

# TRIVSELGUIDEN FÖR BRF VÄTAN 22

Ordningsföreskrifter för Brf Vätan 22



## Välkommen till Brf Vätan 22

Det är styrelsens utgångspunkt att alla som bor, arbetar och studerar i vårt fina hus skall trivas och att vi visar hänsyn och agerar med sunt förnuft.

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar ger allmänna principer i ordningsfrågor men styrelsen har kommit fram till att några kompletteringar och klargöranden kan behövas.

## GÅRDEN

Vår fina gård är en gemensam tillgång som alla har rätt att utnyttja. Föreningen har hjälp av en trädgårdsmästare med planteringarna och vi har gemensamma utemöbler och en grill. Man har inte rätt att placera egna möbler eller plantor på gården. Vill man arrangera fest på gården ska styrelsen ge sitt medgivande och man ska sätta upp en lapp om saken i båda portarna. Rökning är bara tillåten vid borden i borte änden av gården, ej nära dörrar och fönster, och askkopp finns där. Vi hjälps alla åt att hålla gården ren från skräp och fimpar tar rökarna själva hand om.

## SOPOR

Hushållssopor kastas i förslutna påsar i sopnedkastet på gården. Under inga omständigheter får sopor lämnas bredvid sopnedkastet eller på gården. Observera att sopnedkastet endast är avsett för hushållssopor av sådan storlek att det naturligt får plats i sopnedkastet, släng således aldrig pizzakartonger el. dyl. i sopnedkastet.

Som en service till våra bostadsrättsinnehavare och hyresgäster har vi ett soprum på Snickarbacken. Här finns plastkärl för tidningar, kartonger, glas och mindre grovsopor. Föreningens soprum är förenat med extra kostnader för föreningen och vi måste alla hjälpas åt att sköta det för att vi skall kunna behålla soprummet till en rimlig kostnad. Större grovsopor som inte naturligt får plats i avsedda kärl får inte slängas här utan måste fraktas till kommunal sopstation. Sopkärlen töms med olika frekvens varför exempelvis tidningsbehållaren kan vara full medan glaskärl är tomt. Släng inte sopor i eller bredvid en överfull behållare utan avvakta tills den är tömd.

Se nedan om byggsopor.

## HÄNSYN TILL GRANNAR

Samtliga som vistas i huset; bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och gäster, förutsätts att visa hänsyn. Detta innebär bl.a. att störande ljud, t.ex. hög musik, inte spelas efter 22.00 och att man kontaktar sina grannar innan man har fest. När man har en stor fest med många gäster bör man hyra en festlokal.

## CYKLAR

Cyklar parkeras i föreningens cykelrum under trappan på Snickarbacken, finns också flera cykelställ som föreningen har ställt dit utanför Snickarbacken 7. Cyklar får ej parkeras på gården, i eller utanför porten eller framför våra hyresgästers skyltfönster.

## BARNVAGNAR

Barnvagnar får placeras i barnvagnsrummet direkt till vänster i porten på Regeringsgatan 80. Enligt lagen om skydd mot olyckor och Kammarrätten är det inte tillåtet att ställa barnvagnar i trapphuset. Detta gäller även besökande med barnvagn.

## MARSCHALLER

Det är inte tillåtet att placera marschaller i gatuportarna eller husets närhet. Om en förbipasserande sparkar till en marschall får vi stearin på våra fasader. Det blir också sot och stänk på fasaden vilket inte går att få bort.

## BRANDSKYDD

Samtliga bostadsrättsinnehavare är skyldiga att själva se till att brandvarnare finns installerade i lägenheten. Av brandskyddsskäl får inget ställas i allmänna utrymmen såsom trapphus, källargångar osv. Rökning är förbjuden i

alla allmänna utrymmen. Vid rökning på balkonger eller på gården är man själv skyldig att ta hand om fimpar. Det är inte tillåtet att slänga fimpar från balkongerna. Askkoppen på gården ska tömmas av de som använder den.

## GAS

Det finns gasledning i fastigheten och i vissa lägenheter. Bostadsrättsinnehavare som har gas i sin lägenhet ska veta hur den ska användas och ska också veta var de ska vända sig vid frågor eller behov av reparation. Information finns på Stockholms Gas hemsida. Om arbete ska utföras på gasledningarna i den egna lägenheten ska det anmälas till styrelsen. Arbetet ska utföras av en auktoriserad gasinstallatör. Alla förändringar som görs i lägenheterna ska också rapporteras till Stockholm gas, via föranmälan eller efteranmälan från den auktoriserade installatören.

## FASTIGHETSSERVICE OCH FELANMÄLAN

Föreningens fastighetskötare inspekterar fastigheten en gång i veckan. Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster kan ringa fastighetskötare och anmäla fel i allmänna utrymmen. Dessa åtgärdas vid nästkommande besök. Telefonnummer finns uppsatt i porten. Vid akuta, brådskande fel finns ett journummer. Tänk på att jourutryckningar är förknippade med en hög kostnad så använd endast detta vid akuta situationer. Föreningen bekostar inte sådant underhåll som bostadsrättsinnehavaren själv ska svara för.

## FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på de delar av byggnaden som föreningen har ett ansvar för, men inte på bostadsrättsinnehavarens egendom eller för dennes underhållsansvar. Den enskilde bostadsrättsinnehavaren måste teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att vara försäkrad mot exempelvis stöld, vattenskador etc. som uppkommer i den egna lägenheten.

Vi bor i en byggnad som är klassificerad (blåmarkerad) av Stockholms Stadsmuseum som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Detta betyder att särskild varsamhet ska iakttas vid ombyggnationer.

Samtliga ombyggnationer i den enskilda bostadsrätten ska på förhand godkännas av styrelsen i enlighet med våra stadgar och i enlighet med det särskilda varsamhetskravet. Med ombyggnationer avses exempelvis förändringar av lägenhetens planlösning, förändringar av kök och våtutrymmen. Målning och tapetsering är exempel på åtgärder som inte behöver anmälas och godkännas. Medlemmen ska själv söka erforderliga tillstånd och bygglov. Föreningen har vidare rätt till tillträde till lägenheten för exempelvis besiktningar. Efter genomförda ombyggnationer ska lägenhetsinnehavaren bekosta en kontrollbesiktning, genomförd av en fackman, och ev. anmärkningar ska åtgärdas och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Störande ljud från ombyggnationer får inte förekomma mellan kl. 22-07.

## BYGGSOPOR

Sådana sopor som skapas vid ombyggnationer får inte slängas i grovsoprummet, utan den som genomför en ombyggnation ska ansvara för uppsamling, bortforsling och kostnader för detta. Vår förening accepterar att byggsopor mycket temporärt placeras vid sidan av någon av portarna. Planer på sådana samlingar av byggsopor ska meddelas till styrelsen och ska transporteras bort snarast möjligt, inom någon dag.

## SÄKERHETSDÖRRAR

Föreningen godkänner byte av ytterdörr till så kallade säkerhetsdörr förutsatt att firman Nybergs Brand- och Säkerhetsdörrar AB anlitas, samt att dörren förädlas vad gäller listverk, färgsättning, målning och speglar för att efterlikna ursprungsdörren och anpassas till huset. Ett dörrförslag/ritning ska godkännas av styrelsen innan installation. Den ursprungliga dörren får inte kasseras utan måste förvaras i föreningens allmänna förråd. Föreningen erinrar om möjligheten att montera säkerhetsdörr eller galler innanför befintlig ytterdörr i stället för att ersätta dörren om det är möjligt.

## PANTSÄTTNING OCH ÖVERLÅTELSE

Storholmen förvaltning sköter överlåtelser och pantsättning av bostadsrätter i vår förening. Alla handlingar inklusive överlåtelseavtal och medlemskapsansökningar ska därför skickas till:

**Brf Vätan 22 c/o Storholmen Förvaltning AB**  
**Blasieholmstorg 4 A**  
**111 48 Stockholm**

Flera i föreningen har uppgivit "Regeringsgatan 80" som föreningens adress vid pantsättning. Föreningen har ingen brevlåda i fastigheten och dessa handlingar hamnar på anslagstavlan eller i slumpvis vald brevlåda. Om du av misstag får annans panthandling lägger du den i ett nytt kuvert med korrekt adress och porto och postar den, alternativt lämnar den till den medlem panthandlingen avser. Panthandlingar får inte slängas! Saknade panthandlingar kan försena och komplicera överlåtelser.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

- Vår förening följer bostadsrättslagen och hyresnämndens praxis vad gäller andrahandsuthyrningar.
  - För att hyra ut i andra hand måste du ha föreningens samtycke och ansökan ska vara skriftlig.
  - I ansökan ska du ange varför lägenheten ska hyras ut, till vem och hur lång tid den ska hyras ut.
- Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för ett år i taget, och bara om det finns beaktansvärda skäl enligt praxis eller andra särskilda skäl som styrelsen finner godtagbara.
- Om du vill ansöka om att förlänga hyrestiden efter ett år ska du ge in en ny ansökan.
- Den som hyr din lägenhet i andra hand måste vara en fysisk person. Ej till airbnb eller liknande. Denne blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller mellan er.
- Hyr du ut lägenheten utan föreningens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten.

Blankett om andrahandsuthyrning finns under rubriken, för boende, blanketten skall godkännas av Styrelsen.

## FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på de delar av byggnaden som föreningen har ett ansvar för, men inte på bostadsrättsinnehavarens egendom eller för dennes underhållsansvar. Den enskilde

bostadsrättsinnehavaren måste teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att vara försäkrad mot exempelvis stöld, vattenskador etc. som uppkommer i den egna lägenheten.

## FASTIGHETSSKÖTSEL

**Stridbar El & Byggservice AB** //Johan 070 690 00 70, Anders 070 690 00 80

Felanmälan: Telefon 08 645 50 03 kl 08.00-09.00

Övriga tider 07.00-16-00 telefonsvarare avlyssnas varannan timme.

Jourtjänst: Kvällar, helger: **Bravida** 020 212121

**Felanmälan Hiss Otis:** 0200 212111

**Trappstädning:** ESI AB Gabriel von Sydow. esi@ettnet.se 08 661 13 70

**Trädgården:** Thomas Eriksson tomas.uppfartsvagen@gmail.com

**Taskottning:** Top-jobb Benny Johansson bj1@comhem.se 0703403934

(Vid frågor om fastighetskötsel kontakta Charlotte Hellstadius 08 4113939)