

## BRF BRUNFISKEN nr 17

### ORDNINGSREGLER

#### Andrahandsupplåtelse

Styrelsens skriftliga tillstånd måste inhämtas för upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand, dvs om bostadsrättshavare önskar hyra ut, låna ut eller låta någon som inte är medlem i föreningen nyttja lägenheten. Detta gäller även om upplåtelse sker utan vederlag.

Upplåtelsen kan påbörjas först efter det att styrelsen gett skriftligt tillstånd. Styrelsen medger endast tidsbegränsade upplåtelser.

#### Antenn

Det är förbjudet att sätta upp utomhusantenn.

#### Avlopp

Man bör inte använda kaustiksoda vid rensning av avlopp utan istället välja något miljövänligt rensningsmedel. Kaustiksoda kan – om det feldoseras – leda till att hårda klumpar bildas i avloppsledning, vilket orsakar stopp och översvämning.

#### Brandsäkerhet och utrymning

Det är förbjudet att ställa barnvagnar, cyklar, byggavfall, kartonger eller andra föremål i entré, trapphus och källargångar vare sig det sker permanent eller tillfälligt.

Nämnda utrymmen är *utrymningsvägar*, dvs personer som vistas i fastigheten måste lätt kunna ta sig ut och räddningstjänst måste kunna ta sig in snabbt och utan att riskera andras och egnas liv. Ett annat skäl till till förbudet är att risken för anlagd brand ökar markant om det finns antändliga föremål i gemensamma utrymmen.

För mer information om brandsäkerhet i flerbostadshus hänvisas till:

Brandmyndigheten i Stockholm, [www.brand.stockholm.se](http://www.brand.stockholm.se)

Svenska Räddningsverket, [www.srv.se](http://www.srv.se)

Svenska Brandskyddsföreningen, [www.svbf.se](http://www.svbf.se)

Alla föremål som placeras i entré, trapphus eller källargångar kommer att utan föregående varning bortforslas.

#### Brevinkast

Bostadsrättshavare ansvarar för att brevinkastet på lägenhetsdörren fungerar och har plats för föreningens bokstäver på namnskylten.

Bostadsrättshavare står för kostnad för byte av brevinkast och insättande av namn på Namnskylten med föreningens bokstäver.

#### Blomkrukor/blomlådor

Krukor och lådor för blommor får endast hängas inåtvända på balkongräcken på grund av risk för att krukor/lådor faller ned och orsakar personskada.

## **Cyklar**

I källaren finns ett cykelrum. Det är endast avsett för bostadsrättshavares cyklar och cyklar tillhöriga familjemedlemmar som sammanbor med bostadsrättshavare. Tänk på att det är ont om plats i cykelrummet; undvik därför att förvara cyklar, som inte används.

Cyklar skall vara märkta synligt med innehavarens namn.

Även barnvagnar får ställas i cykelrummet.

Det är förbjudet att sätta fast eller ställa cyklar, mopeder, barnvagnar mm på trottoar mot fastighetens vägg.

## **Felanmälningslista**

En lista för notering av fel och annat som behöver åtgärdas finns på anslagstavlan i husets entré och på anslagstavla utanför tvättstugan.

## **Flyttning och transport**

Vid flyttning se till att hissen kläs in och var varsam i trappuppgången.

Detsamma gäller vid transport av byggmaterial, byggavfall etc.

Flyttning och transporter får inte ske före kl. 08.00 på morgonen och efter kl. 21.00 på kvällen.

## **Förråd och förvaring**

Till varje bostadslägenhet hör förråd på vinden eller i källaren. Det är *absolut förbjudet* att placera föremål i vindsgångar och källargångar utanför förråden.

Föremål som placeras där kommer att bortforslas utan föregående varning..

I källarförråden finns risk för vattenintrång särskilt vid kraftig nederbörd.

Bostadsrättshavare ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för att minimera och förebygga skador på sin egendom. Ett tips är att placera någon form av trall eller upphöjning på golvet.

Föreningen ansvarar inte för skada på eller förlust av egendom som förvaras i förråd tillhörigt bostadslägenhet, vare sig skada/förlust orsakats av brand, vatten eller stöld/inbrott. Förrådsinnehavare kan teckna försäkring som täcker sådana händelser.

## **Försäkring**

Varje bostadsrättshavare måste inneha hemförsäkring med *bostadsrättstillägg*.

## **Grillning**

Grillning är förbjuden på lägenhetsbalkonger/altaner och på gården.

## **Hiss**

Föreningen har serviceavtal med Hissjouren Ekmans AB.

Om hissen stannar eller annan störning noteras, ring 08-38 02 00.

Vid transport av byggmaterial, byggavfall etc eller flyttgods måsten hissen kläs in för undvikande av skador.

Grinden måste skjutas så att den tar tätt mot vänster kant. Om grinden inte är tillräckligt stängd, kan hissen inte användas.

Efter avstigning ur hissen skall man trycka på knapp **B** så att hissen automatiskt går ned till bottenvåningen.

Stäng hissdörr och galler tyst och försiktigt.

### **Kostnad för föreningen orsakad av bostadsrättshavare**

Bostadsrättshavare som till följd av flyttning, transport eller annan handling förorsakar att föreningen måste vidta åtgärd i form av reparation, återställande, rengöring eller städning i anledning av skada på eller förlust av egendom tillhörig föreningen eller nedsmutsning i fastigheten kommer att debiteras kostnad för den åtgärd som föreningen tvingas vidta. Bostadsrätthavare är även ansvarig för häri angiven skada som förorsakats av person till vilken bostadsrättshavare upplåtit lägenhet i andra hand.

### **Namn (lägenhetsdörrar och namntavla)**

Endast bostadsrättshavares namn får finnas på lägenhetsdörrars brevinkast och på namntavlan i entrén. Inga andra namn eller skyltar är tillåtna.

Andrahandshyresgäster skall ha c/o adress.

### **Ombyggnad av bostadslägenhet**

' Bostadsrättshavare som önskar utföra ombyggnad eller större renovering – med undantag av ytrenovering såsom reparation av tak, väggar och golv – är skyldig att inhämta styrelsens skriftliga medgivande.

' Det är dock aldrig tillåtet att göra strukturella förändringar av bostadslägenhet (ändring av planlösning) eller omplacering av kök eller badrum eller att riva bärande vägg.

' Bostadsrättshavaren skall till sin skriftliga ansökan om tillstånd bifoga ritning, byggbeskrivning, bygglovshandling, om så krävs, och andra erforderliga tillstånd från berörda myndigheter samt kopia av försäkringsbrev för ansvarsförsäkring tecknad av entreprenör, som bostadsrätthavaren anlitat för ombyggnadsarbetet.

' Ombyggnads/renoveringsarbete får påbörjas först efter det att styrelsen utfärdat protokollfört beslut på tillstånd.

' Styrelsen måste alltid beredas möjlighet att inspektera utförda arbeten.

' Ombyggnads/renoveringsarbeten får ske endast vardagar mellan 07.30 och 17.00.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att anlitade entreprenör/er/hantverkare iakttar dessa tider.

' Allt byggmaterial, rivningsmaterial och annat avfall från ombyggnad/renovering måste bostadsrättshavaren forsla bort. Ingenting får ställas i gemensamma utrymmen eller i soprummet.

' Bostadsrätthavaren är ansvarig för skada på gemensamma utrymmen eller annan föreningen tillhörig egendom, om skadan orsakats av eller uppkommit i samband med ombyggnad/renovering. Föreningen kommer att debitera bostadsrättshavaren för kostnad i anledning av sådan skada; se även regel "Kostnad för föreningen orsakad av bostadsrättshavare".

' Om hissen används för materialtransport måste den kläs in för att inte skador skall uppstå.

## Portar, dörrar och lås

För att undvika att obehöriga tar sig in i fastigheten är det viktigt att följa nedanstående regler:

- *Entréporten* skall hållas stängd. Känn gärna efter att så är fallet efter att Du passerat.
- Om porten tillfälligt måste ställas upp på grund av in- och utflyttning, skall Du se till att porten *inte* lämnas *obevakad*. Detsamma gäller *porten mot Majorsgatan*.
- Det är inte tillåtet att lämna entréporten obebakad för att man *väntar besök*, skall ha mottagning el dyl. Lämna istället portkoden till besökare.
- Se till att dörren mellan yttre och inre källargång är låst efter att Du passerat.

## Rökning

Rökning är förbjuden i gemensamma utrymmen, såsom entré, trappuppgång, hiss och källare.

## Sophantering och återvinning

*Hushållsavfall* slängs väl förpackade i sopedkast. För att öppna lucka till sopedkast krävs särskild nyckel. Varje bostadsrättshavare är skyldig att inneha eller låta införskaffa sådan nyckel. Detta gäller även i samband med överlåtelse av bostadsrätt.

Hushållssopor kan också läggas direkt i behållare i soprummet i källaren.

Det är absolut förbjudet att ställa hushållsavfall på golvet i soprummet. Den entreprenör som sköter sophämtningen har ingen skyldighet att ta hand om sopor som ligger på golvet i soprummet. Dessutom orsakar utspridda sopor stor risk för råttbesök.

Det är förbjudet att lägga annat än hushållsavfall i behållarna i soprummet, t.ex. byggavfall, renoveringssopor, elektriska produkter, maskiner, glasrutor, julgranar, kemikalier, farliga produkter m.m.

*Grovsopor* Föreningen har inget grovsoprum men planerar gemensam grovsophämtning. Detta kommer att annonseras i förväg med angivande av tid och plats.

Husets soprum får alltså aldrig användas som grovsoprum.

Närmaste kommunal återvinningsstation finns i gränden vid Nybrogatans postkontor.

Se även [www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall) och [www.sopor.se](http://www.sopor.se)

## Stadgar

I föreningens stadgar, vars senaste version är daterad 20010116 finns många viktiga regler om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter, om att bo i lägenhet upplåten med bostadsrätt, föreningsstämma, styrelse mm.

Förutom stadgarna gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

## Störande ljud, buller och oväsen

*Ombyggnadsarbeten* får endast pågå vardagar mellan kl. 07.30 och 17.00.

När det gäller *mindre störningar* såsom uppsättande av tavlor, hyllor, omflyttning av möbler m.m. gäller att bostadsrättshavare måste minimera störningar. Inget spikande, hamrande, sågande eller andra liknande ljud efter kl. 21.00 på kvällen. Om störande aktiviteter kommer att pågå mer än några timmar, bör grannar informeras i förväg.

För *fester* och andra sammankomster i bostadslägenhet gäller samma regel som för mindre störningar samt att ljudnivån dämpas till tyst efter kl. 22.00 på kvällen.

Helt oberoende av ovanstående regler bör alla vara måna om att störa så lite som möjligt under dygnets *samtliga timmar*.

## **Säkerhetsdörr**

Styrelsens skriftliga medgivande erfordras för installation av säkerhetsdörr.

## **Tillsyn**

Om bostadsrättshavare är borta en längre period, måste han/hon ordna tillsyn av sin lägenhet minst en gång per månad. Det är särskilt viktigt att utöva tillsyn över VVS-installationer så att inte kranar står och droppar eller läckage uppstår. Vid tillsynen minst en gång per månad måste alla toaletter, handfat, diskhoar och duschar spolas med vatten, så att vattenlåsen inte står tomma. Tomma vattenlås och rör leder till att dålig lukt uppstår och sprids samt att skadedjur som råttor kan komma in i huset.

## **Tvättstuga**

Tvättstuga, tvättbänk, maskiner samt torkrum skall rengöras efter varje avslutad tvättid.

Se vidare regel "Kostnad för föreningen orsakad av bostadsrättshavare".

Se även ordningsregler på anslagstavlan utanför tvättstugan.

Tvättider dagligen 07.00 – 22.00

## **Underhåll av lägenhet**

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen är bostadsrättshavare skyldig att underhålla lägenheten. Bostadsrättshavare måste alltid vidta de åtgärder som behövs för att hålla lägenheten i gott skick samt måste svara för de underhållskostnader som uppkommer.

## **Vattenskador**

Det har förekommit vattenskador i föreningens fastighet vilket medför många problem, olägenheter för boende samt stora kostnader för föreningen. Det är mycket viktigt att bostadsrättshavare omedelbart anmäler vattenskada till styrelsen; se uppgifter om kontaktpersoner på anslagstavlan i husets entré.

## **Ventilation**

För att ventilationen skall fungera på bästa sätt måste följande regler iakttas:

Det är förbjudet att koppla *fläktar* till husets ventilationssystem.

Om bostadsrättshavare vill installera köksfläkt, är endast kolfilterfläkt tillåten.

*Tilluftsventiler*, som i regel sitter ovan eller under fönster, skall alltid vara helt öppna.

*Frånluftsventiler* får inte heller stängas eller täppas till.

## **Öppen spis**

Spjället i öppen spis skall hållas stängt, när eldning inte sker för att behålla balans mellan tilluft och frånluft i lägenhet och fastighet.

## **Överlåtelse**

Överlåtelse av bostadsrätt skall anmälas till styrelsen för godkännande, oavsett till vem överlåtelsen sker. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift som uppgår till 10% av gällande årsprisbasbelopp.