbar tvättstuga i källaren. Tvättstugan bokas antingen direkt på skärmen vid tvättstugan (använd din passertagg för att logga in på skärmen) eller via dator/mobil (logga in på www.boenderegistret.se/bv). Du kommer in i tvättstugan med din passertagg men endast de tider du bokat den. Mer information om hur du bokar tvättstugan finns på föreningens hemsida.

Till vänster om tvättstugan finns även ett separat rum med en obokningsbar tvättmaskin och torktumlare, det rummet öppnas med nyckel (det står "HH" på nyckeln).

OBS! Det är de boendes ansvar att se till att tvättstugan är ren och snygg efter användandet. Torka av maskinerna, gör rent på golvet, gör rent filter efter dig (gäller även den obokningsbara maskinen). Alla tomkartonger slängs i återvinningen på gatan, dessa lämnar vi inte kvar efter oss.

11. Brandvarnare

Brandvarnare ska finnas i alla lägenheter. Vid flytt måste brandvarnaren sitta kvar, den tillhör lägenheten och får inte tas med. Om en nyinflyttad mot förmodan skulle upptäcka att det inte finns en brandvarnare i lägenheten måste denne omedelbart kontakta styrelsen som då kommer se till att en brandvarnare installeras.

Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att kontrollera att det finns en brandvarnare och att den fungerar.

När batteriet börjar bli gammalt hörs korta pipsignaler med vissa mellanrum. Ni kan också testa larmets funktion genom att trycka på den testknapp som finns på brandvarnaren.

12. Ordningsfrågor

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 men också i gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hiss och tvättstuga.

Det ska vara tyst i huset mellan kl 22.00 och kl 07.00 på vardagar och mellan kl 24.00 och kl 10.00 under helger. **Alla andra tider gäller fortfarande att visa hänsyn till andra i huset.** Vill ni ha radio, stereo eller TV på med hög ljudnivå, rekommenderas att införskaffa hörlurar. Undvik även att dammsuga, spola i kranar eller diska sent eller tidigt, då ljudet sprider sig i huset. En och annan fest ska vi naturligtvis ha, men informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa.

Dessa ordningsregler gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster. Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Om grannar upplevs som störande är det i regel obetänksamhet som ligger bakom, som lätt kan åtgärdas med en påringning. Om störningarna ändå fortsätter bör du dokumentera dessa med tydligt angivande av datum och klockslag varje gång du har blivit störd.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

In- och utflyttning

Vår hiss tar stryk av alla flyttar. Vid flytt är bostadsrättsinnehavaren skyldig att skydda hissen från skador som kan uppstå, samt även skyldig att informera köparen om att samma sak gäller denne. I annat fall kan ni bli skadeståndsskyldiga.

Sanitära frågor

Mattor får inte skakas från fönster och balkonger, inte heller får fåglar matas, då de smutsar ner och lockar till sig råttor.

Upptäckt av eventuella skadedjur måste anmälas till styrelsen.

Förråd

Förråd finns på vinden och i källaren.

På grund av brandrisk och framkomlighet är det absolut förbjudet att förvara saker utanför sitt förråd, i gångar eller trappuppgången.

Cykelförråd

Cykelförråd finns på entréplan. Utrensningar sker med jämna mellanrum. Glöm inte ta med cykeln vid flytt!

13. Andrahandsuthyrningar

För att få upplåta/hyra ut din lägenhet i andra hand krävs alltid ett godkännande från styrelsen och föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelser. Korttidsuthyrning typ Airbnb godtas inte. Mer information finns på hemsidan.

14. Fastighetsskötsel och felanmälan

Löpande underhåll av fastigheten sker en gång i veckan, se tavlan bredvid hissen för vilka som sköter detta. Skulle ni behöva hjälp av fastighetsskötaren i lägenheten, finns det möjlighet till detta men bostadsrättsinnehavaren får själv stå för den kostnaden.

Uppstår något fel i tvättstuga, trapphus eller annat gemensamt utrymme ska felet anmälas till styrelsen som vid behov kontaktar fastighetsskötaren. Uppstår det ett akut fel som omedelbart måste åtgärdas kan felanmälan göras direkt till "jouren" och telefonnumret dit hittar ni på tavlan bredvid hissen.

15. Städning

Trapphus och andra gemensamma utrymmen (ej förråd) städas av städfirma en gång i veckan (juni-augusti varannan vecka). Det är dock självklart viktigt att var och en som använder tvättstugan städar ordentligt efter sig.

Även om trapphuset städas en gång i veckan måste alla hjälpas åt att hålla huset fint. Spiller man något är det brukligt att man torkar upp efter sig. Vi slänger inte heller skräp och saker på marken. Önskad post eller reklam lämnar vi inte kvar i entrén utan plockar med oss och lämnar i återvinningskärlen.