



Trivsel- och förhållningsregler

Dessa trivsel- och förhållningsregler gäller dig som boende i bostadsrätt på Lötmogatan 7 i Hägersten och är ett komplement till föreningens stadgar.

Så fungerar en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar.

Med "bostadsrätt" menar man ofta den egna lägenheten. När du köper en bostadsrätt köper du dock varken en fysisk lägenhet eller en andel i en fastighet, endast rätten att nyttja en viss lägenhet. Medlemmarna i Brf Krassen 5 äger tillsammans hela fastigheten: lägenheterna, gemensamma utrymmen och trädgården.

Styrelsen är föreningens ledning och verkställande organ. Den väljs av medlemmarna på årsstämman med uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt. Styrelsen kan fatta beslut i alla frågor där inte lag eller stadgar kräver beslut av stämman.

Alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Direkt inflytande över föreningens verksamhet utövas på föreningens årsstämma. Det bästa sättet att påverka är att delta på stämman och att kandidera till de poster som finns.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter styrs av Bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt särskilda ordningsföreskrifter. Se stadgarna för Brf Krassen 5 för mer information om de regler som gäller just vår bostadsrättsförening. Styrelsen för Brf Krassen 5 har därutöver tagit fram dessa trivsel- och förhållningsregler för att vi ska bevara god grannsämja och trevlig miljö i och kring vår fastighet.

När du köper en bostadsrätt ansöker du först om medlemskap i bostadsrättsföreningen. En överlåtelse blir giltig först när medlemskap har beviljats av styrelsen. En medlem har rätt att göra vissa ändringar i sin lägenhet, men måste innan detta sker informera styrelsen om vad som ska ändras och hur. Vid avsevärda förändringar krävs styrelsens medgivande.

En bostadsrättsinnehavare som inte uppfyller sina förpliktelser gentemot föreningen har förverkat sin bostadsrätt. Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren upphör att vara medlem i föreningen och måste flytta från lägenheten.

Medlemmarnas ansvar och skyldigheter

Som medlem är du enligt lag och stadgar skyldig att vårda din lägenhet, ditt förråd samt föreningens gemensamma utrymmen och utvändiga ytor. Du ansvarar också för din familj och dina gäster. Ansvaret gäller även vid uthyrning av lägenheten i andra hand. Se stadgarna och sidan 2 i dessa trivsel- och förhållningsregler för information om vilka regler som gäller för andrahandsuthyrning.

Brf Krassen 5 ska ha en god boendemiljö med hög trivselfaktor. För att åstadkomma det måste vi alla visa hänsyn för varandra och respektera föreningens regler. Nedsmutsning eller skadegörelse kan medföra att månadsavgiften höjs. Styrelsen förbehåller sig rätten att kräva ersättning av ansvarig lägenhetsinnehavare.

1. Andrahandsuthyrning

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand måste ansöka om styrelsens samtycke till upplåtelsen genom att fylla i en blankett med frågor om namn på hyresgäst, skäl för begäran om andrahandsuthyrning, tidsperiod m.m. Kontakta styrelsen för ansökningsblankett.

Din ansökan bör inkomma till styrelsen i god tid före planerad uthyrningstid tillsammans med en kopia på hyreskontraktet mellan dig som bostadsrättsinnehavare och hyresgästen.



Trivsel- och förhållningsregler

2. Avgiften

Avgiften till föreningen förskottsbetalas månadsvis (senast sista vardagen före ny månad). Vid försenad inbetalning får du betala dröjsmålsränta och påminnelseavgift. Avgiftens storlek är beräknad efter din lägenhets andel i föreningen. I avgiften ingår driftkostnader för huset, avbetalningar på räntor och lån m.m. I föreningens årsredovisning hittar du en redovisning av föreningens ekonomi. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen. Läs mer om detta i föreningens stadgar.

3. Avfallshantering

Soprummet är endast till för hushållssopor, dvs. matrester, kuvert, blöjor m.m. I soprummet får inga vassa, tunga eller skrymmande föremål, grovsopor, byggavfall, återvinningsbart eller miljöfarligt avfall kastas. Soppåsar ska vara väl knutna och torra. Det är främst volymen på soporna som avgör kostnaderna för hämtning. Därför bör vi hjälpas åt att packa soporna effektivt och bara kasta tillåtna föremål.

Pappkartonger, tidningar, metall, färgat och ofärgat glas samt batterier och plast ska slängas i återvinningsstationen som finns i korsningen Tegelbruksvägen, Lötmogatan och Nyborgsgränd.

Vi har ingen insamling av grovsopor, möbler, elektronikskrot eller miljöfarligt avfall. Sådant avfall måste du själv ta hand om och bekosta bortforsling av. Det ska lämnas på återvinningscentraler eller Stockholm Stads mobila miljöstationer. Den återvinningscentral som ligger närmast oss är Återvinningscentral Östberga, för mer information se: <http://www.stockholm.se/avc>. För information om den mobila miljöstationens turlista, gå in på www.stockholm.se och klicka dig vidare > Klimat & Miljö > Avfall och återvinning > Här lämnar du sopor > Turlista mobila miljöstationen.

Läkemedel bör lämnas till Apotek och inte hållas ut i toalettstolen eller slängas bland hushållssoporna.

Tänk också på att många hjälporganisationer (såsom Myrorna och Stadsmissionen) både tar emot och i vissa fall även hämtar saker såsom kläder, möbler och böcker.

4. Balkonger

Blomlådor placeras på balkongräckets insida. Detta då föreningen är ansvarig för de eventuella skador som kan uppkomma om en blomlåda skulle falla ner på någon förbipasserande. Tänk också på de förbipasserande när du vattnar.

Grillning är inte tillåten på balkongerna. Se nr 7. Grillning.

Piskning eller skakning av mattor sker på gården, inte från balkongen.

Det är inte tillåtet att mata fåglar från fönster eller balkong.

Parabolantennor större än en kvadratmeter, markiser och inglasning av balkong kräver bygglov. All uppsättning ska dock godkännas, så kontakta styrelsen med dina önskemål.

Balkonger får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

5. Cyklar

Cyklar parkeras i cykelstället bakom förrådet på bakgården. Dessa får inte placeras i trappuppgången eller i barnvagnsrummet.

Cyklar som låses fast i stuprännor på Lötmogatan kan stå i vägen för nyttofordon och riskerar att flyttas. Föreningen tar inget ansvar för cyklar som skadas eller måste avlägsnas på grund av olämplig placering.



Trivsel- och förhållningsregler

6. Felanmälan

Felanmälan vid icke akuta fel skall göras till styrelsen via lotmogatan7@gmail.com. Beskriv ditt ärende så noggrant som möjligt.

Information om felanmälan vid akuta fel finns på föreningens anslagstavla.

Akut felanmälan gäller endast akuta fel såsom vattenläckor, brand m.m. Icke akuta utryckningar debiteras! Att bryta upp en dörr är till exempel inget som föreningen betalar.

7. Grillning

Använd gärna föreningens gemensamma grill på bakgården. Efter grillning förväntas du rengöra grillgallret och plocka ihop ditt skräp efter dig.

Fimpar hör inte hemma i föreningens blomkrukor. Fimpar skall samlas i en askkopp eller burk och sedan kastas bland dina hushållssopor.

8. Hemförsäkring

Vi ber dig säkerställa att du har tecknat en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Det är viktigt att alla i föreningen har ett fullgott försäkringsskydd ifall olyckan skulle vara framme. Skada eller förlust av egna ägodelar anmäler du till ditt försäkringsbolag. Informera dock gärna styrelsen om du har haft inbrott, så att styrelsen kan uppmana dina grannar att vara extra noga med att stänga och låsa fönster och dörrar. Förvara inte stöldbegärlig egendom i ditt förråd.

9. Husdjur

Du får gärna ha husdjur, så länge de inte stör eller förorenar. Med tanke på allergiker och hundrädda får hundar inte vistas lösa i området eller rastas i trädgården.

10. Hänsyn

Medlemmarna ska visa varandra hänsyn och undvika att störa med oljud eller otrevligt bemötande. Tänk på att ditt golv är en grannes tak och att du delar väggar med dina grannar. Ljudmässig hänsyn gäller hela dygnet, men är särskilt viktig på natten.

Hög musik, tvättning/diskning i egna maskiner eller övriga sysslor som kan verka störande för

dina grannar skall inte förekomma på vardagar mellan kl 23.00 och 07.00 samt helger mellan 24.00 och 08.00. Ljudnivån ska vara så låg att grannarna inte hör. Normalt skall hänsyn visas både inomhus och utomhus (framsida och innegård).

Informera dina grannar i god tid före fester eller andra aktiviteter som kan störa, till exempel med en lapp på anslagstavlan. Acceptansen brukar öka om man har blivit informerad på förhand. Om du störs av en granne, ring på och be dem dämpa sig. Om du har försökt med det och det inte hjälper, eller om det upprepas, lämna ditt klagomål till styrelsen via e-post.

11. Ombyggnation

Du som bostadsrättsinnehavare får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medföra men för föreningen eller annan medlem.



Trivsel- och förhållningsregler

Som väsentlig förändring räknas ingrepp i väggar, i vvs eller andra fasta installationer. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

12. Pantsättningsavgift

Läs om detta i föreningens stadgar.

13. Parkeringsplatser

Föreningen har inget garage och inga parkeringsplatser. På Lötmogatan och på Tellusborgsvägen kan du parkera gratis. Följ skyltarna om hur och när parkering är tillåten för att undvika böter.

14. Protokoll

Styrelseprotokoll är interna arbetsanteckningar som kan innehålla integritetskänsliga uppgifter om enskilda medlemmar eller föreningen. Dessa delas därför inte ut till medlemmar.

Protokoll från föreningsstämman skall vara tillgängligt för alla medlemmar enligt lag. De skickas ut per e-post, sätts upp på föreningens anslagstavla och finns även tillgängliga hos styrelsen.

15. Rökförbud

I samtliga invändiga utrymmen råder rökförbud. Undvik också rökning direkt utanför entrén. Om du röker på balkongen, ta hänsyn till grannar som eventuellt kan störas av detta. Tänk på att röken kan tränga in till grannen via fönster och ventiler och att det är vanligt med allergi och överkänslighet.

16. Styrelsen

Styrelsen väljs vid ordinarie stämma varje år och består av minst tre (och högst fem ledamöter) och två suppleanter. Styrelsen träffas minst fyra gånger per år och behandlar frågor gällande föreningens löpande verksamhet. Information om styrelsens sammansättning finns på anslagstavlan.

Läs mer om detta i föreningens stadgar.

17. Säkerhet

På de gemensamma ytorna får inga privata tillhörigheter placeras. Att föreningens gemensamma ytor hålls fria är särskilt viktigt ur brandskyddssynpunkt, men också för att städningen ska fungera. Detta gäller även de gemensamma ytorna i förråden.

Dörmattor hör hemma innanför dörren till din lägenhet och inte i trapphuset. Detta gäller även påsar med hushållssopor.

För barnvagnar har föreningen ett särskilt förvaringsutrymme på första våningen. I barnvagnsrummet skall inget annat än barnvagnar, eller av styrelsen godkänt föremål, förvaras.

För att förhindra att obehöriga kommer in i fastigheten håller vi dörrar och fönster i gemensamma utrymmen stängda och låsta. Lämna inte heller ut dörrkoden till obekanta.

För allas säkerhet, kontrollera gärna så att era brandvarnare har batterier och att de fungerar som de ska!



Trivsel- och förhållningsregler

18. Trapphusstädning

Trapphusstädningen inkl. städning av fastighetens allmänna utrymmen (tvättstuga och förråd) utförs av bostadsrättsinnehavarna enligt ett löpande veckoschema, se fastighetens anslagstavla.

19. Trädgården

Skötseln av utemiljön sköts av de föreningsmedlemmar, som har intresse för att trädgården skall se trevlig och välskött ut. Kontakta styrelsen om du vill hjälpa till med gräsklippning, ogräsrensning eller blomskötsel m.m.

Trädgården får användas för privata arrangemang, men glöm inte att i förväg informera grannarna på anslagstavlan. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sofffläckar.

20. Tvättstugan

Följ anvisningarna när du använder den gemensamma tvättstugan. Vi har två tvättmaskiner och en torktumlare samt en tvättvagn. Tvättstugan får användas kl. 07.00-23.00 alla dagar. Bokning sker med kryss på listan som sitter på dörren till tvättstugan. Om bokad tid inte utnyttjas inom 30 minuter efter utsatt starttid och ingen lapp om senare ankomst har satts upp, så får andra boende börja tvätta.

När du har tvättat klart städar du naturligtvis tvättstugan. Det innebär bl.a. att du torkar av tvättmaskinerna, borstar av torktumlarens dammfilter, sopar och våttorkar golvet. Lämna luckorna till tvättmaskiner och torktumlare öppna. Tvättmaskinerna får inte användas till färgning eller mattvätt. Om du upptäcker ett fel på någon maskin måste du meddela styrelsen. Sätt samtidigt en lapp på maskinen och ange datum för felanmälan.

Om du öppnar fönstret i tvättstugan under din tvättid, se till att du även stänger det efter dig när du tvättat klart och din tvättid är över.

21. Valberedning

Valberedningen utses på föreningsstämman och har som uppgift att till nästkommande föreningsstämma lämna förslag på personer som skall väljas till förtroendeposter inom föreningen. Kontakta styrelsen om du är intresserad.

Valberedningen söker särskilt personer med arbetslivserfarenhet från sektorer som ex, ekonomi, juridik, byggteknik, miljö, information, administration/IT samt underhållsfrågor.

22. Överlåtelseavgift

Läs om detta i föreningens stadgar.

Reglerna är fastställda av styrelsen för Brf Krassen 5, Hägersten, 2012-08-23 och gäller från och med detta datum. Utöver dessa trivsel- och förhållningsregler gäller föreningens stadgar.