



Trivselregler Brf Opalen 4

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är således medlem och äger fastigheten du bor i. Det ligger i alla medlemmars intresse att fastigheten sköts och inte tappar i värde. Vi har ett gemensamt ansvar för att hjälpa åt att hålla hus och föreningens ekonomi i gott skick.

För att undvika oklarheter, missförstånd och för att vi alla ska trivas i huset så gäller följande regler för alla boende i huset. De gäller även för Inneboende, andrahandshyresgäster och tillfälliga gäster.

Skada och jourutryckning

Uppstår skada av sådan art att åtgärd omedelbart krävs ska denna anmälas till styrelsen eller till vår jour. Se telefonnummer på anslagstavlan i entrén eller på vår hemsida

För att inte dra på föreningen onödiga kostnader får jourtjänst endast anlitas om det föreligger omedelbar fara för person eller egendom inom fastigheten och om denna fara inte kan avhjälpas genom egna åtgärder.

Vid översvämning kan sådana åtgärder exempelvis bestå i att stänga av ventiler, vattentillförsel eller kontakt med granne om att sluta använda avlopp etc.

Alla defekter eller fel som upptäcks måste åtgärdas antingen genom eget initiativ eller genom, i akuta fall, kontakt med fastighetsjouren.

Brandsäkerhet

Föreningen utrustar alla lägenheter med en brandvarnare. Du som medlem kontrollerar och underhåller dem så att de fungerar. Vi rekommenderar att alla förser sina lägenheter med brandsläckare och brandfilt. Om brand uppstår på spisen ska den i första hand släckas med brandfilten, inte med vatten.

Inga brandfarliga föremål får finnas i vinds/källarförråd.
(exempel flaskor märkta med fackla)

Trapphus, gångar i källare och vind ska vara helt fria från möbler, kartonger, brandfarliga föremål eller något som påverkar utryckningsmöjligheter och brandkårens möjlighet att verka i händelse av brand/rökutveckling. Detta är direkt föreskrifter från brandmyndighet.



Visa hänsyn och undvik störningar

Den vanligaste orsaken till konflikter i vår form av boende är störande grannar. Lås oss alla ta ansvar för att detta inte sker. Tänk på lukt, ljud, nedskräpningar, mm. Detta gäller både i lägenheter, på balkonger och i våra gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstuga.

- Mellan kl 22.00 – 07.00 är den generella regeln att det ska vara tyst. TV, musikanläggningar bör därför anpassas så att de inte stör under dessa tider. Tänk även på att tvätt- och diskmaskiner kan avge störande ljud. Vårt hus är gammalt och med ljudisolering därefter.
- Informera grannar i god tid ifall du ska ha fest som kan bli störande. Gärna med lapp i trapphuset också.
- Visa hänsyn när du är på balkongen. Av säkerhetsskäl får inget hänga utanför balkongräcket. Se till att inte skaka kläder, fimpa eller aska cigaretter så att det kan blåsa in på andras balkonger.
- Det är inte tillåtet att röka i port eller trapphus. Ej heller på gården.

Det kan vara bra att veta att lagen ser strängt på störningar. I värsta fall kan det leda till uppsägning

Balkong

Medlemmar som har balkonger ska vårda dem. Risk för fukt och isbildning gör att balkonggolv inte får täckas med mattor vintertid. De ska hållas fria från snö och is. Varje medlem ansvarar för sin balkong.

Utrustning och anordningar får inte störa intrycket av, eller funktion hos fastigheten.

Inga anordningar får fästas på fasaden. Blomlådor ska hängas på insidan av balkongräcket.

Markiser och vindskydd av markisväv till räcket ska följa av styrelsen bestämd färg och material.

Tyget heter Sandatex och färgen 407/307. Finns att köpa hos markis.nu och andra leverantörer.

Vänligen se till att balkongdörren är ordentligt stängd så undviker du att vatten tränger in i lägenheten och orsakar skada vid kraftig nederbörd eller snösmältning.

Cyklar och barnvagnar

Cyklar och barnvagnar ställs i särskilt avsett förråd vid soprummet. De får ej förvaras i trapphus eller entréer.

Med jämna mellanrum rensas cykelförrådet. Information om detta kommer ut i god tid från styrelsen via mail eller anslagstavla.



Gården

Sätt er gärna i solen och ta en kaffe.

Den är inte avsedd för förvaring av mopeder, eller fester. Tänk på att ljudet förstärks i det slutna utrymmet mellan husen och kan störa boende i alla hus runt om.

Gården vilar för närvarande på gamla balkar och glasbetong vilket gör bärigheten osäker så den får endast användas sparsamt.

Hissarna

Vi har gamla och slitna hissar. Reservdelar finns inte längre utan måste tillverkas vid varje tillfälle och till en stor kostnad för föreningen.

Det är därför viktigt att vi inte överbelastar hissen. Max 3 personer á 85 kg.

Tänk på att stänga dörrarna ordentligt annars blir hissen stående. Sänd gärna även ner den till bottenvåningen.

Om någon trycker på "hit-knappen" när hissen är igång riskerar den att "studsas" och ej stanna på önskat våningsplan. Tryck då på stoppknappen och sedan på önskad våning. Detta är bra att informera gäster om.

Källarförråd

Varje förråd är märkt med lägenhetsnummer 1–38. Det finns ett förråd per lägenhet.

Källarförråden ska förses med godkänt lås om hemförsäkringen ska gälla. Kontrollera med ditt försäkringsbolag vad som gäller då det kan skilja med olika bolag.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren/medlemmen ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Vad som ingår i detta ansvar framgår av föreningens stadgar.

Det är av särskild vikt att hålla god uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är ofta dyrt och leder till stort obehag för drabbade. Det är också ofta grund för onödiga konflikter om skuldbördan.

Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

Lägenhetsombyggnad

Mindre förändringar för göras i lägenheten. Till exempel får nya skåp sättas upp och vitvaror bytas i köket. Var säker på att ljudisoleringen inte försämras ifall du lägger in nytt golv.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd. Ta därför till vana att alltid kontakta styrelsen innan du drar igång så slipper du riskera onödiga utgifter. Vid dessa förändringar krävs ofta tillstånd som till exempel bygganmälan, sotningsintyg, styrelsen godkännande, grannintyg. Mer om detta kan du läsa i föreningens stadgar.

Tänk också på att dessa arbeten bör ske dagtid mellan kl 08.00 – 17.00



Sophantering

Hushållsavfall lämnas komprimerat och avrunnet i väl förslutna påsar i sopbehållarna i soprummet på Kungsholms kyrkoplan. Sopor får ej placeras utanför behållarna eller så att behållarna fylls över kanten. Det medför extra kostnader för föreningen.

Tidningar, förpackningar av plast, metall och papp (exempelvis pizzakartonger) ska slängas i stadens behållare på Kungsklippan. Föreningen betalar per kubikmeter så det påverkar oss alla om vi sköter detta.

Grovsopor såsom byggavfall, möbler, mm får var och en ta ansvar för att transportera till återvinningsstation. Närmast är Roslagstullss återbruk på Cederdalsgatan. Tel dit är 08-522 120 00

Större återvinningsstationer finns i Bromma (Linta gårdsväg) eller i Östberga vid Årsta-fältet (korsningen Huddingevägen/Sockenvägen)

Stockholm vatten har mobila miljöstationer som tar emot farligt avfall och smälektronik (upp till en mikrovågsugns storlek). För turlista se stockholmvatten.se. Tips: man kan få sms påminnelse.

Städdagar

Som medlem och delägare i fastigheten förväntas du medverka vid två städdagar per år. Vi har dessa dagar för att lära känna varandra och därmed höja trivseln i huset samt för att hålla nere på våra gemensamma kostnader där vi kan göra jobbet själva. Allt för slippa höja våra uppgifter.

Trygghet och säkerhet

Innerportarna är försedda med kodlås och till ett antal lägenheter även porttelefon för att förhindra obehöriga att komma in. Vänligen beakta följande:

1. kontrollera att ytterporten går i lås efter in- och utpassering
2. släpp inte in någon okänd person i fastigheten
3. ställ endast upp portarna tillfälligt och under uppsyn
4. lås alltid vinds- och källardörrar

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Trapphus och dörrar

Namnskyltar på lägenhetsdörrarna ska vara enhetliga och snygga. Bokstäver finns att hämta hos styrelsen.



Tvättstugan

Tvättstugan bokas på lista i anslutning till tvättstugan. Du ska bara boka en tid åt gången så att det blir enklare för alla att hitta en ledig tid. Angivna tider ska respekteras men kontakta gärna den som har tiden och fråga ifall du är i akut nöd.

Det är viktigt att du lämnar tvättstugan nystädad och fin. Töm luddet ur torktummlaren, torka av golvet och torka ur tvättbaljan. Anvisningar finns på väggen i tvättstugan.

Tvättstugan har strömmen avstängd nattetid 22.00–08.00

Ventilation

Fastigheten har så kallad Stockholmsventilation. Den bygger på självdrag. För att den ska fungera så är det viktigt att luft kommer in via fönster och ventiler. Fläktar kan störa ventilationen i andra lägenheter. De får därför inte monteras utan tillstånd från styrelse och med sotningsintyg. Det måste finnas egen IM kanal som är tät och provtryckt.

Flytt

Vid överlåtelse av lägenhet gäller vissa rutiner i vår förening. Den som köper din lägenhet måste bli godkänd av föreningen innan inflyttning kan ske. Du ska informera köparen om vad som krävs för att få medlemskap i vår förening. Tillsammans med ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtal lämnas till styrelsen. Blankett finns på vår hemsida. Där finns även information för mäklaren att ta del av.

Du förväntas lämna över ett exemplar av dessa trivselregler och dela med dig av övrig, för köparen, nyttig information om huset.

Till sist

Varje medlem är ansvarig för att informera inneboende, hantverkare och alla som kan beröras om dessa trivselregler. Vi påminner särskilt om att hantverkare informeras om hissarnas begränsning!

Huset är vår gemensamma egendom och investering. Låt oss tillsammans se till att långsiktigt hålla huset i bästa trim. En trivsamt gemenskap, ansvarstagande och gott samarbete oss medlemmar emellan bidrar till att göra huset attraktivt både för oss som bor här nu och för de som kommer vilja flytta hit.