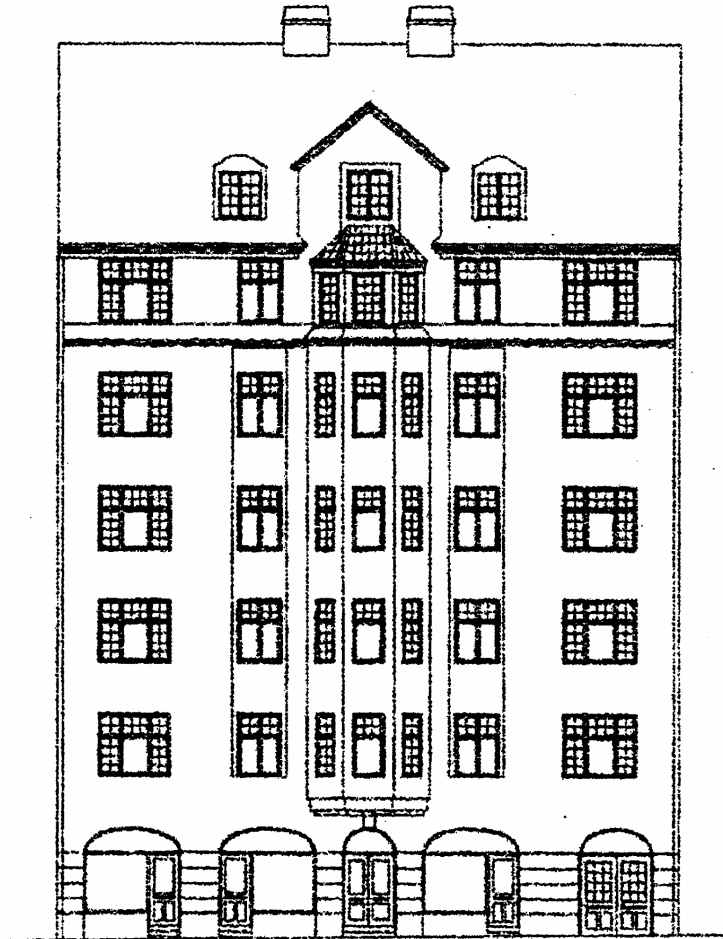


Stockholm 2020-10-22



Trivselregler och information för boende i Brf Bulten 15

Innehåll

Innehåll.....	2
Välkommen till vår förening!.....	4
På anslagstavlan i entrén ska det finnas information och kontaktuppgifter om:.....	4
Styrelsen:.....	4
Vem har ansvar för vad i en bostadsrätt?.....	4
Privat ombyggnad.....	5
Andrahandsupplåtelse.....	5
Avlopp.....	5
Badrum och duschrum.....	6
Balkong.....	6
Brand.....	6
Cyklar och barnvagnar.....	7
El.....	7
Felanmälan.....	7
Fönster och fönsterdörrar.....	7
Försäkring.....	7
Gas, gastuber.....	7
Gården.....	8
Hissen.....	8
Husdjur.....	8
Lägenhetsförråd och vindsgångar.....	8
Ombyggnads- och renoveringsarbeten.....	8
Organisation.....	9
Porten.....	10
Revision.....	10
Skadedjur.....	10
Sopor.....	10
Snöröjning.....	10
Stadgar.....	10

Städning.....	11
Störningar.....	11
Trapphus.....	11
Trapphusbalkonger.....	11
Tvättstugan.....	11
Underhåll av lägenheter.....	11
Ventilation.....	12
Årsredovisning.....	12
Avslutningsvis.....	12

Välkommen till vår förening!

Här följer information från styrelsen innehållande bland annat föreningens trivsel- och ordningsregler – vars syfte är att bidra till god grannsämja.

Detta är en uppdatering av tidigare trivselregler.

Förvara gärna denna information tillsammans med övrig dokumentation för Bulten 15 och din lägenhet. Som medlemmar ansvarar vi för att information om föreningen – som stadgar och trivselregler – överlämnas om vi säljer vår bostadsrätt.

På anslagstavlan i entrén ska det finnas information och kontaktuppgifter om:

- Styrelse och andra ansvariga
- Journummer för vattenskador och fel på hissen
- Energideklaration

Styrelsen:

Styrelsen har i uppgift att ta hand om löpande förvaltning av föreningen och verkställa beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor.

Att bo i bostadsrätt innebär samtidigt ett gemensamt ansvar. Som medlemmar i föreningen har vi inte bara rätt till vår bostad utan också skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar – inklusive respekt för befintliga ordningsregler. Dessa gäller inte bara för bostadsrättsinnehavaren, utan även för övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbeten i enskilda lägenheter, samt för eventuella andrahandshyresgäster. Även föreningens egna hyresgäster omfattas av ordningsreglerna. Utöver dessa gäller föreningens stadgar.

Vem har ansvar för vad i en bostadsrätt?

Nedan följer en kortfattad beskrivning av ansvarsförhållandena. Fördjupning finns i §§ 2, 4 och 12, kapitel 7, Bostadsrättslagen.

Bulten 15 utgörs av oss bostadsrättsägare tillsammans. Fastighetens skötsel och ekonomi ligger i alla medlemmars intresse. Genom att hjälpas åt håller vi kostnader och avgifter nere.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll och reparation av skador i sin egen lägenhet, medan bostadsrättsföreningen har ansvar för de gemensamma ytorna. Gränsen går vid ytterdörren där insidan på dörren är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Detsamma gäller fönster.

Bostadsrättsföreningen ansvarar också för ledningar och andra därmed sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, stammar för elektricitet och ventilation.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar inte för lägenhetens inre vid reparation efter brand eller vattenledningsskada. Enda tillfället då innehavaren ansvarar för dessa skador är om skadan har uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon i hushållet, en gäst eller någon som utför ett arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning. Med vattenledningsskada menas skada till följd av att stamledningen för vatten läckt. Andra fel eller reparationer står bostadsrättsinnehavaren för.

Nycklar

Medlemmar ansvarar för sina dörrnycklar. Även till vind/källare, elskåp och tvättsuga/port/soprum. När det gäller postfacken har alla lägenheter har fått 3 st nycklar. Tappar ni bort dem så kontakta styrelsen. Nya nycklar till postfack tas fram mot serviceavgift.

Privat ombyggnad

Om en bostadsrättsinnehavare planerar att göra privat ombyggnad av vattenledning, avlopp eller dylikt ska styrelsen kontaktas innan bygget påbörjas. För att fastighetsförsäkringen ska gälla måste vissa ombyggnadsregler följas. Självriskan – som medlemmen får betala i förekommande fall – förknippad med vattenskada kan uppgå till mycket höga belopp.

Här följer ett antal regler i bokstavsordning:

Andrahandsupplåtelse

Den som vill hyra/låna ut sin lägenhet i andra hand måste begära tillstånd av styrelsen. Av ansökan ska framgå vilken lägenhet som avses, skälet till uthyrningen och hur länge den ska pågå. Namn, personnummer, telefonnummer till arbete och hem ska anges både för medlemmen som vill hyra ut och för andrahandshyresgästen.

Avlopp

För att undvika stopp i köksavlopp ska i möjligaste mån allt annat än vatten frångiljas från diskvattnet och läggas i behållare för hushållsavfall eller sopsorteras. Undvik att spola ner matfett i avloppet, eftersom det påskyndar behovet av stamrensning.

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för rengöring av vattenlåset under diskbänken i sin lägenhet, liksom för rengöring av vattenlås och golvbrunnar i bad- och duschrum.

Regelbunden rengöring av vattenlås och golvbrunn motverkar stopp längre ner i avloppet.

Det är givetvis inte tillåtet att spola ner kattsand, dambindor, tamponger, blöjor, tops och annat som lätt fastnar i avloppen.

Renoverings- och ändringsarbeten av avloppssystemen i kök, badrum och duschrum får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Badrum och duschrum

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för alla ytskikt i det egna badrummet (t ex väggkakel, golvklinker, plastmattor eller målade ytor) samt tätskikten i bad- och duschrummens väggar och golv. Undvik att göra hål i kakel eller klinker, eftersom det kan skada underliggande tätskikt, vilket kan orsaka kostsamma vattenskador. Undvik att göra hål i bad- eller duschrummets våtzone, dvs ytor kring badkar och duschplats.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för rengöring av ventilationsgaller, vattenlås och golvbrunnar. Ändringsarbeten av elinstallationerna, vatten- och avloppssystemen, ventilations- eller värmesystemet får inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Balkong

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för tillsyn, skötsel (inkl rengöring) av sin egen balkong. Föreningen ansvarar, med hjälp av en balkongfond som balkonginnehavarna betalar till, för underhållet av balkongen inkl. balkongräcke och alla balkong- och fasadytor i anslutning till balkongen. Några ändringsarbeten får inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

På balkongen är det *inte* tillåtet att:

- Mata fåglar
- Installera infravärmeanläggning, belysning eller eluttag utan styrelsens skriftliga tillstånd
- Hänga utåtvända blomlådor
- Använda balkongen som förråd eller förvaringsplats för brandfarliga vätskor eller gastuber
- Måla om i annan färgkulör eller göra ingrepp på väggar, fönster eller räcken

Den som inreder sin måste tänka på balkongens dödvikt, dvs vad balkongen tål att bära i form av stillastående föremål: 350 kg/m².

Brand

Från år 2003 är det obligatoriskt med en brandvarnare i varje lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för dess funktion.

Cyklar och barnvagnar

Cykelställ finns på gården. Cykelförvaring finns i källaren. Cyklar och barnvagnar får inte parkeras i porten eller trapphuset.

EI

Elinstallationer får inte ändras och nyinstallationer får heller inte göras i lägenheten utan styrelsens skriftliga tillstånd. Om styrelsen ger tillstånd måste sådana arbeten göras av behörig elektriker. Utan tillstånd får man endast byta vägguttag, strömbrytare och belysningsarmaturer till likvärdiga. Den som utför bytet ska ha nödvändiga kunskaper.

Felanmälan

Fel i lägenheten eller andra fel inom föreningens fastighet ska anmälas till styrelsen. För telefonnummer se anslagstavlan i entrén. Brister på sådant som lägenhetsinnehavaren själv har underhållsansvar för får denne betala.

Fönster och fönsterdörrar

Tillsyn, skötsel och underhåll av fönster och fönsterdörrar (balkongdörrar) delas mellan bostadsrättsinnehavare (invändigt) och föreningen (utvändigt). Utan styrelsens skriftliga tillstånd är det inte tillåtet att montera fast något eller göra hål i karmar, bågar, foder eller dörrblad.

Försäkring

Föreningens fastighetsförsäkring omfattar inte bostadsrättsinnehavarnas lägenheter.

Varje medlem tecknar hemförsäkring för sin egen lägenhet. Samtliga bostadsrättsinnehavare ska dessutom teckna tillägg för bostadsrätt i sin hemförsäkring. Enbart en hemförsäkring omfattar (normalt) inte ersättning för brand- och vattenskador på bostadsrättslägenhetens ytskikt och inredning.

Försäkringen gäller inte när dörrar och fönster till balkonger hålls öppna. Säkerhetsspärren på dörrhandtaget till balkongdörren måste vara intakt för att försäkringen ska gälla. Den som anses ha vållat skada på fastigheten kan drabbas av ersättningskrav från bostadsrättsföreningen.

Gas, gastuber

Syrgas för medicinskt ändamål samt tuber för andningsluft till dykare får förvaras i lägenheten. Dessa bör då förvaras nära ytterdörren och varningsskyltar ska vara uppsatta på dörrkarmen utanför dörren, så att brandförsvaret kan se varningen om det skulle börja

brinna i fastigheten. Andra gastuber, exempelvis för svetsning, får inte förvaras i föreningens fastighet.

Gården

På gården hjälps vi alla åt att hålla rent. Den som använder grill måste se till att grillos inte stör grannar och att grillen är släckt innan man lämnar gården.

Hissen

Hissarna sköts av företag som föreningen utsett. Hissjour rycker ut vid larm efter ordinarie arbetstid. I första hand ska styrelsen kontakta hiss företaget. Tillkalla jousen själv endast vid akuta fel, dvs när personer är inlåsta i hissen.

Husdjur

Katter och hundar får inte springa lösa på gård eller i trapphus utan ska hållas kopplade och under uppsikt.

Lägenhetsförråd och vindsgångar

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd. Alla förråd ska vara märkta med lägenhetsnummer. Observera att inga föremål får placeras i vindsgångarna. I annat fall sätts brandsäkerheten ur spel, övriga boende får problem att transportera sina tillhörigheter i gångarna och städning kan inte utföras.

Ombyggnads- och renoveringsarbeten

För ombyggnationer och genomgripande renoveringar i lägenheten gäller speciella regler. Medlemmar får inte påbörja en ombyggnad utan skriftligt tillstånd från styrelsen eller göra några förändringar på något som föreningen har underhållsansvar för.

En medlem som vill bygga om eller utföra omfattande reparationer, såsom ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, el eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten, måste anmäla detta till styrelsen och få ett godkännande (se även föreningens stadgar).

Reparationer ska utföras under normal arbetstid.

Vid renoveringsarbeten i en enskild lägenhet som innebär att vatten och/eller el stängs av, ska information lämnas skriftligen till alla boende och hyresgäster samt anslås på tavlan i porten. Informationen ska innehålla vad som kommer att ske, datum, tid och vem man kan kontakta vid eventuella frågor. Detta ska göras senast en vecka innan avbrottet kommer ske.

Kostnader för förlorad arbetsinkomst som uppkommit på grund av att brf Bultens hyresgäster inte blivit informerade i tid bekostas av det hushåll som orsakat avbrottet.

Styrelsen tillhandahåller aktuell information om vilka föreningens hyresgäster är.

Organisation

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen kallar till stämma genom särskild kallelse. Vad som ska behandlas på stämman ska anges i kallelsen.

Alla medlemmar har lika rösträtt, men antalet röster är maximerat till en röst per lägenhet. Enligt stadgarna väljer stämman bland annat styrelse och revisor.

Medlem som är förhindrad att gå på stämman, har rätt att genom fullmakt anlita ombud. Vem som får vara ombud framgår av föreningens stadgar.

Förslag till nya ledamöter i styrelsen lämnas till valberedningen i god tid före ordinarie föreningsstämma.

Medlem i föreningen har rätt att lämna motion till ordinarie föreningsstämma. Motion ska vara daterad och undertecknad av medlem i föreningen. En motion bör vara allmängiltig och beskriva problemet och, om möjligt, ha förslag till beslut.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt en till högst tre suppleanter. Dessa väljs av stämman för ett till två år.

Styrelsen är ansvarig för föreningens förvaltning. Genom att teckna förvaltningsavtal säkerställer styrelsen att månadsavgifter, bokföring, budgetförslag, lånehandläggning, bokslut, avtal med mera sköts på ett korrekt sätt. Styrelsens ansvar omfattar även tillsyn, skötsel, felavhjälpande och planerat underhåll av föreningens fastighet (byggnad och mark).

Extra föreningsstämma kan hållas om styrelsen anser att något viktigt beslut ska fattas mellan ordinarie föreningsstämmor eller om minst 10 procent av medlemmarna så önskar.

Ta kontakt med någon i styrelsen om du har frågor, kritik eller förslag. På anslagstavlan i entrén anges vilka som sitter i styrelsen och hur dessa kan nås.

Porten

Alla i huset ombeds kontrollera att dörrarna är stängda och låsta när de ska vara det. Fel på dörrar, lås, dörrstängare med mera skall felanmälas till styrelsen.

Revision

Revisorn granskar styrelsens arbete och föreningens räkenskaper. En revisor väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år i taget.

Skadedjur

Anticimex sanerar dessvärre endast huset mot ohyra – som klädmal och pälsängrar – om alla lägenheter (inklusive textilier) först har genomgått en minutiös självsanering. Eftersom det är svårt att säkerställa, ber vi alla i huset att långtidsförvara textilier (även på vinden) på ett malsäkert och tättslutande sätt. Malfångare kan köpas via nätet. Anticimex har fler tips om hur man själv bekämpar ohyra i den egna lägenheten.

<https://www.anticimex.com/sv-se/skadedjursproblem/identifiera-skadedjur/malfjarilar/>

Sopor

Föreningen saknar soprum för grovsopor. Närmaste återvinningsstation på Borgargatan tvärs över gatan. Andra grovsopor lämnas på kommunens avfallsstationer. Det är inte tillåtet att ställa grovsopor i soprummet, på gården eller på gatan.

Information om Stockholms återvinningscentraler finns på

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/avfall-och-atervinning/>.

Information om Mobila miljöstationen, som regelbundet besöker Södermalm, finns på

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/avfall-och-atervinning/har-lamnar-du-dina-sopor/privatkund/har-lamnar-du-sopor/mobila-miljostationen/>

Snöröjning

Föreningen ansvarar för snöröjning.

Stadgar

Föreningens stadgar anger hur föreningen och boendet ska bedrivas. De är föreningens främsta regelverk, förutom de lagar och förordningar som gäller för föreningen.

Städning

Inre städning (lokalvård) av föreningens allmänna utrymmen, exempelvis entré, trapphus, tvättstuga och hiss sköts av entreprenör. På våren och hösten genomför föreningen en städ- och fixardag.

Störningar

Undvik att spela hög musik, köra tvättmaskiner, diskmaskiner eller annat som för oväsen som stör grannar efter klockan 22.00. Den som ska ha fest bör meddela sina grannar om det i förväg. Den som vill bygga om eller utföra reparationer måste även informera sina grannar. Reparationer, förutom akuta, ska utföras under normal arbetstid.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att förlora sin nyttjanderätt till lägenheten.

Trapphus

Lagen om skydd mot olyckor, LSO, innebär att det inte får ställas något gods – som barnvagnar, cyklar, soppåsar, dörrmattor, byggskrot el dyl – i trapphus och portar.

Byten av lampor i trapphuset sköter vi som medlemmar själva. Stege finns i ett vindsförråd.

Trapphusbalkonger

Balkongerna på halvplanen får inte användas för lagring av möbler, barnvagnar eller andra skrymmande föremål. Pulkor, skidor och kälkar får endast förvaras på balkongerna under vintertid.

Tvättstugan

Tvättmaskinerna är endast avsedda för hushållstvätt. Man har rätt att överskrida sin tvättid med 45 minuter för torkning och mangling av tvätt. Tvätta enbart under de tider som går att boka, grannar i lägenheter nära tvättstugan störs av ljuden.

Efter avslutat pass ska tvättstugan städas enligt befintliga instruktioner. Lås dörren med nyckel när du lämnar tvättstugan så att inte närboende störs av dörren. Stäng fönstret efter sista tvättpasset och släck ljuset när ingen är i tvättstugan.

Underhåll av lägenheter

Huvudregeln är att varje medlem är ansvarig för tillsyn, skötsel, reparation och underhåll av sin egen lägenhet. Ändringsarbeten på lägenhetens fasta installationer (el, värmeanläggning, ventilation, vatten, avlopp, ytterdörr, fönster) och lägenhetens planlösning är inte tillåten utan styrelsens tillstånd. (Se ovan).

Ventilation

Fastigheten ventileras genom självdrag. Det innebär att det inte är tillåtet att installera elektriska fläktar i kök och badrum kopplade till husets ventionskanaler. God ventilation behövs för att få bort fukt i badrum och duschrum. Se till att ventilerna är öppna och

rengjorda. Vid misstanke om fukt och mögel, kontakta omgående styrelsen. Tilluftsventiler i vardagsrum och sovrum eller frånluftsventiler i kök, bad och duschrutrum får inte sättas igen – annars påverkas inomhusklimatet.

Årsredovisning

Årsredovisningen ska vara klar och tillgänglig för alla medlemmar till ordinarie föreningsstämma. Normalt delas denna ut till alla lägenheter. I årsredovisningen redovisas föregående räkenskapsårs ekonomi och vad som hänt i föreningen. Föreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 juli–30 juni. Årsredovisningen innehåller även upplysningar om styrelsens planer, aktuella underhåll (ombyggnationer, renoveringar), budget med mera.

Avslutningsvis

Lämna meddelande till styrelsen per e-postadress bultenfemton@gmail.com eller i föreningens brevlåda i entrén.

Kan du bidra med kompetens eller din tid? Vill du hjälpa till med att skapa ett bättre boende för oss alla, kontakta styrelsen!

Dessa trivsel- och ordningsregler har genom beslut fastställts av styrelsen den 22 oktober 2020 Stockholm