

ORDNINGS- och TRIVSELREGLER för BRF Ankdammen

Att bo i bostadsrätt – rättigheter och skyldigheter

Att bo i bostadsrätt är förenat med både rättigheter och skyldigheter. Du bor i en bostadsrättsförening, vilket innebär att du köpt rättigheten att bo i och sköta om den lägenhet du disponerar. Fastigheten i sin helhet inklusive gård är du som bostadsrättsinnehavare delägare i genom ditt obligatoriska medlemskap i föreningen.

Som medlemmar och delägare har vi ett gemensamt ansvar att sköta de åligganden som bostadsrättslagen föreskriver; ekonomisk och teknisk förvaltning inklusive löpande fastighetsskötsel. Eftersom kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt, är det viktigt att vi är rädda om och vårdar vår gemensamma egendom.

Att bo bra betyder för de flesta av oss mer än bara en bekväm bostad. Vi vill även trivas med våra grannar, vår närmiljö, och vi vill känna oss trygga där vi bor. Föreningens stadgar är grunden till vår gemensamma bo trivsel. Stadgarna finns att läsa på föreningens hemsida www.brfankdammen.se

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska anmälas till styrelsen i enlighet med §18 i stadgarna. Styrelsen har en handläggningstid på 6-8 veckor. Anmälan ska innehålla ansökan om andrahandsuthyrning, en kopia på ett avtal mellan bostadsrättsinnehavaren och den som ska hyra lägenheten samt andra dokument som styrker ansökan som t.ex. intyg om antagande till utbildning. En avgift för andrahandsupplåtelse tas ut i enlighet med § 6 i stadgarna. På föreningens hemsida under Boende finns länkar till dokument som ska användas vid anmälan.

Avflyttningssyn

I samband med överlåtelse av lägenhet har föreningen rätt till tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn av sådant som föreningen har ansvar för (avflyttningssyn), enligt § 17 i stadgarna.

Avfallshantering

Boende har tillgång till ett miljörum för återvinning av färgat- och ofärgat glas, plast- och pappersförpackningar, tidningar, ljuskällor, batterier och elektronikskrot.

Inga andra sopor får slängas i miljörummet och inga sopor får placeras på golvet.

För hushållssopor och matavfall finns det två underjordsbehållare (molok) placerade vid hörnet på 29'ans gavel. För matavfall som kastas i matbehållaren så MÅSTE boende använda bruna påsar som föreningen tillhandahåller, i en hållare utanför respektive tvättstuga.

Brf Ankdammen
Ankdammsgatan 31, 17167 Solna
www.brfankdammen.se

På baksidan vid nedfarten till parkeringen finns det ett grovsoprum. I grovsoprummet måste allt avfall läggas i avfallskärnen och avfallet får inte fyllas över kanten på kärnen. På väggen finns information om vilka sopor som får slängas i grovsoprummet.

Boende får INTE lämna byggmaterial, färg, bilbatteri, kemikalier eller annat miljöfarligt avfall i föreningens utrymmen för avfall utan detta MÅSTE lämnas till en återvinningscentral. Se föreningens hemsida för mer information.

Avstängning av vatten

Om du har behov av att stänga av vattnet i vattenledningarna vid t ex reparation, skall fastighetsförvaltaren kontaktas på förhand. Det är inte tillåtet att själv stänga av vatten eller att låta en hantverkare göra det. Du som renoverar är skyldig att senast 72 timmar i förväg anslå i porten när vattnet skall stängas av.

Balkong, kungsaltan och uteplats

Tänk på hur du använder din balkong/kungsaltan/uteplats för dina grannars säkerhet och trivsel. Det är

- inte tillåtet för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong/uteplatsmöblering t.ex. motorfordon
- inte tillåtet att skaka mattor eller annat utanför balkongen som orsakar obehag och nedskräpning av grannars balkonger och uteplatser
- inte tillåtet att grilla (gäller även elgrill) på balkongen/kungsaltanen/uteplatsen p.g.a. brandrisk och att rök/os är störande för dina grannar
- inte tillåtet att placera blomlådor på utsidan av balkongräcket. Tänk på att dina grannar under dig kanske inte vill ha ditt blomvatten när du vattnar blomlådorna och att det är viktigt att hålla golvet rent från mossa och liknande
- montering av parabol eller utomhusantenn kräver styrelsens godkännande
- på kungsaltanen är det viktigt att dagvattenbrunnar inte övertäcks så att vatten blir stående och orsakar skador
- avtal gällande inglasning av balkong tecknas mellan föreningen och bostadsrätts-havaren. Ansvar för underhåll m.m. regleras främst i föreningens stadgar § 13.2
- underhåll- och skötselanvisning av balkongräcke, balkongplatta samt inglasning finns publicerad på föreningens hemsida, under flik Boende
- viktigt att inte ha mattor (även de med noppor under) på balkongplattan då dessa håller underlaget i ständig fukt, vilket skadar beläggningsen.

Observera att enligt Boverkets regler skall höjden mellan betonggolv/trätrall och överliggare på räcket vara minst 1100 mm.

Barnvagnar

Ett rum för barnvagnar finns på entréplanet i varje port. Detta rum får endast användas till barnvagnar. Då utrymmet är begränsat får endast en barnvagn per familj förvaras i barnvagnsrummet.

Brandvarnare

Alla ska ha minst en fungerande brandvarnare installerad i lägenheten. Det är den boendes ansvar att regelbundet kontrollera att batterierna fungerar. På föreningens hemsida under Boende finns mer information om brandskydd.

Cykelparkering

Du får inte parkera Din cykel i något av husets allmänna utrymmen.

Cyklar får endast parkeras på gården, på husets framsida, eller i cykelrummet som finns i källarplanet. Av utrymmesskäl får endast en cykel per familjemedlem förvaras i cykelrummet. Mopeder och motorcyklar parkeras på gatan alternativt på en av föreningens förhyrda MC/Mopedplatser. Uppmärkning av cyklar inför cykelrensning sker, om möjligt, en gång per år.

Energikostnader

Hjälp till att hålla nere energikostnaderna genom att följa Energimyndighetens rekommendationer för tvätt, disk och dusch och se till att inga vattenkranar står och droppar.

Fastighetsskötsel

För skötsel av fastigheten och utomhusmiljön har styrelsen upphandlade kontrakt med olika entreprenörer. Information om kontaktuppgifter och för felanmälan till våra entreprenörer finns angivet på våra anslagstavlor i portarna och på föreningens hemsida, under flik Om något händer.

Förening och styrelse

Föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Stämman har en i stadgarna fastställd dagordning, vilken bland annat upptar val av styrelseledamöter och suppleanter samt övriga befattningshavare. Inför stämman kan motioner lämnas till styrelsen för behandling på stämman. Se vidare i våra stadgar.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Styrelsen har ingått avtal med olika entreprenörer som sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt den löpande fastighetsskötseln. I princip fungerar samarbetet så att ”styrelsen beslutar och entreprenörerna utreder och verkställer”.

Fågelmatning

Det är **INTE TILLÅTET** att mata fåglar på eller från balkong, kungsaltan eller uteplats av hygieniska skäl då fågelmatningen innebär nedsmutsade balkonger, kungsaltaner och uteplatser. Det är heller **INTE TILLÅTET** att sätta upp fågelmatningsstationer på föreningens mark, balkong, kungsaltan eller uteplats då detta bidrar till att vi får in sorkar och råttor i området.

Grillning

Grillning får enbart ske vid grillplatsen med vår gemensamma grill på baksidan vid utrymningsvägen. Respektera dina grannar när det gäller ljudnivå, speciellt efter 22.00. Grillen skall rengöras efter användandet och sopor, tändvätska m.m. måste den boende ta bort efter grillningen. Egna grillar får ej förvaras vid grillplatsen. I en plastback under grillen finns en kalender där du kan boka grillplatsen om ni är ett större sällskap. Information om bokning och plats finns vid grillplatsen. Ingen grillning (gäller även elgrill) får ske på balkong, kungsaltan eller egen uteplats.

Husdjur

Reptiler såsom ormar, spindlar, ödlor etc. är ej tillåtet att förvara i lägenhet och/ eller i andra utrymmen i fastigheten.

Ljudnivå/Störningar

För att alla ska trivas visar vi varandra ljudmässig hänsyn. Betongstrukturen i huset gör lägenheterna lyhörda och vi hjälps alla åt att hålla ljudnivån nere mellan 22.00-07.00. Informera dina grannar i god tid om du ska ha fest. Tänk på att inte prata högt i trapphuset, det ekar rejält.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen, kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från föreningen. Skyldigheten gäller i lägenheten och i gemensamma utrymmen.

Vid ombyggnad/renovering får bullrande arbete endast ske vardagar mellan kl. 08.00 – 17.00. då det skapar ljud i bärande väggar, golv och tak. Kontakta styrelsen om det föreligger särskilda skäl att arbete behöver utföras under annan tid eller under helg.

Markiser

Markiser som monteras på balkong skall vara av duk från Dickson, färg gråblå alternativt blå. Markisen måste vara av typen kassettmarkis som monteras på stag mellan golv och tak på balkongens främre del. På altanerna/balkongerna/uteplatserna tillåts ej väggfäste.

Namnskylt på dörr

För ett snyggt, enhetligt intryck använder alla medlemmar i föreningen likadana namnskyltar på ytterdörren. Namnskylt på dörren för nyinflyttad administreras av styrelsen och skylten trycks och sätts upp av fastighetsköparen.

Ohyra

Upptäcker du ohyra, anmäl detta till styrelsen och Anticimex. Föreningen har kontrakt med Anticimex om bekämpning av ohyra. Skadedjursbekämpningen är kostnadsfri för medlemmen

Ombyggnation/ Renovering

All ombyggnad av lägenhet skall anmälas till styrelsen för godkännande i enlighet med § 15 i förenings stadgar. Anmälan om ombyggnation/renovering ska inkomma till styrelsen i god tid. Information och dokument för anmälan finns på föreningens hemsida under boende.

Parkering

Föreningen har 24 st p-platser, varav 14 platser med el-uttag för motorvärmare och 10 platser med laddningspunkter för elfordon samt 4 platser för MC/moped. För närvarande finns en kölista till p-platserna för bilar. Intresseanmälan lämnas till styrelsen. Lediga platser tilldelas enligt turordningsreglerna dock högst en parkeringsplats per lägenhet. Boende som har p-plats och anmält önskemål om byte till annan p-plats går före den som inte har p-plats. Parkering är bara tillåten på hyrd plats. Av säkerhetsskäl är det förbjudet att parkera fordon eller annan utrustning på räddningsvägen vid 29'an gavel eller på uppfarterna till respektive port. I och ur lastning får ske framför portarna i högst 10 min.

Rökning

Inom fastighetens allmänna utrymmen och i anslutning till fastigheten får ej rökning förekomma. Vid rökning utomhus är det inte tillåtet att lämna fimpar på gården eller i rabatter.

Skador och Fel

Vid fel på avlopp eller värmeelement, som kan medföra skador på lägenhet eller angränsande lägenhet skall omedelbart fel anmälas till fastighetsförvaltaren enligt anslag i porten. Vid fel på kranar eller WC kan fastighetsförvaltaren eller annan behörig hantverkare kontaktas men bostadsrättshavaren är ekonomiskt ansvarig för åtgärden. Installation av VVS utrustning (tvätt- och diskmaskin m.m.) skall utföras av behörig personal. Om akut skada inträffar i huset, kontakta i första hand någon i styrelsen eller fastighetsskötaren enligt anslag i porten.

Säkerhet

Se till att dörrar till entréerna, vindar, källare och övriga utrymmen hålls låsta. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten utan att fråga vem de ska besöka. Av brandsäkerhetsskäl skall källargångar och trapphusen alltid hållas fria eftersom de är räddnings- och utrymningsvägar vid olyckor och brand; alltså inga cyklar, barnvagnar eller annat får stå i källargångar och trapphusen, inte heller dörrmattor får placeras utanför din dörr.

Tillträde till lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte vägra styrelsen eller av denna befullmäktigad som begärt tillträde till lägenheten för inspektion eller för att utföra underhållsarbete av sådant som föreningen har ansvar för.

Tvättstuga

Tvättid bokas med en tvättcylinder i bokningstavlan utanför tvättstugan. Använd maskinerna efter anvisningarna under följande tider (06.00-23.00 i 29an och 07.00-23.00 i 31an). Om du inte tagit Dina bokade maskiner i anspråk en halvtimme efter uppsatt tid, får någon annan ta Din bokningstid. Glöm inte att städa när Du är klar. Golvet skall alltid sopas och vid behov våttorkas i tvättstugan och torkrummet och luddet skall tas bort i torktumlare och torkskåp.

Ventilationssystem

I kök och badrum finns det ventilationssystem som inte får ändras, byggas för eller spjällens inställningar röras. Ventilationen är reglerad för att fungera i hela fastigheten.