

TRIVSELREGLER BRF STEN STURE DEN YNGRE

Org. nr 769606-0214

Utgåva 7

Uppdaterad 2022-04-04

Innehåll

<u>Trivselregler - varför det?</u>	3
<u>Andrahandsuthyrning</u>	3
<u>Port och trapphus</u>	4
<u>Brandsäkerhet</u>	4
<u>Cykelförvaring</u>	5
<u>El</u>	5
<u>Fastighetsskötsel</u>	5
<u>Försäkring</u>	5
<u>Förvaltare</u>	6
<u>Garageplatser</u>	6
<u>Gården</u>	6
<u>Hemsidan</u>	6
<u>Kabel-TV och Internet</u>	6
<u>Ljud- musik, fest, renovering m.m.</u>	7
<u>Nycklar</u>	7
<u>Medlemskap</u>	7
<u>Renovering</u>	8
<u>Svartbygge</u>	8
<u>Rökning</u>	9
<u>Skadedjur</u>	9
<u>Snöskottning och istappar</u>	9
<u>Sopor</u>	9
<u>Sotning</u>	9
<u>Stadgar</u>	10
<u>Styrelse</u>	10
<u>Städning</u>	10
<u>Synpunkter och förslag</u>	11
<u>Tvättstuga</u>	11
<u>Vattenskada</u>	11
<u>Ventilation</u>	12
<u>Vinden</u>	12
<u>Värme</u>	12
<u>Ytterdörr till lägenheten</u>	12
<u>Årsredovisning och årsstämma</u>	13
<u>Överlåtelse</u>	13

Trivselregler - varför det?

Bostadsrättsföreningen styrs främst av stadgarna. Därutöver ansvarar styrelsen för den löpande förvaltningen av föreningen. Detta innebär att styrelsen även har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför föreningens hus.

Föreningens styrelse har sammanfattat övergripande trivselregler som tar upp lite mer allmänna saker. Trivselreglerna gäller för alla medlemmar i föreningen och skälet till dessa regler är helt enkelt att vi vill att alla ska trivas med sitt boende och att undvika att konflikter och missförstånd kring vad man får och inte får göra uppstår.

Att visa hänsyn mot alla boende oavsett om man är hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare och att man är rädd om sitt hus är centralt för trivselreglerna. Genom bostadsrättsföreningen äger vi tillsammans fastigheten vilket gör det varje medlems plikt att vårda fastigheten och bostadsrättsföreningen. Vissa av reglerna är hårdare än andra och kan t o m, om de inte efterlevs, medföra att rätten till bostaden förverkas genom uteslutning ur föreningen. Var därför extra noggrann med att läsa igenom det här dokumentet och förvara det gärna på en lättåtkomlig plats ifall ni behöver kontrollera vad som gäller.

Ordningsreglerna gäller inte bara bostadsrättsinnehavare utan även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende, hantverkare som utför arbete i lägenheten och eventuella andrahandshyresgäster.

Av punkten "Synpunkter och förslag" framgår hur du kan gå tillväga om du tycker att trivselreglerna innehåller oklarheter eller annars borde ändras eller förtydligas.

Andrahandsuthyrning

Önskar du hyra ut din bostad i andra hand måste du ansöka om det. Det gör du genom att fylla i blanketten Ansökan om uthyrning av bostadsrätt i andra hand, blanketten går att ladda ner på hemsidan (www.brfstensturedy.se). Blanketten skickas sedan till Styrelsen som sedan behandlar din ansökan. Tänk på att vara ute i god tid med din ansökan och att det enligt stadgarna utgår en avgift för att hyra ut i andra hand. När får man hyra ut i andra hand? När så kallade beaktansvärda skäl enligt bostadsrättslagen finns som till exempel arbete på annan ort, provsambo, vård av anhörig på annan ort, studier, militärtjänst, FN-tjänst, sjukdom etc.

Korttidsuthyrning (t.ex. genom Airbnb)

För s k korttidsuthyrning (t.ex. genom Airbnb eller liknande tjänster på Internet) gäller vad som anges under punkten "Andrahandsuthyrning" ovan. Detta gäller även om uthyrningen endast är för kort period eller är av engångskaraktär. All uthyrning i andrahand inte följer vad som föreskrivs under punkten "Andrahandsuthyrning" ovan är otillåten.

Port och trapphus

Kontrollera att alla dörrar går i lås bakom dig! Detta minskar risken för objudna gäster och ökar tryggheten i huset. Uppställning av entrédörr t ex vid flytt ska ske under uppsikt.

Det är viktigt, och brandmyndighetens regler anger också detta, att trapphusen inte belamras med mattor, cyklar, barnvagnar eller annat som kan utgöra hinder vid t ex brandutrymning. I händelse av brand får inte hissen användas, evakuering ska ske via trapporna.

Brandsäkerhet

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för att det finns brandvarnare, gärna i varje rum, och att de fungerar.

Cykelförvaring

Cyklar parkeras i cykelställen på gården, se även ovan kring Port och trapphus.

El

Elmätare finns i varje lägenhet. Föreningens hus har ett äldre elsystem som inte medger stora uttag, kontrollera kapaciteten på din el- central innan du köper apparater med hög förbrukning. Gasspis får inte ersättas med elspis.

Fastighetsskötsel

En fastighetsskötare från Rubin ronderar huset löpande. De noterar felaktigheter som tex trasiga lampor, kärvande portar osv. Föreningen betalar ett fast pris för själva ronderingen, alla arbeten som utförs debiteras separat.

Journummer till Rubin finns på anslagstavlan i entrén. Tänk på att varje uttryckning faktureras föreningen och att missbruk av denna tjänst kan medföra att denna kostnad debiteras lägenhetsinnehavaren i efterskott. Vid ej akuta och mindre fel kontakta alltid Styrelsen först. Många gånger kan någon i Styrelsen lösa problemet och vi slipper betala fastighetsskötaren.

Försäkring

Ditt eget lösöre måste du försäkra själv. Det gäller även det som du förvarar egendom på vind eller i källare. Förvara inte stöldbegärlig egendom i förråd, det har hänt att vi haft inbrott i förråden. Skada eller förlust av egna ägodelar anmäler du till ditt försäkringsbolag. Din hemförsäkring ska kompletteras med bostadsrättsförsäkring. Orsaken är bl.a. att den vanliga hemförsäkringen oftast inte täcker skador på tapeter, golv, kakel och andra egna renoveringar. Tala med ditt försäkringsbolag.

Föreningen har en fastighetsförsäkring som täcker oförutsedda skador på fastigheten. Självrisken storlek varierar beroende på skada. Om en medlem har orsakat skadan kommer föreningen att kräva att självrisken betalas av den som orsakat skadan, då kan det vara bra att ha en hemförsäkring som täcker upp kostnaden.

Garageplatser

Det finns nio garageplatser i huset och två platser för MC. Medlemmar i föreningen har förtur när lediga platser finns, under förutsättning att man skriftligen gjort en intresseanmälan till styrelsen på hemsidan. Kösystem tillämpas.

Gården

Det är allas ansvar att löpande hålla snyggt på gården. Datum för eventuella städdagar anslås på anslagstavlan i entrén samt per mail.

Hemsidan

På hemsidan (www.brfstensturedy.se) kan man ladda ner blanketter för andrahandsuthyrning, ansökan om medlemskap/utträde. Därutöver finns stadgar, trivselregler, protokoll från årsstämma och årsredovisning upplagt.

TV och bredband

Föreningen har en gemensam gruppanslutning för fiberbredband genom Ownit och detta ingår för närvarande i avgiften. Kabel-tv och bredband kan även levereras av Com Hem vilket beställs av respektive medlem.

Ljud- musik, fest, renovering m.m.

Vi har ett lyhört hus så vi behöver alla tänka på att respektera era grannar sent på kvällar och tidigt på morgnar. Normalt ska det vara tyst både inomhus och runt huset vardagar 22:00 - 07:00. Helger och helgdagar ser vi gärna att friden råder längre på morgonen. Den som planerar en fest eller andra trevligheter med t ex musik på hög volym informerar grannar eller sätter upp en lapp på anslagstavlan i entrén. Om man ändå blir störd, ta kontakt med vederbörande.

Nycklar

Till varje lägenhet ska finnas lägenhetsnyckel samt nyckel till gemensamma utrymmen (port, tvättstuga, gård och vind) samt nyckel för tidsbokning i tvättstugan. Styrelsen har ingen huvudnyckel till någon lägenhet. Nycklar till gemensamma utrymmen (alltså ej lägenhetsnyckel) kan beställas genom styrelsen och kostar ca 400 kr. Nyckel till gemensamma utrymmen ska hanteras försiktigt och restriktivt för att minska risken att obehöriga personer besöker föreningens fastighet (inbrottsrisk etc).

Medlemskap

Föreningen kräver att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om styrelsen har anledning att tro att så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också med stöd av stadgarna rätt att ta ifrån någon ett medlemskap, det vill säga nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger.

Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand, är stadgebrott som ger styrelsen rätt att återkalla medlemskapet. Mer information finns i stadgarna.

Renovering

Du som bostadsrättsinnehavare får bygga om delar av din lägenhet invändigt. Det kan dock behövas tillstånd, kontakta bygglovsenheten på Stadsbyggnadskontoret i Tekniska nämndhuset på Fleminggatan. Berätta vad du vill göra i lägenheten. Där får du antingen avslag eller tillstånd, i form av bygglov eller bygganmälan, eller besked om att tillstånd inte krävs.

När du fått antingen tillstånd eller annat skriftligt intyg på att du får göra ändringen, skriv då till styrelsen och be om lov och bifoga dokumentationen som styrker att ändringen får göras.

Styrelsen ger då sitt tillstånd, förutsatt att ingreppet inte bryter mot stadgarna eller bedöms skada fastigheten.

Ledningar för el, vatten och avlopp samt radiatorerna är föreningens egendom och dessa får inte ändras av de boende. Vid renovering av badrum får nya rör inte läggas in i vägg utan måste vara synliga. Om trapphuset blir nedsmutsat i samband med arbetet ska det städas.

Svartbygge

Att göra omfattande ombyggnad inne i bostaden utan att ha tillstånd är inte tillåtet. Det beror på att det är kan vara en säkerhetsrisk och kan försvaga husets konstruktion. Att till exempel riva en vägg och bygga barkök i stället, utan att ha tillstånd, är lika med svartbygge och kan av myndigheterna beivras upp till tio år. Skulle det hända en olycka eller en skada i huset på grund av en felaktig ombyggnad gäller varken din eller föreningens försäkring. Du som bygger om, tänk på att en senare köpare kanske vill se de papper som gav dig tillstånd att ta bort en vägg. Du kan bli skyldig att återställa lägenheten om tillstånd saknas.

Rökning

Röka får du göra hemma eller utomhus. Däremot inte i trapphuset, på vindar eller i källare, eftersom det orsakar obehag och äventyrar hela husets säkerhet. Röker du på gården så tar du själv hand om dina fimpar.

Balkongen

Det är inte tillåtet att grilla på balkongen. Egen parabolantenn får inte monteras av lägenhetsinnehavaren. För allas trivsel ber vi dig också vara sparsam med eventuell rökning på balkongen så att det inte stör närliggande balkonger.

Skadedjur

Att drabbas av skadedjur i lägenheten är en obehaglig upplevelse. Föreningen har försäkring för skador som uppkommer av skadedjur och dessutom avtal om sanering. Handla snabbt vid t ex angrepp av mjölbaggar, så hindrar du dem från att sprida sig till andra lägenheter. Varje medlem ska själv kontakta skadedjursbekämpning om det dyker upp skadedjur i lägenheten, se anslag på namntavlan porten.

Snöskottning och istappar

Om du uppmärksammar farliga istappar eller drivor bör du maila styrelsen.

Sopor

Föreningen har avtal för hämtning av hushållssopor, paper och glas. Sopnedkasten i trapphusen är stängda och för att slänga hushållssopor hänvisas ni till soprummet nere i huvudentrén. Tänk även på att knyta ihop soppåsen ordentligt.

Annat avfall som t ex grovsopor får INTE ställas i soprummet utan måste lämnas till återvinningscentral. Missbruk leder till ökade kostnader för föreningen och medlemmarna. Närmsta ÅVC är Roslagstulls Återbruk. Närmaste återvinningsstationer återfinns på Luntmakargatan 19 eller på Engelbrektsgatan (invid Humlegården). För mer info se Stockholm Stads hemsida.

Sotning

Om du har eldstad i din lägenhet ansvarar du själv för sotning av den och dess rökkanal. Det finns inte längre lagkrav rörande sotning av imkanaler. Kanalerna kontrolleras dock i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Stadgar

Läs dem gärna och noga, det är viktig information för dig som medlem i bostadsrättsföreningen. Här finns de juridiska regler som gäller, och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter. Brott mot stadgarna kan i värsta fall betyda att medlemskapet förverkas och du måste flytta.

Styrelse

Vill du vara med i styrelsen eller föreslå någon av dina grannar så görs detta på årsstämman. Som styrelseledamot är du ansvarig för den ekonomiska förvaltningen, att lagstiftningen och stadgarna följs och att medlemmarnas ekonomiska intresse tillvaratas på bästa sätt. Ledamöterna ansvarar solidariskt för att styrelsen gör vad den ska. Styrelsen är föreningens ställföreträdare utåt. Den ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma.

En central princip i en bostadsrättsförening är den så kallade likabehandlingsprincipen. Den innebär att stämman eller styrelsen inte på ett illojalt sätt får gynna eller missgynna vissa medlemmar på bekostnad av föreningen eller andra medlemmar.

Städning

Externt anlita firma städar trapphuset. På vintern sker städning varje vecka och på sommaren varannan vecka. Har du synpunkter på städningen, kontakta styrelsen.

Synpunkter och förslag

Du kan som medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman (se stadgarna för regler om motionstid) och glöm inte att skriva under med

namn och lägenhetsnummer. Gör detta via mail styrelsen@brfstensturedy.se.

Inlämnade motioner bifogas med kallelsen till årsstämman. Inför stämman bereder styrelsen de inkomna motionerna så att stämman kan ta ställning till hur motionen ska behandlas.

Tvättstuga

Föreningen tvättstuga är belägen i källaren. Bokning av tvättstuga ser genom att låsa fast en tvättcylinder på valbar tid på bokningstavlan som är placerad bredvid trappan ner till källaren. Nyckel till tvättcylinder ska du ha fått av den tidigare ägare till lägenheten. När tvättpasset är slut tar du bort tvättcylindern och du har möjlighet att boka ny valfri ledig tid. Om tid bokas ska tvättning starta senast en timme efter tvättpasset börjat, i annat fall betraktas tvättstugan som ledig, och den får då användas av någon annan. Torktumlare får användas en fyrtiofem minuter in på nästa tvättpass. Efter tvätten ska maskiner rengöras och tvätten tas bort. Om du använt torktumlare, rengör filtret i denna. Lämna tvättstugan i det skick som du själv önskar finna den!

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbar kontakt med både felanmälan och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med dina närmaste grannar.

Vid en vattenskada är det lägenhetsinnehavarens hemförsäkring som ska tas i anspråk för arbetet med lägenhetens ytskikt, oavsett orsaken till skadan. Det är bara om skadan beror på vårdslöshet eller försummelser som den regeln frångås. Om det inte går att bo kvar i en bostadsrättslägenhet när en vattenskada ska åtgärdas får den boendes hemförsäkring täcka kostnaderna för en tillfällig bostadslösning.

Ventilation

Det är inte tillåtet att ansluta köks- eller badrumsfläkt till ventilationskanalen. En fläkt ansluten direkt till ventilationskanalen trycker in matos, cigarettrök etc. i varenda lägenhet utefter hela stammen.

Vinden

På vindarna finns takluckor som måste vara reglade, annars finns risk för att tjuvartar sig in i huset via taket. Möbler eller bråte får inte förvaras i gångar eller korridorer varken på vind eller i källare av utrymnings- och brandskäl. Förvara inte temperaturkänsliga saker i ditt vindsförråd. På vintern råder i stort sett utetemperatur och på sommaren blir det riktigt hett när solen ligger på.

Värme

Huset är anslutet till fjärrvärme. I källaren finns en undercentral som tar energi ur fjärrvärmenätet och värmer både varmvatten och radiatorer i huset. Värmen är föreningens största utgiftspost (cirka 200 000 kr per år). Vädra inte ut värmen på vintern genom att låta fönstret stå på glänt. Vädra istället rejält under kort tid.

Om du har kallt i lägenheten bör du börja med att lufta dina element. Luftningsnyckel kan köpas för en billig penning på ex. Clas Ohlson.

Ytterdörr till lägenheten

Dörrarna ska ha ett enhetligt utseende. Brevlådor och dylikt får ej monteras på utsidan. Om lägenhetsinnehavaren vill byta sin dörr till en säkerhetsdörr ska förslaget godkännas av styrelsen så att alla dörrar bibehålls enhetliga.

Reparation efter åverkan på ytterdörr, till exempel efter inbrott, är enskild medlems ansvar. Eventuellt kan du få ersättning från din hemförsäkring.

Alla ska ha enhetliga namnskyltar i mässing. (typsnitt 117, blank mässing, svart text, 196x50x1 mm) och beställs hos: Askwalls Grawyr, Upplandsgatan 72, tel 08- 20 11 52. Man kan även beställa via mail: mattias.askwall@gmail.com

Årsredovisning och årsstämma

Ordinarie årsstämman hålls vanligen under maj/juni. Kallelse till stämma sker tidigast en månad och senast fjorton dagar före stämman. Årsredovisningar och inkomna motioner delas ut till samtliga medlemmar. Stämman är ett viktigt tillfälle för att påverka sitt boende eftersom vi väljer styrelse, valberedning och revisor samt behandlar motioner. Om du inte kan vara med själv på stämman kan du företrädas av ombud, som röstar för dig. Förutsättningarna för att vara ombud regleras i stadgarna. Du har också möjlighet att ta med dig en bisittare.

Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas som medlem i BRF Sten Sture den yngre. Föreningens ansökningsblankett ska användas om inte mäklaren tillhandahåller en.

Styrelsen ska också underrättas om bostadsrätten är pantsatt. Skicka alla handlingar (köpekontrakt och ev. pantsättningsdokument) direkt till styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt stadgarna och debiteras köparen vid överlåtelser respektive pantsättaren vid pantsättning eller ändrad pantsättning.