

ORDNINGSREGLER FÖR 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.

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 (som skall vikas ihop till platta format), glas och mindre grovsopor. Soprummet 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 ska förekomma efter 22.00 och att man kontaktar sina grannar innan man har fest.

GÅRDEN

Vår fina gård är en gemensam tillgång som alla har rätt att utnyttja. Planteringar sköts av en grupp inom styrelsen/föreningen och vi har gemensamma utemöbler. Det är inte tillåtet att placera egna möbler eller plantor på gården. Vill man arrangera fest på gården kvällstid, krävs styrelsens skriftliga medgivande och man ska därefter sätta upp en lapp om saken i båda portarna. Rör det sig om mindre tillställning (under 8 personer) krävs inte styrelsens medgivande, men en informationslapp ska sättas upp i båda portarna. Det är inte tillåtet att grilla på gården. Vänligen respektera föreningsstämmas beslut att rökning på gården inte är tillåten. Hundar ska hållas kopplade och får inte rastas på gården. Vi hjälps alla åt att hålla gården ren från skräp. Torra sommartider kan ett vattningsschema förekomma.

RÖKNING

Rökning på gården är enligt föreningsstämmas beslut inte tillåten. Rökning i trapphus och övriga gemensamma utrymmen är förbjuden. Vänligen rök inte direkt utanför portarna eller under någons fönster.

CYKLAR

Cyklar parkeras i föreningens cykelrum under trappan på Snickarbacken. 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 enligt dom i Kammarrätten, är det inte tillåtet att ställa barnvagnar i trapphuset. Detta gäller även besökande med barnvagn. Nyckel till barnvagnsrum och cykelförråd är samma som till grovsoprummet.

MARSCHALLER

Det är inte tillåtet att placera marschaller vid gatuportarna, på gårdstrallen eller i husets närhet. Om en förbipasserande sparkar till en marschall får vi stearin på våra fasader.

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. Skor och dörmattor skall inte finnas utanför ytterdörren. Till varje lägenhet finns en utrymningsplan.

GAS

Det finns gasledningar i fastigheten och i vissa lägenheter. Bostadsrättsinnehavare som har gas i sin lägenhet måste skaffa sig kunskap om hur den ska användas och ska också veta vart 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 genom den auktoriserade installatören.

FASTIGHETSSERVICE OCH FELANMÄLAN

Föreningens fastighetsskötare inspekterar fastigheten en gång i veckan. Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster kan ringa fastighetsskötaren 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. Se vidare föreningens stadgar.

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 för att vara försäkrad mot exempelvis stöld, vattenskador etc. som uppkommer i den egna lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren är också ansvarig för ytskikt som väggar, tak och golv, samt fast inredning och bör tillse att den egna hemförsäkringen omfattar ett bostadsrättstillägg.

OMBYGGNINGER

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 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. 18-08 på vardagar. På helger får inga ljud från ombyggnation förekomma. För ytterligare information, se fliken "Byggregler" under fliken "För boende".

BYGGSOPOR

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

SÄKERHETSDÖRRAR

Föreningen godkänner byte av ytterdörr till så kallade säkerhetsdörr förutsatt att antingen firman Dörrakuten i Stockholm (<https://dorrakuten.se/>) eller AB Svenska Skydd (<https://www.svenskaskydd.se/>) 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

Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov

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. 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.

STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄTAN 22

Eva Ansgarius, ordförande

Gabriella Myrdal, ledamot

Charlotte Hellstadius, ledamot

Erik Åfors, ledamot

Oren Ziv, ledamot

Richard Bender, ledamot

Yvonne Ingemansson, suppleant

Ordningsreglerna uppdaterade 2021-01-015