

Trivsel- & ordningsregler Brf Sleipner 13

I det här dokumentet finns samlad information som är viktig för er som medlemmar att känna till. Syftet är att underlätta det praktiska boendet och att skapa gemensam trivsel i föreningen.

Om föreningen och huset

Brf Sleipner innefattar adresserna Upplandsgatan 85A och Upplandsgatan 85B. Föreningen innefattar två byggnader, ett gatuhus och ett gårdshus med totalt 32 lägenheter (varav en hyreslägenhet), 17 i gathuset och 15 i gårdshuset.

Styrelsen

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma i enlighet med föreningens stadgar.

Försäkring

Som bostadsrättshavare bör tecknas en tilläggsförsäkring till hemförsäkringen avseende bostadsrätt, s.k. "bostadsrättstillägg".

Balkonger, terrasser och uteplatser

Blommor och växter är trevligt och vackert, tänk på att ev. blomsterlådor och liknande ska hängas väl förankrade, gärna på räckets insida för att eliminera riskerna för att lådan skulle falla/blåsa ned. Att kasta fimpar eller annat skräp från balkonger eller terrasser är givetvis inte tillåtet.

Som bostadsrättshavare har ni ansvar för tillsyn och skötsel av balkong, terrass och uteplats. Med skötsel menas bl.a. rengöring samt att vintertid hålla ytan och fasaden fri från snö. Balkongerna och uteplatser får inte användas som förvaringsutrymme.

Antenner, skyltar, markiser eller annan utrustning eller utsmyckning får inte monteras på balkonger, terrasser eller uteplatser utan styrelsens/förvaltarens godkännande. Det gäller även kabeldragning av olika slag.

Grillning på balkonger, terrasser eller uteplatser

Grillning på balkonger är inte tillåtet. Däremot går det bra på terrasser och uteplatser samt på den gemensamma gården.

Portar

Se till att portar och dörrar i gemensamma utrymmen går i lås så att obehöriga inte ges tillträde. Detta gäller även dörrar ut mot gård, till källare samt garageport in till gård.

Trapphuset

Av brandutrymningsskäl och för allas trevnad är det inte tillåtet att förvara föremål i trapphuset. Utrymningsvägar ska alltid vara fria i enlighet med brandsäkerhetsreglerna framtagna av brandsäkerhetsstyrelsen.

Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen i källarplanet i gathuset. Bokningsschema finns utanför tvättstugan. För allas trevnad ombedes användaren efter varje tvätt ta bort samtliga personliga föremål samt rengöra filter tillhörande maskinerna.

Eldstäder

Eldstäder i fastigheten får inte nyttjas utan att godkänd besiktning utförts.

Oljud/visad hänsyn

Tänk på dina grannar och visa särskild hänsyn mellan klockan 22:00 och 06:00. Undvik störande ljud, hög musik, vattentappning eller liknande i din lägenhet samt i gemensamma utrymmen (trapphus, entréhall, källare m.m.) under dessa tider.

Cyklar

Cyklar förvaras i cykelställ på gården alt. på anvisat utrymme i källaren. Cyklar eller andra fordon får inte parkeras i garageinfarten.

Barnvagnar

Föreningen har inget regelrätt barnvagnsförråd. Barnvagnarna förvaras inne i medlemmens lägenhet, i källarförråd alt. i källare vid anvisat utrymmet för cyklar.

Lägenhetsförråd/källargångar

Inbrott och inbrottsförsök i förråd är vanligt förekommande, tänk därför på att inte förvara stöldbegärlig eller värdefull egendom i dessa utrymmen. Av brandutrymningsskäl får inga lösa föremål förvaras i gångarna i källare. Förvara heller inte brandfarligt gods i källargångar eller lägenhetsförråd.

Hushållsavfall, grovsopor och returpapper

Soprummet är beläget i gatuhuset, ingång via ramp från gården.

Som föreningsmedlem har man ett gemensamt ansvar för att sophanteringen fungerar ordentligt. Hushållssopor och matavfall ska förslutas ordentligt innan de slängs så att inte innehållet sprids. Sortera efter uppsatta skyltar, felsortering leder till ökade kostnader, gäller även mindre mängd felsortering. Avsedd återvinningsbil kan då inte hämta utan extra körning med blandbil blir då nödvändig.

Grovsopor och annat som det inte finns avsedda kärl för, transporterar ni själva till miljö- eller återvinningsstation.

Ställ inte er soppåse i trapphuset i väntan på att kastas, utöver otrevlig odör kan det också innebära brandfara och locka till sig skadedjur. Tänk på att inte spola ner tidningspapper, bindor och andra föremål i toaletten, det är inte bara dåligt för miljön utan kan även orsaka stopp i avloppsrören. Eventuell rensning av avloppsstammen bekostas av medlemmen. Efter jul när det är dags att kasta granen, lämna den på avsedd plats och inte på trottoaren utanför porten.

Hissar

Om ni skulle ha otur att tappa något ner i hisstrumman kan ni kostnadsfritt hämta detta i samband med den årliga besiktningen. Vid annan tidpunkt får ni själv stå för kostnaden. Anmäl behovet till styrelsen/förvaltaren.

Trappstädning

Trappstädning upphandlas och utförs av en extern städfirma. För att städning ska kunna ske måste ytorna i hållas fria. För att underlätta städarnas arbete undvikes mattor utanför lägenhetsdörrarna. Undantaget är entréplanen.

Fönsterputsing utvändig

Utvändig fönsterputsning upphandlas och utförs av en extern firma en gång per år.

Husdjur

Det är absolut förbjudet att rasta eller att låta hundar och katter springa lösa inom föreningens område.

Rökning

Rökning är inte tillåten i trapphus eller i övriga, allmänna utrymmen inom fastigheten. För fimpas hänvisas askkopp på gården.

Namnskyltar

Namnskyltar på porttavlor uppdateras av förvaltaren. Namnskyltar på ytterdörrar ansvarar medlemmen själv för.

Tillträde lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen ansvarar för. För planerad tillsyn eller arbeten skall föreningen informera om i god tid innan åtgärd.

Andrahandsuthyrning

Önskar ni hyra ut er bostadsrätt i andra hand måste ni först få skriftligt tillstånd från styrelsen. För att andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen måste skäl för uthyrningen finnas.

Exempel på sådana skäl är:

- Arbete eller studier på annan ort
- Längre vistelse utomlands
- Prova på att sammanbo med någon

Gången vid andrahandsuthyrning är följande:

1. Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning lämnas till föreningens styrelse alt. till förvaltaren. Ansökan ska innehålla:
 - Skäl för uthyrning (t.ex. utlandsstudier enl. ovan) dokumentation som stryker ovan ska även skickas in.
 - Under vilken period uthyrningen önskas ske
 - Till vem/vilka uthyrningen önskas ske och dess kontaktuppgifter
 - Underlag; utkast till uthyrningsavtal samt eventuellt godkännande från kreditinstitut, om sådant krävs.
 - Var och hur styrelsen kan nå medlemmen under uthyrningstiden.
2. Föreningens styrelse alt. förvaltaren går igenom och bedömer:

- Skäl för uthyrning av bostad
- Avtal (att avtal finns, har en korrekt utformning, samt stämmer med ansökan)
- Lämpligheten hos personen/personerna som ska hyra bostaden

3. Styrelsen alt. förvaltaren lämnar skriftligt besked avseende uthyrningen

4. Uthyrning kan ske, givet att styrelsens/förvaltarens besked enligt ovan tillåter uthyrning.

Notera att:

- Det klassas som andrahandsuthyrning oavsett om personen/personerna som bor i bostaden betalar någon hyra eller inte.
- Släkt till medlemmar i föreningen har ingen generell rätt att nyttja bostaden, även i sådana fall krävs godkännande för andrahandsuthyrning.
- Medlemmen som hyr ut har fullt ansvar för sin hyresgäst gentemot föreningen.
- Det är fråga om andrahandsuthyrning oavsett om det avser hela eller endast delar av bostaden.

Reparations och ombyggnadsarbeten

Följande regler gäller då bostadsrättshavaren initierar reparations- eller ombyggnadsarbeten i sin bostadsrätt eller gemensamma utrymmen.

1. Alla reparations- eller ombyggnadsarbeten skall anmälas skriftligt till föreningen innan arbetet påbörjas. Vid ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten får arbetena inte påbörjas innan föreningens skriftliga tillstånd lämnats.
2. Det åligger bostadsrättshavaren att pröva om bygglov krävs för viss åtgärd och att i så fall ansöka om bygglov. Beviljat bygglov ska presenteras för föreningen innan arbetet påbörjas. Vid bygglov svarar bostadsrättshavaren för att arbetet sker enligt plan- och bygglagen inklusive kvalitetssäkringssystem. Minimifunktionskrav enligt bland annat gällande BBR och annan tillämplig lagstiftning. Vidare ska som minimifunktionskrav gälla föreskrifter i de senaste utgåvorna av Hus AMA, VVS AMA i tillämpliga delar. Bostadsrättshavaren svarar för fastighetsägarens åtagande gentemot byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen. Bostadsrättshavaren utser kvalitetsansvarig och svarar för kostnaderna.
3. Bostadsrättshavaren övertar det ansvar enligt arbetsmiljölagen som föreningen har för samordning av åtgärder till skydd för liv och hälsa på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten.
4. Vid renoveringen är det inte tillåtet att använda trapphuset som arbetsplats. Bostadsrättshavaren ansvarar för att byggavfall som placerats i portgång eller utanför fastigheten bortforslas varje vecka. Om så icke sker bortforslas material och avfall via förvaltarens omsorg och kostnaden för detta debiteras bostadsrättshavaren.
5. I det fall hissen behöver användas för att transportera material ska hissens inredning kläs in och skyddas väl. Eventuell extra besiktning av hissen som kan behövas efter nyttjandet regleras av bostadsrättsinnehavaren.

6. Bostadsrättshavaren eller av denne anlitad entreprenör skall tillse att försäkringsskydd föreligger i den omfattning som föreskrivs i AB 04 samt även försäkringsskydd enligt arbetsmiljölagen 3 kap 7 §. Det vill säga bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren ska få motsvarande rättigheter och skyldigheter som anges i AB 04 för beställare respektive entreprenör.
7. Under en ombyggnad som kräver föreningens tillstånd har föreningen rätt att utföra besiktningar. En slutbesiktning genomförs när bostadsrättshavaren anmält att arbetena är avslutade. En skriftlig dokumentation över ombyggnader och nya installationer i lägenheten överlämnas till föreningen. Eventuella kostnader i samband med besiktningarna svarar bostadsrättshavaren för.
8. Förändringar som påverkar lägenhetens utseende på utsidan skall utföras enligt föreningens riktlinjer. Detta gäller till exempel ytterdörrar, markiser och balkongklädsel. När det gäller balkonger – se föreningens balkongregler.
9. Föreningen garanterar inte att ombyggnaden går att utföra eller för eventuella bristande förutsättningar.
10. Bostadsrättshavaren ska slutföra ombyggnaden. En överlåtelse av bostadsrätten innan arbetena är klara och godkänd slutbesiktning skett kan ej ske om inte förvärvaren övertar samtliga skyldigheter.
11. Bostadsrättshavaren svarar för samtliga kostnader förbundna med genomförandet av ombyggnaden.
12. Om renoverings- och ombyggnadsarbetena på grund av skada eller andra skäl direkt eller indirekt leder till att kostnader uppkommer för föreningen ska bostadsrättshavaren ersätta dessa. Om andra lägenheter drabbas av skador skall bostadsrättshavaren reglera dessa omgående och direkt med berörd medlem. Övriga skador regleras med föreningen.
13. Bostadsrättshavaren svarar för att företag och hantverkare som anlitas under arbetets gång följer föreningens ordningsregler. De företag och hantverkare som anlitas av bostadsrättshavaren ska inneha F-skattsedel samt ha auktorisation för el, vvs och vent.
14. Störande arbete får endast utföras vardagar mellan kl. 08 och 17. Grannar bör underrättas om att störande arbete kan förekomma. Ansvarig för informationen är bostadsrättshavaren.
15. För att minska nedsmutsning hos närboende skall luftventiler tejpas för och annan nödvändig försiktighet iakttas.
16. Vid vattenavstängning, elavstängning eller ingrepp i fjärrvärmesystemet skall styrelsen och berörda grannar underrättas i god tid.
17. På grund av den extra nedsmutsning som oundvikligen uppstår vid byggnadsarbeten skall berörda trappor och golv våttorkas efter avslutat arbete. Ansvarig för detta är

bostadsrättshavaren. Vid behov kan även gården eller gatan utanför fastigheten behöva sopas. Om nedsmutsning av fastighet, gård eller gata inte åtgärdas kommer föreningen att ombesörja detta och överlämna faktura till bostadsrättshavaren för reglering.

18. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att de av hantverkarna utnyttjade dörrarna till fastigheten är låsta.
19. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att hans hantverkare försäkrat sig om var huvudavstängningskranarna för gas, el och vatten finns i fastigheten.
20. Om bostadsrättshavaren bryter mot ovanstående överenskommelser äger föreningen rätt att omedelbart begära rättelse innan arbetet får fortsätta. Föreningen kan också underkänna ombyggnaden och kräva att medlemmen återställer bostaden till ursprungligt skick.

Delaktighet

Avslutningsvis vill vi uppmuntra dig som medlem att vara aktiv och delaktig i föreningen. Dina åsikter, kunskaper och ditt engagemang är värdefullt och ökar trivseln för oss alla.

Trivsel- & ordningsregler Brf Sleipner 13

Undertecknad(e) bostadsrättshavare för lägenhet nr förbinder sig att gentemot föreningen och övriga medlemmar följa ovanstående ordningsregler samt anvisningar vid eventuell andrahandsuthyrning samt reparations- och ombyggnadsarbeten.

Ovanstående regler accepteras.

Stockholm

.....
Bostadsrättshavare

.....
Bostadsrättshavare

Signerad blankett skickas till BÅ Fastighetskonsult AB, pierre@bakonsult.com