

# Trivselregler och ordningsregler – BRF Ädelgranen

## Innehåll

|  |   |
|--|---|
| ANSVAR .....                                       | 2 |
| A .....  | 3 |
| Andrahandsuthyrning .....                          | 3 |
| Avgifter/Hyror .....                               | 3 |
| Avstängning av El, vatten och värme, Hiss mm ..... | 3 |
| B.....   | 3 |
| Brandvarnare.....                                  | 3 |
| Bredband/Telefoni .....                            | 3 |
| C.....   | 3 |
| Cyklar.....  | 3 |
| D/ E.....  | 3 |
| Ekonomisk Förvaltning.....                         | 3 |
| Entrédörr mot gatan och gården.....                | 3 |
| F .....  | 3 |
| Fastighetsskötsel & Teknisk förvaltning.....       | 3 |
| Felanmälan.....                                    | 3 |
| Fest.....  | 3 |
| Flytt.....   | 3 |
| Försäkringar .....                                 | 3 |
| Försäljning .....                                  | 4 |
| G .....  | 4 |
| Gemensamma utrymmen .....                          | 4 |
| Gården.....  | 4 |
| H .....  | 4 |
| Hemsida .....                                      | 4 |
| Hiss .....   | 4 |
| I.....   | 4 |
| Inflyttning .....                                  | 4 |
| J.....   | 4 |
| Jour .....   | 4 |
| K .....  | 4 |
| Kabel-TV .....                                     | 4 |
| Källare och vind.....                              | 4 |
| L/ M/ N .....                                      | 4 |
| Lokaler och toaletter i gemensamma utrymmen .....  | 4 |
| Nycklar.....                                       | 4 |
| Namnskylt lägenhetsdörr .....                      | 4 |
| O .....  | 4 |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Ombyggnation.....          | 4 |
| P.....                     | 5 |
| Passersystem .....         | 5 |
| Porttelefon.....           | 5 |
| Q/ R.....                  | 5 |
| Rökning.....               | 5 |
| S.....                     | 5 |
| Skadedjur .....            | 5 |
| Stadgar .....              | 5 |
| Sopor - Grovsopor.....     | 5 |
| Sopor - Hushållssopor..... | 5 |
| Städning .....             | 5 |
| Störande ljud.....         | 5 |
| T.....                     | 5 |
| TV .....                   | 5 |
| Telefoni.....              | 5 |
| Trapphus .....             | 5 |
| Trappstädning .....        | 6 |
| Tvättstugan.....           | 6 |

## ANSVAR

### Styrelsens ansvar

Styrelsens uppgift är att ta hand om löpande förvaltning av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda, både i och utanför huset. Alla är 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/lokal i föreningens hus, utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. I övrigt se föreningens stadgar.

### För vem gäller trivsel- och ordningsregler

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare, utan även för övriga familjemedlemmar liksom gäster och inneboende, som också omfattas av dessa regler.

Trivsel- och ordningsregler gäller även hantverkare och alla andra som utför arbeten på Ditt uppdrag i Din lägenhet/lokal. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster samt för föreningens lokalhyresgäster.

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med elektricitet i fastighetens gemensamma utrymmen.

Kostnader för underhåll och reparation i gemensamma utrymmen betalas av alla gemensamt.

Alla medlemmar har också möjlighet att hyra/ låna våra gemensamma lokaler samt toaletter, godkännande och eventuell ersättning beslutas av styrelsen.

A

### **Andrahandsuthyrning**

Ingen andrahandsuthyrning får ske utan styrelsens godkännande.

### **Avgifter/Hyror**

Medlemsavgiften och hyror betalas efter avisering från föreningens ekonomiska förvaltare Botema. Vid felaktigheter kontakta Botema omgående.

För den som så önskar kan månadsavgiften betalas via autogiro, vänligen kontakta Botema, kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida under kontakter.

### **Avstängning av El, vatten och värme, Hiss mm**

I samband med vissa arbeten kan hiss, vatten, el och värme behöva stängas av eller stammar tappas på vatten. Sådana arbeten om de inte är akuta ska meddelas genom anslag i trapphuset minst 1 vecka i förväg. Detta gäller såväl föreningens arbeten som enskild medlem/hyresgästs arbeten. Ingen avstängning får ske under helger.

B

### **Brandvarnare**

Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare och brandsläckare.

Brandsläckare finns även i trapphus, källare och vind.

### **Bredband/Telefoni**

Föreningen har installation av Telenor och bredbands ingår i avgiften. För IP-telefoni ingår även abonnemangsavgiften men inte samtalsavgiften.

C

### **Cyklar**

Det finns plats för cyklar på gården i utsatta cykelställ och i uthuslänga samt i cykelrum i källaren. Alla cyklar bör märkas med lägenhetsnummer eller namn. Cyklar som inte används eller inte fungerar ska förvaras i respektive lägenhets vindsförråd.

D/ E

### **Ekonomisk Förvaltning**

Botema handlägger även medlemsförteckning, lägenhetsregister, och underlag för pantsättning mm.

### **Entrédörr mot gatan och gården**

Kontrollera att ytter porten och dörren mot gården i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Styrelsen har nycklar till låscylindrarna i entrédörrarna om cylinderlåset inte går i lås.

Kasta inte fimpar, skräp och tänd inte marshaller utanför portarna.

F

### **Fastighetsskötsel & Teknisk förvaltning**

Nabo kontaktas vid frågor kring fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. De rondera och sköter fastigheten. Avtalet grundar sig på besök varannan vecka. Felanmälan kan göras dygnet runt via mejl eller på dagtid via telefon. I avtalet ingår jourtjänst dygnet runt. Utryckningar debiteras separat. Se även föreningens hemsida under kontakter.

### **Felanmälan**

Se föreningens hemsida under kontakter, felanmälan kan göras på telefon eller mail

### **Fest**

Informera dina grannar i förväg om det är en stor fest på gång. Visa hänsyn.

### **Flytt**

Glöm inte att fråga styrelsen om vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Trapphus och hissar ska täckas med skyddspapper vid flytt. Entrédörrar får vid ut- och intransport inte lämnas öppna och obebakade, utan måste alltid lämnas stängda. Glöm inte att lämna kvar nycklar, även nyckel för bokning av tvättstugan.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, rättsskydds försäkring, förvaltningsförsäkring samt försäkring för egendom under reparation, om- eller tillbyggnad. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

## Försäljning

Säljaren eller dennes ombud skall i god tid informera styrelsen om försäljning. Ny medlem måste ansöka om medlemskap som behandlas av styrelsen. Kontrakt avseende extra hyrda förråd upphör i samband med försäljning. Lokalerna återgår till föreningen.

## G

### Gemensamma utrymmen

Källar- och vindsgångar får inte användas för förvaring eller uppställning av skrymmande föremål. Detsamma gäller för trapphus och entréer där det av brandskyddsskäl är absolut förbjudet att förvara föremål.

### Gården

Gården är ett utrymme för olika aktiviteter, både gemensamma och enskilda. För att den skall fungera för olika ändamål måste alla hjälpas åt att hålla gården ren och snygg. Ingen rökning eller kasta fimpar får förekomma på innegården. Hundar får inte rastas på gården.

Dörrar till trapphus/källare skall av säkerhetsskäl hållas låsta.

## H

### Hemsida

Föreningen har en hemsida [brf.adelgranen.se](http://brf.adelgranen.se) där viktig information samlas.

### Hiss

Hissarna på Floragatan och Valhallavägen får endast användas för persontransport.

Vid flytt, ombyggnation, renovering eller liknande arbeten är det inte tillåtet att använda hissarna för transport av tungt material, byggmaterial, maskiner, möbler eller gods som kan medföra skada eller överbelastning av hissen. Om möjligt ska tungt material transporteras in och ut till lägenheten externt via skylift eller bäras i trapphus.

## I

### Inflyttning

se flytt

## J

### Jour

Se föreningens hemsida under kontakter, felanmälan kan göras på telefon eller mail.

## K

### Kabel-TV

Föreningen har avtal med Telenor och Comhem. I månadsavgiften ingår deras baspaket. Utbudet kan på egen bekostnad utökas och kompletteras.

### Källare och vind

Gångarna i källaren och på vinden måste hållas fria.

Källar-och vindsförråd får inte innehålla brandfarliga vätskor, då skador orsakade av sådana ämnen/föremål inte täcks av fastighetens försäkring inte heller får sådant förvaras som kan locka till sig skadedjur.

## L/ M/ N

### Lokaler och toaletter i gemensamma utrymmen

Alla medlemmar har också möjlighet att hyra/ låna våra gemensamma lokaler samt toaletter, godkännande och eventuell ersättning beslutas av styrelsen.

### Nycklar

Nycklar till låsen på entrédörrarna finns hos styrelsen. Lägenhetsnycklar går till gemensamma utrymmen som tvättstuga, och cykelrum. Vinden är försedd med gallergrind. Varje lägenhet har fått nyckel till grinden. Styrelsen har nycklar till övriga utrymmen.

### Namnskytt lägenhetsdörr

Lägenhetsägaren ansvarar för namnskytt och brevinkast.

## O

### Ombyggnation

Föreningen har upprättat Allmänna Regler för Reparation och Ombyggnad. Om åtgärderna är av mer omfattande art ska underlag tillställas styrelsen för godkännande. Inga arbeten får igångsättas innan sådant godkännande erhållits av

styrelsen eller från av styrelsen utsedd representant. Regler för reparationer och ombyggnation ska skriftligen godkännas av medlem för att arbetena ska få utföras. Då fastigheten är byggnadsminnesförklarad och omfattas av kulturminnesvård åligger det medlem att informera sig om och följa Länsstyrelsens krav och respektera de förbud som föreligger. Om överträdelse sker kommer medlemmen att få bekosta återställande av lägenheten och svara för de eventuella skadeståndsanspråk som ställs.

Vid mindre såväl som större renoveringar ska grannar informeras och informations lapp finnas i trapphus med beräknad start, sluttid och kontaktuppgifter, viktigt är också att ange dagar då störande arbete sker.

P

### **Passersystem**

Passering in och ut i fastigheten sker med ”tag” alternativt via uppringning med porttelefonen. Borttappade ”taggar” måste snarast rapporteras till styrelsen så att dessa får tas bort ur systemet. Nya taggar kan beställas via styrelsen.

### **Porttelefon**

Önskas ändringar av telefonnummer för porttelefon vänligen kontakta styrelsen.

Vid fel på porttelefon kan ni kontakta leverantör, finns på hemsidan.

Q/ R

### **Rökning**

Rökning i trapphus, innegård, källare, vind och tvättstuga och andra gemen-samma utrymmen är inte tillåtet.

Rökning i egen lokal/lägenhet får inte skapa olägenhet i forma av röklukt i allmänna utrymmen för övriga boende och hyresgäster. Fimpar får inte kasta på gården eller framför portarna.

S

### **Skadedjur**

Tänk på att det finns gott om skadedjur i och runt vårt boende och i Stockholm. Håll dörrar till fastigheten stängda, framför allt under den kalla årstiden. Lämna inga matrester på gården och mata inte småfåglar.

### **Stadgar**

Utöver ovanstående gäller föreningens stadgar. Finns på föreningens hemsida.

### **Sopor - Grovsopor**

Grovsoprum finns. Här kan man lämna:

Hemelektronik, glödlampor, lysrör, batterier och övriga grovsopor

#### ***Dock inte färg och lösningsmedel.***

OBS! Soprum måste hållas rent och snyggt och kärlen får inte fyllas över kanterna, vänligen respektera detta.

Hämtningsintervall finns angivet på anslag i soprummen

### **Sopor - Hushållssopor**

Hushållssopor packas väl för att undvika problem med hygien och skadedjur. Städning sker regelbundet av städfirma, men var och en ansvarar för god ordning. Kärnen får inte överfyllas.

I soprummet finns också behållare för matavfall, färgad och ofärgat glas samt tidningar förutom kärl för hushållssopor.

### **Städning**

Föreningen har avtal att trapphus städas 1 gång per vecka.

### **Störande ljud**

Tänk på dina grannar. Undvik störande ljud mellan kl. 20.00 till 08.00.

Störande hantverksarbeten får ske vardagar mellan kl 8-18, bra att informera grannar med notis i trapphus. På helger får endast tysta arbeten utföras.

T

### **TV**

Se under Kabel-tv

### **Telefoni**

IP-telefoni, se under bredband. Abonnemangsavgift IP-telefoni ingår i avgiften.

### **Trapphus**

I trapphusen får inga personliga effekter lämnas eller förvaras såsom skor, paraplyer etc.

## **Trappstädning**

Föreningen har avtal att trapphus städas 1 gång per vecka.

## **Tvättstugan**

Tvättstugan är endast till för hushåll.

Medlemmar eller hyresgäster som innehar lokaler svarar själva för extern tvättning som berör sin verksamhet.

Bokning av tvätttider sker via bokningstavla i tvättstugan. Bokade tvätttider ska respekteras. Det är inte tillåtet att utan överenskommelse påbörja tvättning om tiden är reserverad av annan.

Det är inte tillåtet att vare sig tvätta eller torka BH med bygel i fastighetens maskiner utom i tvättpåse. Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna. Lämna inte källardörren öppen då Du är i tvättstugan.

Maskiner, bänkar, filter och golv städas efter användning av tvättstugan och töm soppåsen vid behov.

Tvättmedelsfack ska tömmas på vatten och lämnas i utdraget läge för att torka. Luckor till maskinerna ska lämnas öppna.

**U/ V/ X/ Y/ Z/ Å /Ä /Ö**