

Anvisningar och ordningsregler från A till Ö i bostadsrättsföreningen Bojen9

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

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. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i 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!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna 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 andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av ringa betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning. Kontakta styrelsen om du har frågor eller funderingar om informationen och ordningsreglerna samt om du tycker att något saknas.

Allmänna utrymmen:

Av brandsäkerhetsskäl lämnas entré, trapphus och källargångar fria. Det är inte tillåtet att röka i de allmänna utrymmena.

Andrahandsuthyrning:

En bostadsrätt upplåts i syfte att bostadsrättsinnehavaren själv ska bo permanent i den. Den som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand skall skriftligen ansöka om detta till styrelsen. Blankett för detta finns på föreningens websida.

Andrahandsuthyrning kan medges för en begränsad tid. Korttidsuthyrning godkännes ej. I dagsläget beviljas max ett års uthyrning åt gången.

Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Det är ditt ansvar som uthyrare att tillse att dina hyresgäster väl känner till de ordningsregler som gäller i fastigheten. Om inga problem uppstår mellan hyresgästen och föreningen kan förlängning beviljas.

Anslagstavlan:

Anslagstavlan i entrén är avsedda för föreningens meddelanden. Där hittar du meddelanden om viktig information som rör alla medlemmar.

Sätt gärna upp en lapp själv med information till alla medlemmar. Det kan gälla en planerad fest, renovering av lägenheten och därtill hörande avstängningar av el och vatten mm. Kan även meddelas på föreningsmailen bojen9@gmail.com så skickar styrelsen ut ett mail till alla medlemmar.

Samma information och ibland med mer detaljer läggs upp på vår websida.

Se mer om detta under Informationsspridning.

Avgiftsbetalning:

Avier för inbetalning lämnas i brevlådan för ett kvartal åt gången. **Avgiften betalas i förskott.** Förfallodag, d.v.s. den dag då avgiften ska vara inne på föreningens konto, är sista vardagen i månaden. Inbetalning måste därför ske någon dag i förväg. Tänk på att avgiften betalas i förskott. Dvs betalning sista april avser Maj osv.

Bankgiro: Bg 5150-6434.

Blankett för anmälan om Autogiro av avgiften finns att hämta på föreningens websida under Dokument och Medlemsinformation.

Om du inte använder de förtryckta avierna är det viktigt att du anger det Hyresg.nr: t ex 1-5-3 och Period: Nov-14 som betalningen avser. Står på de förtryckta inbetalningskortet.

Barnvagnar:

Barnvagnar får av brandsäkerhetsskäl inte förvaras i trapphuset. Föreningen har barnvagn/cykelrum med entré från gatan samt en trappa ner i källarkorridoren närmast tvättstugan.

Balkonger:

För er som har balkonger är det inte tillåtet att hänga krukor och balkonglådor på utsidan då det är risk att dessa kan falla ner.

Rökare skall givetvis inte kasta ut fimpar! Detta är ytterst viktigt, inte minst ur säkerhetssynpunkt – en glödande fimp som hamnar på fel ställe, till exempel någon annans balkong – kan lätt orsaka brand.

Likaså är det förbjudet att grilla på balkongerna (se avsnitt "Grillning på balkonger" nedan). Lampor, el kontakter, spikar eller skruvar, infravärme m.m. får inte, utan styrelsens tillstånd, monteras på den putsade fasaden.

Markiser på de egna balkongerna är inte tillåtet utan styrelsens medgivande.

Hänsyn måste tas till allmän hygien som att inte piska mattor och mata fåglar.

Vid vattning ska säkerställas att vatten inte rinner ner på underliggande balkong.

Batterier:

Batterier slängs t ex hos Clas Olsson som har uppsamling för batterier och småelektronik och glödlampor.

Bostadsrätterna:

Vi är medlemmar i Bostadsrätterna vilket ger rabatter på olika tjänster och produkter.

Se deras hemsida för mer information <http://www.bostadsratterna.se>

Brandskydd:

Föreningens brandskyddsplan förvaras hos styrelsen. En genomgång av denna sker till alla medlemmar en gång per år. Förslagsvis vid Årsstämman.

Brandvarnare skall finnas i varje lägenhet och tillhandahålls av föreningen. Det är varje enskild medlems ansvar att tillse att brandvarnare finns uppsatt i lägenheten. Brandvarnare erhålls genom att ni skicka ett mail på föreningen mailadress: bojen9@gmail.com.

Myndighetsföreskrifter om brandskydd gäller naturligtvis också i föreningen. Se också Allmänna utrymmen, Barnvagnar, Cyklar och Portar och trapphus.

Vid brand ring: Larmnummer 112

Bredband:

Alla lägenheter i föreningen är förberedda för anslutning till bredband genom Telenor/Bredbandsbolaget. Kontakta dem på telnr: 020-222 222 för mer information Mer information hur man kopplar in sig får du om du sätter en dator i datoruttaget i lägenheter och starar en webbläsare och surfar till valfri webbplats. Då hamnar man på leverantörens aktiveringssida.

Cyklar:

Två Cykelrum finns i föreningen med ingång från gatan närmast lokalen samt i källargången intill tvättstugan. Cyklar får inte placeras i trapphusen eller på vädringsbalkongerna.

Elektronikskrot:

Med elektronikskrot menas allt som innehåller elektronik då det kastas, som TV-apparater, datorer, dammsugare, el-sladdar, dataspel etc. Elektronikskrot kan lämnas in där varan köpts eller där ny vara köps eller lämnas i någon av miljöstationerna.

Fastighetsskötsel:

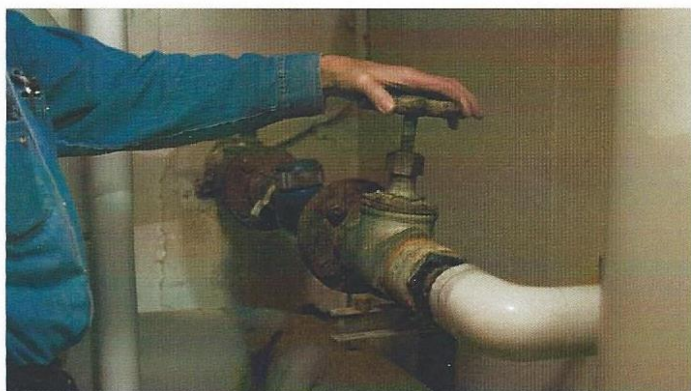
Vi har vår egen fastighetsskötsel.

Vid ärenden som inte är akuta som t.ex. kalla element, temperatur, sättningar i huset, trasiga lampor, tvättmaskiner som gått sönder, kontakta styrelsen på e-post bojen9@gmail.com. Eller lämna meddelade via föreningens hemsida.

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnad för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Vid vattenläcka:

Om du inte har någon avstängning i din lägenhet. Spring ner och stäng av huvudkranen i källaren längst ner i fastigheten. Kranen finns längst in i korridoren som går förbi bastun. Vrid medurs på den stora ratten. Meddela därefter någon i styrelsen så att entreprenör kan tillkallas.



Uppstår en stor vattenläcka ska huvudvattenkranen stängas av. Den finns i den lilla gången till höger om bastun, längst in i hörnet. Alltså inte i pannrummet.

Vid brand ring: Larmnummer 112

Fest:

Varsko grannar vid fest – tänk på att ljud kan färdas långt. Sätt gärna upp en lapp på anslagstavlan.

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. Detta hjälper mäklaren till med om du anlitar en sådan.

Fönster:

Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhåll och reparationer av fönster och dörrglas och till fönster och dörrar tillhörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr.

Flera fönster i fastigheten är brandklassade och får inte utan vidare bytas utan tillstånd av styrelsen! Byts ett brandklassat fönster ut (till största delen trådarmerade fönster) ska ett nytt brandklassat fönster installeras.

Föreningsarbete:

Att bo i en bostadsrättsförening bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna. Håll dig informerad om vad som pågår genom anslagen på anslagstavlor och på vår hemsida. Delta på föreningsstämman där viktiga beslut fattas. För fram synpunkter och förslag genom direktkontakt med någon i styrelsen eller skicka mail på föreningsmailen

Du är välkommen att ställa upp för inval i styrelsen. Kontakta styrelsen om du är nyfiken på styrelsearbete!

Föreningsstämman:

Ordinarie föreningsstämma hålls enligt stadgarna en gång om året tidigast 1 mars och före juni månads utgång. Kallelse till föreningens årsstämma sker via mail eller utdelning och anslag i entrén tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma. Kallelsen innehåller de ärenden som ska behandlas på stämman. Medlem som vill få ett ärende behandlat av stämman ska anmäla detta skriftligen till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen.

Försäkring:

Föreningen Brf Bojen 9 är försäkrad via Bostadsrätterna.

Det är varje medlems ansvar att tillse att hemförsäkringen är kompletterad med ett

Bostadsrättstillägg.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning sker av Stor Redovisning Stockholm AB.

Teknisk förvaltning ansvarar vi själva för.

Underhållsplan finns för planerat underhåll tom 2033.

Glasinsamling:

Återvinningsstationer finns t ex under St Eriksbron. OBS! Inget glas i hushållssoporna eller i grovsoprummet.

Grillning på balkonger:

När det gäller grillning på balkong är det fastighetsägaren som bestämmer enligt Stockholms Brandförsvaret och "-rekommenderar därför starkt att man inte grillar på balkongen". Eftersom man kan drabbas av kolmonoxidförgiftning om rökgaserna inte ventileras bort har vi i Brf Bojen 9 valt att följa Stockholms Brandförsvarets rekommendationer vilket gör att man, Inte får grilla på balkongerna.

Glödlampor:

Glödlampor slängs i återvinningsstationer hos t ex Clas Olson

Grovsoprum:

Grovsoprummet är stängt efter beslut på stämman den 18 april 2016.

Hemsida:

På föreningens hemsida, www.bojen9.bostadsratterna.se finns information om föreningen.

Hissen:

Fel på hissarna anmäls till föreningsmailen bojen9@gmail.com. Endast styrelsens medlemmar kan kalla på reparatör. Undantaget om du blir fast i hissen då anslaget telefonnummer används.

Informationsspridning:

Vi strävar efter att i största möjliga mån undvika "lappar i brevlådan". Därför önskar vi att alla medlemmar som har tillgång till mail anmäler sin mailadress för grupputskick. Det gör ni genom att prenumerera på Nyhetsbrev genom att gå in på föreningens **websida** och skicka in er mailadress.

Föreningens websida: www.bojen9.bostadsratterna.se

Inloggning: Brf Bojen 9 (glöm ej mellanslagen)

Lösen: 1534

Julgranar:

Julgranar kan t ex lämnas i korsningen Ahlströmergatan- Fridhemsgatan där de hämtas av Stockholm Stad.

Kabelteve uppgraderat till Fiber TV:

Föreningens har uppgraderat till Fiber TV från Bredbandsbolaget. Varje lägenhet har fått en digital TV box som levererar alla kanalerna. Användarmanual till boxen finns på vår hemsida. Föreningen bekostar basutbudet. Om man som medlem önskar se fler kanaler beställs det individuellt och betalas av var och en. För information om utbud och priser se vidare www.bredbandsbolaget.se.

Kartonger:

Lämnas vid återvinningsstationerna i närheten av oss

Klotter:

Vi har nolltolerans när det gäller klotter. Fotot på skada skickas i samband med polisanmälan.

Meddela styrelsen om du ser klotter på och i vår fastighet så snart du ser det. Ju snabbare styrelsen får information om klottret desto större chans är det att vi på egen bekostnad kan ta bort det.

Kodlås:

Koderna till entrén byts med jämna mellanrum. Ny kod meddelas till varje lägenhet i god tid innan bytet sker.

Kommunikationer:

Mycket bra kommunikationer med närhet till flera bussar; bla stamnätsbussarna 1, 3 och 4. Vid Fridhemsplan finns både grön och blå T-banelinje. Bra cykelled som går in till city. Kort promenadavstånd om ca 5 minuter till Fridhemsplan.

Källare:

Enligt brandskyddsbestämmelserna ska gångar och trappor i fastigheten hålls helt fria från föremål. Detta gäller även gångarna i källarutrymmena.

Källarförråd:

Till varje lägenhet hör ett källarförråd som är numrerat efter det gamla lägenhetsnumren med start på nedre botten.

Lägenhetsregister:

Lägenhetsregister finns på föreningens websida. Där finns information om lägenhetsnummer (gamla och nya), lägenheternas storlek som registrerades vid bildandet av bostadsrättsföreningen och andelstal.

Lägenhetsskötsel:

I föreningens stadgar står bl.a. att "Bostadsrättsinnehavaren ska, på egen bekostnad, hålla lägenheten i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler

Lägenhetsdörr:

Om lägenhetsinnehavaren väljer att byta lägenhetsdörr skall den ha samma utseende på sidan mot trapphuset som de ursprungliga dörrarna dvs ha samma färg och speglar.

Medlemsinformation:

Medlemsinformation sker huvudsakligen genom följande kanaler:

- Medlems-mail alt "lapp i brevlådan" om mail inte önskas.
- Direktkontakt med styrelsens medlemmar.
- Föreningens hemsida.
- Anslagstavlan i entrén.

Miljöfarligt avfall:

Miljöfarligt avfall får inte kastas i soporna. Det ska lämnas in på en miljöstation.

För information om vad miljöfarligt avfall, och annat avfall är, se föreningens websida.

Namnskyltar:

Föreningen i samverkan med de nya medlemmarna står för enhetliga namnskyltar samt byter namn på dörren när medlemskapet i föreningen har godkänts av styrelsen och i samband med inflyttningsdatum. Namnskylt i entrén är föreningens ansvar att uppdatera.

Nycklar:

Föreningen har inget huvudnyckelsystem.

Om vi behöver ha tillträde till lägenheten och ingen då är hemma måste väl uppmärka nycklar lämnas till någon i styrelsen. Vi går inte in i en lägenhet om inte lägenhetsinnehavaren gett tillstånd vid varje enskilt tillfälle.

Nycklar och låskolvar till bokningstavlorna för tvättstugan och bastun är medlemmarnas ansvar på samma sätt som lägenhets- och fastighetsnycklarna.

Det är medlemmarnas ansvar att tillse att nycklar inte kommer på villovägar och att samtliga överlämnas vid försäljning.

Ohyra:

I föreningens försäkring ingår bekämpning av ohyra. Vid iakttagelser av ohyra ska styrelsen kontaktas direkt.

Ombyggnader och reovering:

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla lägenheten i gott skick. Medlemmarna ansvarar själva för utformningen av lägenhetens inre.

Styrelsens tillstånd ska alltid inhämtas innan ombyggnad sker. Ombyggnader får utföras om de görs på ett fackmässigt sätt. För ombyggnationer som berör, el, vatten, värme och ventilation eller lägenhetens disposition krävs, i de flesta fall, bygglov eller bygganmälan. Endast kolfilterfläkt eller kökskåpa är godkänd för köksventilationen. Ej motordriven fläkt kopplad till ventilationskanalen.

Bärande konstruktioner får inte ändras.

Reoveringen skall ske på fackmannamässigt vis. Därför rekommenderar föreningen att ni anlitar en **auktoriserad hantverkare för våtrumsarbeten.**

<http://www.sakervatten.se/branschregler>.

Detta är viktigt inte minst för er egen skull om det skulle uppstå problem och vattenskador.

Kontrollera vad er försäkring kräver.

Dokumentation är viktig för att kunna gå tillbaka till om det skulle hända något. Det mesta av det "farligaste" arbetet är ju inbyggda. Be hantverkarna fota anslutningar och olika moment i renoveringen.

Er hantverkare måste också försäkra sig om att **under- och när-liggande lägenhet inte kommer till skada** när den gamla golvbrunnen demonteras. Vi har haft problem med att sot och spån ha kommit in i lägenheten under vid tidigare renoveringar. Våra avloppsstammar är gamla och trånga. De måste se till att det inte kommer ner skräp i ledningarna. Speciellt viktigt vid rivning.

Då entreprenör anlitas ska det arbetet utföras vardagar mellan kl. 08.00 och 17.00. Undvik vid eget arbete att borra och spika före kl. 08.30 och efter kl.19.00.

Informera dina grannar, gärna även på anslagstavlan. Byggsopor transporteras bort av bostadsrättsinnehavaren/anlitad entreprenör. Se också Störande ljud och sopor.

Grovsopor som kommer till av att man renoverar i sin lägenhet får under kort tid förvaras utanför entrén, därefter skall grovsoporna forslas bort på bekostnad av den som renoverar.

Parkering:

Boendeparkering gäller i området. Boendeparkeringstillstånd innebär inte platsgaranti. Även om du betalat boendeparkeringsavgift parkerar du i mån av plats.

Du har rätt till boendeparkering om du är

- folkbokförd på bostadslägenhet inom ett boendeparkeringsområde;
- har behörighet att köra det fordon som du söker tillstånd för - körkort, körkortstillstånd;
- står som registrerad fordonsägare i Vägtrafikregistret.

Boendeparkering ger dig som boende i ett område möjlighet att parkera på särskilt anvisade platser under längre tid och till en lägre avgift.

Enligt beslut i Stockholms kommunfullmäktige ändrades avgiften för boendeparkering fr.o.m. den 1 januari 2015 till 900 kr per månad. För uppdaterade prisuppgifter se Stockholm stads hemsida.

Räkenskapsår:

Föreningens räkenskapsår är kalenderår dvs 1 januari till 31 december.

Rökning:

Det är inte tillåtet att röka i våra gemensamma utrymmen. Det är inte heller tillåtet att slänga fimpar på gården, varken på framsidan eller ut mot kanalen.

Sopor:

Sopnedkastet skall endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Sopor får inte placeras i trapphuset utanför lägenhetsdörrarna, vilket är ett krav från Storstockholms brandförsvaret. Se till att soppåsar är väl förslutna så att avfall ej sprids i nedkastet och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i nedkastet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

Matavfall sorteras och läggs i den bruna behållaren i soprummet. Ingång från trapphuset en trappa ner. Tidningar och tidskrifter läggs i därför avsedd behållare i soprummet.

Pappersförpackningar, plast- glas- och plåt-förpackningar läggs i Återvinningsstationer i närområdet. T ex under St Eriksbron.

Stadgar:

Stadgarna för vår bostadsrättsförening reglerar medlemmarnas och styrelsens skyldigheter. Där definieras föreningens ändamål, räkenskapsår och styrelsens sammansättning. Där slås också fast vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman och hur denna ska

annonseras. Stadgarna finns att tillgå på föreningens hemsida.

www.bojen9.bostadsratterna.se.

Störande ljud:

Vi visar hänsyn till varandra genom att hålla en rimlig ljudnivå. Lugn ska råda mellan 22.00 och 07.00 under vardagar och mellan 22.00 och 09.00 under helger.

Förvarna dina grannar om du planerar att ha en fest som sträcker sig senare än 22.00.

Den som blir störd av grannar försöker först med direktkontakt därefter kan styrelsen kontaktas. Se även Ombyggnader och renovering

Säkerhetsdörren:

Om lägenhetsinnehavaren önskar byta till en säkerhetsdörr sker detta på egen bekostnad.

Dörren skall ha samma färg och utseende som de ursprungliga dörrarna dvs ha speglar och vara ådringsmålade.

Tillträde till lägenhet:

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla lägenheten i gott skick. Föreningens stadgar ger föreningen rätt att få tillträde till lägenheten för att göra reparation och underhåll. Normalt aviseras detta skriftligen i förväg. Den som inte vistas i sin lägenhet under en längre tid bör meddela tillfällig adress och tillfälligt telefonnummer till styrelsen för nödvändiga kontakter.

Tidningsreturer:

Vi har flyttat behållaren för tidningsreturer in i soprummet. **OBS! inga kartonger i denna behållare.**

Tvättstugan:

Föreningen har en tvättstuga. Regler för tvättstugornas användning finns uppsatta i tvättstugan. Bokning görs med låsningsskolv och avser en tvättperiod om 3h med första start kl 07:00 och sista start kl 19:00.

Torktumlare och torkskåp ska stängas av senast kl. 22.30.

Det är tillåtet att låta sin tvätt torka i 30 minuter in på nästa tvättid.

Bokad tvättid som inte tagits i bruk får användas av annan efter en timme.

Filter i torktumlare och torkskåp rengörs efter varje torkning.

Sopa och svabba golvet efter användning.

Tvättidsbokningsnyckel:

Nycklar och låscolvar till bokningstavlorna för tvättstugan och bastun är medlemmarnas ansvar på samma sätt som lägenhets- och fastighetsnycklarna.

Det är medlemmarnas ansvar att tillse att nycklar inte kommer på villovägar och att samtliga överlämnas vid försäljning.

Vattenläcka:

Spring ner och stäng av huvudkranen i källaren. Se mer info under Fastighetsskötsel.

Ventilation:

Frånluftsventilation sker via kökskåpa utan motor ansluten till frånluftskanalen alternativt kolfilterfläkt (som ej är ansluten till kanalen) med ventilen till frånluftskanalen kvar och öppen.

Frånluft från badrum sker med hjälp av fläktar på taket via förinställda och låsta ventiler i badrummen.

Återvinningsstationer

Kartor över återvinningsstationer finns på Stockholm stads hemsida. Information finns även på föreningens websida.