

ORDNINGSREGLER

Andrahandsupplåtelse

Styrelsens skriftliga tillstånd måste inhämtas för upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand, dvs om bostadsrättshavare önskar hyra ut, låna ut eller låta någon som inte är medlem i föreningen nyttja lägenheten. Detta gäller även om upplåtelse sker utan att Du tar ut hyra.

Upplåtelsen kan påbörjas först efter det att styrelsen gett skriftligt tillstånd.

Styrelsen medger endast tidsbegränsade upplåtelser.

Antenn

Det är förbjudet att sätta upp utomhusantenn. Alla lägenheter har antennuttag kopplade till föreningens gemensamma central i källaren. När lägenheten renoveras är det viktigt att antennkabeln inte skadas. Om den går sönder försvinner mottagningen i andra lägenheter kopplade till samma kabel. **Antennuttagen för tv får inte röras, öppnas eller flyttas.**

Avlopp

Man bör inte använda kaustiksoda vid rensning av avlopp utan istället välja något miljövänligt rensningsmedel. Kaustiksoda kan – om det feldoseras – leda till att hårda klumpar bildas i avloppsledningarna, vilket orsakar stopp och översvämning.

Brandsäkerhet och utrymning

Det är förbjudet att ställa barnvagnar, cyklar, byggavfall, kartonger eller andra föremål i entré, trapphus och källargångar vare sig det sker permanent eller tillfälligt.

Nämnda utrymmen är utrymningsvägar, dvs personer som vistas i fastigheten måste lätt kunna ta sig ut och räddningstjänst måste kunna ta sig in snabbt. Ett annat skäl till förbudet är att risken för anlagd brand ökar markant om det finns antändliga föremål i gemensamma utrymmen.

För mer information om brandsäkerhet i flerbostadshus hänvisas till:

Brandmyndigheten i Stockholm, www.brand.stockholm.se

Svenska Räddningsverket, www.srv.se

Svenska Brandskyddsföreningen, www.svbf.se

Brevinkast

Bostadsrättshavare ansvarar för att brevinkastet på lägenhetsdörren fungerar och har plats för föreningens bokstäver på namnskylten. Bostadsrättshavare står för kostnad för byte av brevinkast. Mer om hur Du ordnar namnskylt finns på filen ”Dörrskyltar” under fliken ”nyinflyttad”. Endast bostadsrättshavares namn får finnas på namntavlan i entrén.

Blomkrukor/blomlådor

Krukor och lådor för blommor får endast hängas inåtvända på balkongräcken på grund av risk för att krukor/lådor faller ned och orsakar personskada.

Cyklar

I källaren finns ett cykelrum. Tänk på att det är ont om plats i cykelrummet; undvik därför att förvara cyklar, som inte används. Cyklar skall vara märkta synligt med innehavarens namn. Även barnvagnar får ställas i cykelrummet. Det är förbjudet att sätta fast eller ställa cyklar, mopeder, barnvagnar mm på trottoar mot fastighetens vägg.

Felanmälningar

Felanmälan görs till fastighetsansvarig. Se fliken ”Mer information” till höger på hemsidan.

Flyttning och transport

Vid flyttning se till att hissen kläs in och var varsam i trappuppgången. Skyddsfilt till hissen som är lätt att hänga upp finns i cykelrummet. Detsamma gäller vid transport av byggmaterial, byggavfall etc. Flyttning och transporter får inte ske före kl. 08.00 på morgonen och efter kl. 21.00 på kvällen.

Förråd och förvaring

Till varje bostadslägenhet hör förråd på vinden eller i källaren. Det är förbjudet att placera föremål i vindsgångar och källargångar utanför förråden. Föremål som placeras där kan bortforslas utan föregående varning.

Bostadsrättshavare ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för att minimera och förebygga skador på sin egendom. Ett tips är att placera någon form av trall eller upphöjning på golvet. Föreningen ansvarar inte för skada på eller förlust av egendom som förvaras i förråd tillhörigt bostadslägenhet, vare sig skada/förlust orsakats av brand, vatten eller stöld/inbrott. Förrådsinnehavare kan teckna försäkring som täcker sådana händelser.

Försäkring

Varje bostadsrättshavare måste inneha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Gas

Om Du vill byta till elspis måste Du ansöka om detta hos styrelsen. Om Du plomberar gasen måste det ske så att lägenheter ovanför kan fortsätta att använda gas och så att nästa innehavare av Din lägenhet kan välja att installera gas igen. Arbeten ska utföras av behöriga personer som godkänts av gasleverantören. Intyg måste bifogas ansökan.

Grillning

Grillning med elgrill är tillåten på balkonger/altaner och på gården. Gasolgrill och träkolgrill är förbjudet att använda.

Hiss

Föreningen har serviceavtal med Hissen AB.

Om hissen stannar eller annan störning noteras, ring det numer som finns i hisskorgen.

Vid transport av byggmaterial, byggavfall och flyttgods måste hissen kläs in för undvikande av skador. Skyddsfilt till hissen finns i cykelrummet bredvid tvättstugan.

Bostadsrättshavare som till följd av flyttning, transport eller annan handling förorsakar att föreningen måste vidta åtgärd i form av reparation, återställande, rengöring eller städning i anledning av skada på eller förlust av egendom tillhörig föreningen eller nedsmutsning i fastigheten kommer att debiteras kostnad för den åtgärd som föreningen tvingas vidta. Bostadsrättshavare är även ansvarig för skada av detta slag som förorsakats av person till vilken bostadsrättshavare upplåtit lägenhet i andra hand.

Markiser

Bara lägenheter som vetter mot gården får ha markiser. Markisen ska vara fäst i fönsterramen, alltså inskruvad i trä och inte i fasaden. Om det är ”ben” till markisen ska dessa också vara fästade antingen i träramen eller i balkongräcket (dvs inte inborrade i plåten utan omslutande räcket på något sätt). Tyget: färg och mönster heter Sandatex 407/16, en väv som är något mörkare än fönster och balkongräcken men i samma gröna ton (finns hos de flesta firmor som sysslar med markiser).Undantag: Lägenheter högst upp får ha markiser fästa direkt under taknocken i fasaden.

Ombyggnad av bostadslägenhet

Detta gäller:

- * ansökan skall innehålla foto av den del av bostaden som du vill bygga om (ska alltså visa hur det ser ut *innan* ombyggnaden startar.
- * ansökan skall vara skriftlig och innehålla professionella ritningar, alltså inte skisser eller foton ur kataloger utan just ritningar
- * ansökan skall innehålla namn och adress på entreprenör.
- * ansökan skall innehålla namn på kontaktperson/byggleddare
- * ansökan skall innehålla kopia av entreprenörens ansvarsförsäkring
- * om vatten, avlopp, el, gas ändras skall ansökan innehålla kopia av entreprenörens certifikat, intyg etc som visar att entreprenören är auktoriserad att utföra arbetet.
- * Om någon vägg eller dörr skall flyttas eller byggas om måste ansökan innehålla intyg av byggnadsinspektör om att ombyggnaden inte skadar fastigheten (t ex påverkar andra lägenheter och/eller bärande konstruktion).
- * Om Du vill byta gasspis till elspis, se vad som gäller under "Gas".
- * Efter att renoveringens avslutats skall bilder skickas till styrelsen.

Ombyggnads/renoveringsarbete får påbörjas först efter det att styrelsen fattat protokollfört beslut.

Kontakta gärna styrelsen för mer detaljer om hur ansökan skall vara utformad.

Styrelsen måste alltid beredas möjlighet att inspektera utförda arbeten.

Ombyggnads/renoveringsarbeten får ske endast vardagar mellan 07.30 och 17.00.
Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att anlitade entreprenör/er/hantverkare iakttar dessa tider.

Allt **byggmaterial**, rivningsmaterial och annat avfall från ombyggnad/renovering måste bostadsrättshavaren forsla bort. Ingenting får ställas i gemensamma utrymmen eller i soprummet.

Stora sopsäckar avsedda för att forsla bort byggmaterial får inte ställas på trottoaren. De ska ställas i körbanan. För detta måste tillstånd ges av Stockholms Stad. Föreningen ska ha en kopia av Din godkända ansökan. Sopsäckarna skall vara märkta med Ditt namn och lägenhetsnummer.

Bostadsrätthavaren är ansvarig för skada på gemensamma utrymmen eller annan föreningen tillhörig egendom, om skadan orsakats av eller uppkommit i samband med ombyggnad/renovering. Föreningen kommer att debitera bostadsrättshavaren för kostnad i anledning av sådan skada. **Om hissen används för materialtransport måste den kläs in för att inte skador skall uppstå.**

Portar, dörrar och lås

För att undvika att obehöriga tar sig in i fastigheten är det viktigt att följa nedanstående regler:

Entréporten skall hållas stängd. Känn gärna efter att så är fallet efter att Du passerat.

Om porten tillfälligt måste ställas upp på grund av in- och utflyttning, skall Du se till att porten inte lämnas obevakad. Detsamma gäller porten mot Majorsgatan.

Det är inte tillåtet att lämna entréporten obevakad för att man väntar besök,

skall ha mottagning el dyl. Lämna istället portkoden till besökare.
Se till att dörren mellan yttre och inre källargång är låst efter att Du passerat.

Rökning

Rökning är förbjuden i gemensamma utrymmen, såsom entré, trappuppgång, hiss och källare.

Sophantering och återvinning

Hushållsavfall slängs väl förpackade i sopnedkast.

Hushållssopor kan också läggas direkt i behållare i soprummet i källaren.

Det är absolut förbjudet att ställa hushållsavfall på golvet i soprummet. Den entreprenör som sköter sophämtningen har ingen skyldighet att ta hand om sopor som ligger på golvet i soprummet. Dessutom orsakar utspridda sopor stor risk för rättbesök.

Det är förbjudet att lägga annat än hushållsavfall i behållarna i soprummet, t.ex. byggavfall, renoveringssopor, elektriska produkter, maskiner, glasrutor, julgranar, kemikalier, farliga produkter m.m.

Grovsopor: Husets soprum får alltså aldrig användas som grovsoprum. Ungefär en gång per hyr föreningen en container som ställs framför huset för avlämning av grovsopor. Detta annonseras i förväg. Närmaste kommunal återvinningsstation finns i gränden vid Nybrogatans postkontor. Se även www.stockholm.se/avfall och www.sopor.se

Stadgar

I föreningens stadgar, vars senaste version är daterad 2019 finns viktiga regler om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter, om att bo i lägenhet upplåten med bostadsrätt, föreningsstämma, styrelse mm.

Förutom stadgarna gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Störande ljud, buller och oväsen

Ombyggnadsarbeten får endast pågå vardagar mellan kl. 07.30 och 17.00.

När det gäller mindre störningar såsom uppsättande av tavlor, hyllor, omflyttning av möbler m.m. gäller att bostadsrättshavare måste minimera störningar. Inget spikande, hamrande, sågande eller andra liknande ljud efter kl. 21.00 på kvällen. Om störande aktiviteter kommer att pågå mer än några timmar, bör grannar informeras i förväg. För fester och andra sammankomster i bostadslägenhet gäller samma regel som för mindre störningar samt att ljudnivån dämpas till tyst efter kl. 22.00 på kvällen.

Helt oberoende av ovanstående regler bör alla vara måna om att störa så lite som möjligt under dygnets samtliga timmar.

Säkerhetsdörr

Styrelsens skriftliga medgivande erfordras för installation av säkerhetsdörr. Dörren skall målas i samma färg som andra dörrar till fastighetens bostäder. Du hittar mer information på hemsidan under "Dörrskyltar", flik: "Nyinflyttad".

Tillsyn

Om bostadsrättshavare är borta en längre period, måste hen ordna tillsyn av sin lägenhet minst en gång per månad. Det är särskilt viktigt att utöva tillsyn över vatten och avlopp så att inte kranar står och droppar eller läckage uppstår. Vid tillsynen minst en gång per månad måste alla toaletter, handfat, diskhoar och duschar spoljas med vatten, så att vattenlåsen inte står tomma.

Tvättstuga

Tvättstuga, tvättbänk, maskiner samt torkrum skall rengöras efter varje avslutad tvättid.

Tvättider: se den elektroniska bokningstavlan.

Underhåll av lägenhet

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen är bostadsrättshavare skyldig att underhålla lägenheten. Bostadsrättshavare måste alltid vidta de åtgärder som behövs för att hålla lägenheten i gott skick samt måste svara för de underhållskostnader som uppkommer.

Vattenskador

Det har förekommit vattenskador i fastigheten vilket medfört olägenheter för boende samt stora kostnader för föreningen. Det är mycket viktigt att bostadsrättshavare omedelbart anmäler vattenskada till styrelsen.

Ventilation

För att ventilationen skall fungera på bästa sätt måste följande regler iakttas:

Det är förbjudet att koppla fläktar till husets ventilationssystem.

Om bostadsrättshavare vill installera köksfläkt, är endast kolfilterfläkt tillåten.

Tilluftsventiler, som i regel sitter ovan eller under fönster, skall alltid vara helt öppna.

Frånluftsventiler får inte heller stängas eller täppas till.

Öppen spis

Spjället i öppen spis skall hållas stängt, när eldning inte sker för att behålla balans mellan tilluft och frånluft i lägenhet och fastighet. Med jämna mellanrum inspekteras spisen och rökgångarna av sotare.

Överlåtelse

Överlåtelse av bostadsrätt skall anmälas till styrelsen för godkännande, oavsett till vem överlåtelsen sker. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift som uppgår till 10% av gällande Årsprisbasbelopp.