

Stockholm 10 september 2018

Ordnings- och renoveringsregler för Pyramiden 6

Pyramiden 6 ordnings- och renoveringsregler är till för att vi boende ska vara överens om den allmänna ordningen och trivseln kring vårt boende. För många är kanske en del av nedanstående regler självklara men med nedskrivna reglerna som alla tagit del av undviker vi missförstånd eller konflikter om ordningen och trivseln som rör vårt boende. Vi ska tillsammans - med aktiv medverkan - skapa en gemensam trevnad kring vårt boende och boendemiljö på bästa och möjliga sätt.

Ansvar för ordningen

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen.

Att bo i bostadsrätt/hyresrätt innebär dock ett gemensamt ansvar. Som medlem/hyresgäst i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Därmed har alla skyldighet att följa ordningsfrågor och hjälpa till på bästa sätt så att ordning följs.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare/hyresgäst. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Trivselreglerna gäller även för andrahandshyresgäster.

Det är bostadsrättsinnehavaren/hyresgästens ansvar att gäster, inneboende, hantverkare eller andrahandshyresgäster är informerade om och följer dessa regler.

Har du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa trivselregler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Tillsammans ser vi till att vi alla trivs.

/ Styrelsen för Pyramiden 6

1. Allmän aktsamhet och hänsyn

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. För allas trevnad tänk på att visa respekt och omtanke för dina grannar. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med jouren (se anslag i port) eller med någon i styrelsen.

2. Allmän säkerhet

Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Brandsäkerhet

På grund av brandsäkerhet får ingenting förvaras i entré eller trappuppgång, så som barnvagnar, rullatorer, cyklar med mera. Detta beror på att trappuppgången är en utrymningsväg och inte får innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning. Även små föremål kan i en rökfylld trappuppgång resultera i att människor ramlar och då blir oförmögna att ta sig ut på egen hand (Brandskyddslagen).

- Var försiktig med eld
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Om brandvarnare saknas, tag kontakt med styrelsen. Ytterligare information om brandsäkerhet lämnas av styrelsen.

4. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Meddela styrelsen om kranar står och droppar. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Följ reglerna gällande sophantering.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom föreningens område på grund av att det riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Se anslag i tvättstuga.

7. Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrum i gathuset eller i källaren i gårdshuset eller parkeras i avsedda cykelställ.

8. Entré och trappuppgång

- Affischering i entré och trappuppgång är inte tillåtet utan styrelsens medgivande.
- Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Här får inte finnas cyklar, barnvagnar, rullatorer, dörmattor, etc. p.g.a. brandsäkerheten.

9.1 Gården allmänt

- Gården är till för alla boende och får gärna användas för arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Gårdsfester måste dock vara avslutade senast kl. 23.00 om inte annat överenskommits.
- Rökning är tillåten på gården men kontrollera att röken inte försvinner in i någons fönster eller ventilation. Se till att plocka upp fimpar.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till fläckar eller på annat sätt skadar fastigheten. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker och cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut.

9.2 Skötsel och regler för vår gemensamma trädgård med tillhörande uteplatser.

För att alla medlemmar i föreningen ska kunna njuta av vår fina trädgård med tillhörande uteplatser och lekplats så har vi nedan listat några punkter kring skötsel och allmänna regler.

Gräsmattorna

- Alla hjälps åt med att vattna, klippa och rensa ogräs.
- Gräsklipparen och maskrosrensaren förvaras i trädgårdsrummet: gårdshusets källare i låsbart rum.
- Alla verktyg ska rengöras efter användning.
- Alla verktyg låses in efter användning.
- Sprinkler, som kopplas på från tvättstugan, är undantagen under de varma månaderna då den används frekvent.

Rabatter, odlingar och häckar

- Alla hjälps åt med att rensa ogräs och vattna vid behov.
- Önskar man plantera något så kontaktar man styrelsen. Detta för att vi gemensamt ska ha koll på vilka växter som trivs ihop.

Örtträdgården

- Alla hjälps åt med att rensa ogräs och vattna.
- Alla är välkomna att plocka örter för husbehov.
- Örter mår bäst av att klippas så att de får nya skott, så använd sax.

Uteplatserna (tre stycken i dagsläget)

- Föreningen har tre uteplatser och tre gräsmattsområden.
- Alla hjälper till med att hålla dessa städade och fina. Dvs. plockar undan skräp och fimpar från marken, även sådant som man själv inte varit ansvarig för. Låt oss se det som vårt gemensamma ansvar att alltid se till så att trädgård med tillhörande uteplatser ser trevliga ut, oavsett om vi haft gäster från övriga hus med omnejd.

- Man kan inte förvänta sig att exklusivt förfoga över dessa utan vi pratar med varandra (i kollektiv anda) de kvällar fler vill vara ute, och bestämmer kväll för kväll hur vi bäst tillsammans nyttjar dessa. Är alla sittplatser tagna så är man självklart välkommen att sitta på gräsmattorna.
- Om man har en större tillställning som till exempel, studentmottagning, födelsedag etc. så aviserar man det i god tid för samtliga medlemmar genom att sätta upp en lapp i båda husen.

Trädgårdsmöblerna

- Vi har två set av röda utemöbler, de står olåsta ute vid två av våra uteplatser. Hjälp till med att återföra dem till respektive plats när de fått ben.
- Vi har åtta stolar i ek som hör till det runda bordet i bersån. Tyvärr har vi problem med stölder och vandalism så samtliga av dessa stolar låses alltid in i tvättstugan efter användning. Bordet är fastlåst i bersån.
- Vi har även fyra solstolar som hittas i tvättstugan. Dessa låses också in efter användning i tvättstugan.

Grillen

- Föreningen äger en grill gemensamt.
- Den är till för att vi alla kollektivt ska kunna grilla. Dvs vi delar den under en kväll. Prata med de som vill grilla samtidigt och kom överens om hur ni bäst delar den.
- Grillen har ett kodlås med vår portkod som kod. Se till att låsa den genom de tre handtagen efter användning. Detta för att vi under de varma månaderna har problem med ovälkomna gäster som tänder brador i den.
- Efter användning så rengör man alltid gallret samt tömmer askbehållaren.
- Kol står man för själv.

Lekplatsen

- Föreningen äger lekplatsen med gungorna.
- Vi hjälps åt med att hålla den i fint skick och att plocka bort skräp.
- Vi har ansvar för att inget barn skadas på den utrustning som finns, därför besiktigas lekplatsen en gång om året. Detta innebär att om man ser att något bör åtgärdas så ska man omgående kontakta styrelsen.

9.3 Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- Soptunnorna får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppsåarna är väl förslutna så att inte matrester sprids. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- Glas, färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på närmaste miljöstation.
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och skall därför lämnas in på en miljöstation.
- Vitvaror omfattas av producentansvar vilket innebär att alla leverantörer är skyldiga att ta emot dem för återvinning. Föreningen åtar sig inte att forsla bort vitvaror och det är därför inte tillåtet att ställa några vitvaror i källaren.

- Föreningen åtar sig inte att forsla bort byggavfall och det är därför inte tillåtet att lämna byggavfall i några gemensamma utrymmen.

10 Vindsförråd

I vindsförråd kan personliga tillhörigheter förvaras. Varje lägenhets förråd är märkt med lägenhetsnummer. Gångarna skall dock hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i vindsförråd. Inga brandfarliga ämnen får förvaras i förråden.

11 Husens exteriör

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd. Paraboler får inte monteras på fasaden. Den som vill sätta upp markiser skall ansöka om skriftligt tillstånd hos styrelsen.

12 Husdjur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten.

13 Störningar

För att vi alla ska trivas är det viktigt att vi inte stör varandra. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Hänsyn gäller dygnet runt men man får inte föra oljud mellan kl. 22.00 - 07.00 söndag t.o.m. torsdag. Fredag och lördag gäller kl. 23.00 - 08.00. Meddela gärna dina grannar om du ska ha fest. Särskilt störande arbeten som t.ex. borring skall ske mellan 08.00 - 18.00 måndag - fredag. Lördag gäller tiden mellan kl. 12.00 - 16.00. Om Du kommer att störa vid upprepade tillfällen t.ex. renovering skall du anslå detta i porten/hissen. I meddelandet uppger du vem du är, under vilken tidsperiod arbetet kommer att ske samt var du kan nås.

14 Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och görs på föreningens blankett samt innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Andrahandsuthyrning beviljas sex månader i taget. Tänk på att Du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen.

Uthyrning via Airbnb eller liknande tjänst är inte tillåtet då den typ av uthyrning är att betrakta som hotellverksamhet.

15 Försäkring

En hemförsäkring för hyresrätt täcker inte de kostnader som du har ansvar för om bostadsrättsinnehavare. Det är därför mycket viktigt att du tecknar en hemförsäkring för bostadsrätt om olyckan är framme.

16 Avgift

Avgiften till föreningen betalas månadsvis och skall vara föreningen tillhanda via den ekonomiska förvaltaren senast förfallodagen. Betalning kan ske via autogiro. I avgiften ingår bland annat värme och vatten.

17 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.

Underhåll och vid renovering

18 Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare 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 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. Vid renovering i våtutrymmen skall arbeten utföras på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler.

19 Förändringar i lägenheten

20.1 Mindre förändringar

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

20.2 Godkännande vid omfattande förändringar

Mer omfattande förändringar såsom vid rivning av vägg, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, förändringar som får konsekvenser för husets ventilation och annan väsentlig förändring av lägenheten krävs styrelsens tillstånd.

För att styrelsen ska kunna ta ställning till denna begäran måste ni lämna in utlåtande av auktoriserad byggnadsingenjör. Styrelsen måste ha korrekta och noggranna underlag. Den byggfirma eller de byggare som ska utföra er renovering måste vara auktoriserade och ha tecknat relevanta försäkringar.

Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför störande arbeten i lägenheten. Kostnaden för bedömningar om hållfastighet eller liknande expertbedömning bekostas av bostadsrättsinnehavaren som renoverar.

20.3 Avisering

Ni skall avisera på anslagstavlorna i båda husen när renoveringen beräknas pågå och uppge kontaktuppgifter till ansvarig för renoveringen.

Ni måste avisera/informera styrelsen och alla boende i båda husen de gånger renoveringen är i ett skede som kan störa eller orsaka annat omak för de boende. Till exempel: vattenavstängning, högt ljud m.m. Avisering måste ske i god tid dvs en vecka innan planerad åtgärd. Störande åtgärder skall utföras på vardagar mellan 9.00 -17.00 enligt reglerna för störande arbeten i punkt 14.

20.4 Ordning och reda vid renovering

Entrén och trappan i porten, samt ytan utanför på gården och på gatan skall hållas efter dagligen när bygget är inne i en fas då damm och annan smuts bildas. Uppsamling av kasserat material, Big Bags mm skall helst avlägsnas samma dag. Om det inte är möjligt kan materialet endast tillfälligt ställas i gången med soptunnorna utan att de blockerar passage för boende. Big Bags eller annat material får absolut inte placeras på trottoaren framför föreningens affärslokaler.

20.5 Elektriska installationer

Alla fasta elektriska installationer skall vara utförda av behörig elektriker. Kontakta styrelsen om du vill ha en rekommendation om behörig elektriker. Inga förändringar får göras i proppskåp utan styrelsens skriftliga tillstånd.

20.6 VVS installationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens tillstånd.

20.7 Efter avslutad renovering

Efter avslutad renovering i enlighet med 20.2 skall föreningen erhålla intyg att renoveringen utförts på ett korrekt sätt. Intyget bekostas av bostadsrättshavaren. Kontakta styrelsen för att få hjälp med vilket intyg som behövs.

21. Vad händer när regler inte följs

Det åligger alla att följa de regler vi gemensamt satt upp. Det innebär att alla bostadsrättsinnehavare är ansvariga för att det följs av alla medlemmar i hushållet, eventuella hyresgäster eller leverantörer och underleverantörer som engageras. Om någon annan boende eller någon i styrelsen påpekar att regler inte följs bör detta åtgärdas eller tas upp till diskussion med styrelsen. Om detta inte sker kommer styrelsen att skicka en skriftlig påminnelse med en tidsfrist för åtgärden. Om det efter detta ändå inte åtgärdas har styrelsen rätt att anlita professionell hjälp för att åtgärda problemet och därefter fakturera bostadsrättshavaren.

Nedanstående har tagit del av och godkänner att de ska följa dessa regler:

Datum: _____. Lägenhetsnummer: _____

Innehavare: _____ Underskrift: _____

Innehavare: _____ Underskrift: _____

Underskrift av ordförande vid föreningen:

Erik Modig, ordförande Pyramiden 6, 2018-09-10