

Välkommen till
Bostadsrättsföreningen Familjeboken 1



Trivsel- och ordningsregler

Juli 2019

Innehållsförteckning

Att bo i brf Familjeboken 1	3
Andrahandsuthyrning och inneboende	3
Balkonger	3
Cyklar, mopeder, barnvagnar, rollatorer	4
Gnagare och andra skadedjur	4
Gräsklippning/Snöskottning	4
Husdjur	4
Hänsyn till grannar	4
Kabel-tv	5
Källare	5
Lägenhetsunderhåll/Skador	5
Mattpiskning och vädring	6
När du ska flytta från föreningen	6
Parkering	6
Sopkärl/Källsortering	6
Städdagar	7
Trygghet och säkerhet	7
Tvättstuga och andra gemensamma utrymmen	7
Yrkes- och affärsverksamhet	7

Bilagor

1: Viktiga telefonnummer

2: Information om internet, TV och telefoni

Att bo i brf Familjeboken 1

Vi som är bostadsrättsinnehavare och delägare i vår förening har ett gemensamt ansvar för att föreningen långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt. Det kan vi göra genom att hålla ordning och reda på föreningens ekonomi, men också genom att alla bidrar till att öka trivseln i föreningen och dess omgivning. Vi vill att Familjeboken 1 ska vara en förening som man vill bo kvar i och som andra gärna vill flytta till. Därför är det viktigt att du både förstår och respekterar dessa trivsel- och ordningsregler.

Vårda föreningens tillgångar

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Kostnader för vatten, fastighetsel och uppvärmning betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Hushåll därför med varmvattenförbrukning och se till att vattenkranar är täta, lämna inte vatten rinnande i onödan och sänk termostaten på element i stället för att öppna fönstret. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Att ha bra reglerutrustning på värmeanläggningen och periodiserad tändning och släckning i trapphus är åtgärder som föreningen har infört.

Temperatur i lägenheten varierar beroende på väderförhållanden, föreningen har som mål att följa Socialstyrelsens riktlinjer gällande klimat i flerbostadshus.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen. Nummer till ansvarig person för felanmälningar anges på anslagstavla i trapphuset.

Andrahandsuthyrning och inneboende

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Begäran om tillstånd ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

- Föreningen tillåter andrahandsuthyrning i högst ett år, uppdelat i sex månader åt gången.
- Ett hyreskontrakt ska upprättas mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Kopia av hyresavtalet ska delges styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren ska intyga till styrelsen att andrahandshyresgästerna tagit del av dessa trivsel- och ordningsregler.

Avseende inneboende

För inneboende gäller § 25 i föreningens stadgar. Bostadsrättsinnehavaren ska intyga till styrelsen att den inneboende tagit del av dessa trivsel- och ordningsregler

Om den inneboende medför men för föreningen eller medlem utfärdar styrelsen en varning till bostadsrättsinnehavaren. Vid allvarligt men för föreningen eller medlem kan styrelsen efter egen bedömning kräva att den inneboende avflyttar med omedelbar verkan.

Om ovanstående inte efterlevs tillämpas de grunder som anges i § 39 av föreningens stadgar.

Balkonger

Undvik permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

- Skakning av mattor är inte tillåtet (vädring av sängkläder får ske)

- Grillning med grillkol och gasol på balkongen är inte tillåtet på grund av brandrisken. Grillning med elgrill är tillåtet om inte närboende grannar störs av lukten.
- Blomlådor ska sitta fast på balkongräcket så att den inte kan lossna.
- Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Ofta krävs det dessutom bygglov.
- Se till att balkongdörren är ordentligt stängd, då undviker du att vatten tränger in i lägenheten vid kraftig nederbörd eller snösmältning.
- Inglasning av balkong är inte tillåtet. Innan montering av markiser ska tillstånd från styrelsen inhämtas.

Cyklar, mopeder, barnvagnar, rollatorer

- Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller cykelstället på baksidan av huset och inte ställas utanför porten.
- Barnvagnar och rollatorer får inte placeras i entrén eller i trapphusets olika våningsplan.

Gnagare och andra skadedjur

Ni bör inte mata fåglar eller husdjur genom att lägga ut mat på gården eller i gemensamma utrymmen inom fastigheten. Detta riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Var också noggrann med att stänga luckan till soptunnorna.

Gräsklippning/Snöskottning

För att hålla föreningens kostnader nere har föreningen inget avtal med någon entreprenör som utför snöskottning eller gräsklippning. Det utförs av föreningens medlemmar.

Gräsklippare och snöskyffel finns i källarförrådet innanför cykelrummet. Det finns också en hink med sand tillgänglig i trapphusen vintertid.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller förorenar i planteringar, plocka upp djurets spillning.

För att ha ormar och ödlor i lägenheten krävs tillstånd både av styrelsen och av kommunens miljökontor.

Hänsyn till grannar

Det är viktigt att visa hänsyn till grannarna och tänk på att det är lyhört mellan lägenheterna.

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn så att man inte stör, störa kan man till exempel göra genom att ha hög volym på TV, radio, musikanläggning eller instrument eller genom högröstade samtal. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus och tvättstuga.

Här hos oss, precis som i andra fastigheter, ska man visa särskild hänsyn efter kl. 22.00 och före kl. 07.00 på vardagar samt före kl.09.00 på lördagar och söndagar. Man ska då till exempel undvika användning av tvättmaskin/torktumlare, borrmaskin och liknande. Ska du

reparera under längre tid eller ha fest en kväll bör du informera dina grannar. Detta gäller särskilt vid borrningsarbeten, som ofta är mycket störande. Sätt då upp en lapp i entrén om hur länge arbetet förväntas pågå.

- Inga entrémattor får finnas utanför lägenhetsdörren.
- Det är absolut förbjudet att blockera trapphus, trappuppgångar och entréer med barnvagnar, cyklar eller annat gods. Detta är brandmyndighetskrav som ska följas.
- Du som är rökare ska visa hänsyn till dina grannar när du röker. Föreningen uppmanar boende och deras gäster att inte röka på balkongen eller utanför entréerna eftersom röken sprids till grannarna. Rökning är inte tillåten i källarutrymmen, trapphus, entréer, tvättstuga och cykelrum. Fimpar och annat skräp får självfallet inte slängas på föreningens mark eller i närområdet.

Kabel-tv

Föreningen har installerat ett öppet fibernät via företaget IP Only.

Föreningen har också tecknat ett, för samtliga lägenheter, gemensamt avtal för internet med Bahnhof. Det innebär att kostnaden för internet ingår i avgiften. Leverantör och omfattning av TV- och telefoni via fibernätet väljs och tecknas separat av varje medlem.

Det gamla nätet från ComHem för kabel-TV och bredband finns kvar parallellt i alla lägenheter.

Se ytterligare anvisningar i bilaga 2.

Källare

I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras i det egna källarförrådet och cyklar i cykelförrådet. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråd, liksom brandfarligt gods eller mat/råvaror

Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras.

Lägenhetsunderhåll/Skador

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten samt vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, fast elinstallation och ombyggnad av våtrum. I vissa fall krävs bygglov hos kommunen eller bygganmälan. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid (08.00-17.00).

Yrkeskunniga hantverkare ska anlitas. Vid byte av ytskikt i badrum (golv eller vägg) måste GVK-normerna följas. Arbetet ska utföras av auktoriserad fackman, som vet hur man följer ovanstående normer. Företaget ska efter att arbetena utförts lämna ett intyg på att arbetena

uppfyller GVK-normerna. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring är ett bra skydd om olyckan är framme.

Kostnaden för bygglovsansökan ansvarar medlemmen för. I vissa fall krävs att medlemmen införskaffar godkännande från grannar.

De är förbjudet att montera egen fläkt som blåser ut luften i ventilationstrumman, eftersom detta påverkar ventilationen negativt och sprider ditt matos till grannarna.

Medlemmen är skyldig att teckna hemförsäkring. Föreningen svarar f.n. för bostadsrättstillägget via sin fastighetsförsäkring. Inträffar en skada i lägenheten, tvättstugan eller i andra gemensamma lokaler ska man omgående försöka hindra att den förvärras, t.ex. genom att stänga av vatten och maskiner. Styrelsen ska omedelbart kontaktas om skada uppstår som genast måste åtgärdas, t.ex. vattenläckage, stopp i avlopp, fel i elanläggning. Vid maskinfel i lägenheten anlitar du själv entreprenör.

Skador - såväl i den egna lägenheten som i gemensamma utrymmen - anmäls omgående till styrelsen. Medlemmen registrerar skada i lägenheten hos sitt eget försäkringsbolag, samtidigt som föreningen anmäler skadan till sitt bolag.

Mattpiskning och vädring

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm, finns en gemensam plats på baksidan av fastigheten.

När du ska flytta från föreningen

Styrelsen har en rutin som gäller vid överlåtelse. Den som köper din lägenhet måste bli godkänd av föreningen innan inflyttning kan ske. Det är därför viktigt att du informerar köparen om vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlem-skap/utträde ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Parkering

Föreningen förfogar över fyra parkeringsplatser på fastighetens baksida, dessa är reserverade för styrelsen, som arvode för sitt styrelsearbete.

Avfallshantering/sopkärl/källsortering

I föreningen sorterar vi matavfall i särskilda papperspåsar som ska slängas i ett separat avfallskärl på baksidan av fastigheten. Vad som ska sorteras som matavfall framgår av en broschyr som alla medlemmar har fått. Följande gäller för avfallshantering:

- Matavfall sorteras i papperspåsar som slängs i kärl på fastighetens baksida.
- Övriga hushållssopor slängs i föreningen kärl på fastighetens baksida. Det är inte tillåtet att mellanlagra sopor utanför lägenhetsdörren.
- Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för egen källsortering av tidningar, kartong, plast, glas, metall etc.

- Kommunala kärl för tidningar, kartong, plast, glas, metall etc. finns på Abrahamsbergsvägen.
- Grovsopor hanteras i samband med städdagar.
- Närmaste återvinningscentral finns på Linta Gårdsväg 16 i Bromma.

Städdagar

Förening anordnar städdagar sista söndagen i april respektive oktober mellan kl. 12-14. Det är obligatorisk närvaro vid dessa tillfällen. Kan man inte delta ska man meddela någon i styrelsen och i efterhand blir man tilldelad en uppgift som ska utföras inom skälig tid efter städdagen.

Trygghet och säkerhet

För att undvika eller minska risken för inbrott och brand ska man uppmärksamma och åtgärda följande:

- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten
- Kontrollera att ytterdörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering
- Se till att källardörrarna är låsta och stängda efter passage
- Var försiktig med eld, släck alla ljus innan du somnar, undvik att röka inomhus.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- Det finns brandsläckare längst ned i trapphusen och i pannrummet.

Tvättstuga och andra gemensamma utrymmen

Bokningstavla finns för bokning av tvättid. Bokning gäller hela den angivna tiden, glöm inte att ta bort din bokning när du är klar. Bokningscynder av typen Wascator 500 finns att köpa på www.nyckelbutiken.se. Bokning av tvättstuga kan endast ske med låsbar bokningsnyckel.

- Regler finns anslagna i tvättstugan, lämna den i det skick du själv vill finna den.
- OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna. De är avsedda för hushållstvätt.

Yrkes- och affärsverksamhet

Syftet med bostadsrätten är att den ska utnyttjas som bostad, den får därför inte utnyttjas för yrkes- eller affärsverksamhet som innebär störande aktiviteter, t ex med kontinuerligt besök av kunder eller andra.

Juli 2019

Styrelsen Brf. Familjeboken 1

Bilaga 1

Viktiga telefonnummer

Vid akut vattenläckage/skada: Avloppsrensning AB, journummer 08-795 75 10

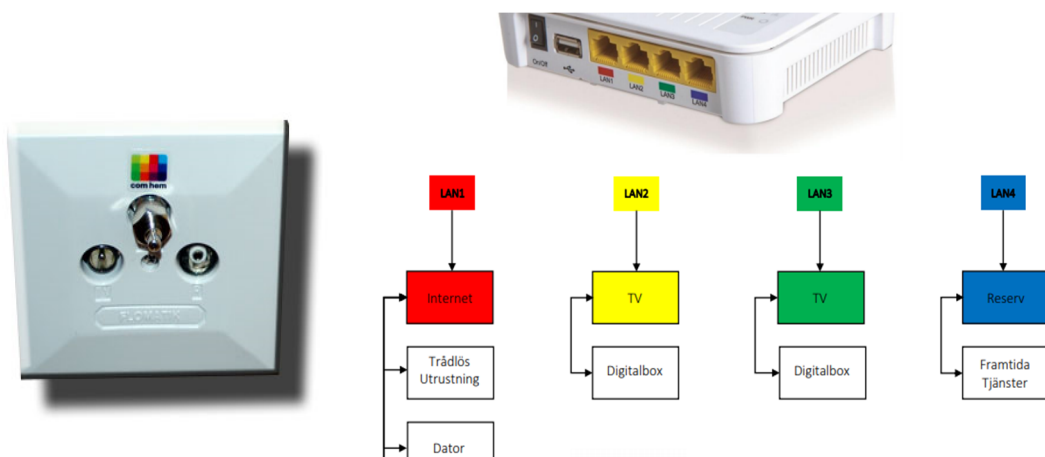
Övriga telefonnummer

Bahnhof:	010-510 00 00
ComHem:	90222
Värmepump: Vallentuna Värme:	073-5959296
El: Berlin elektriska:	08-379122 / 070-3780022
Miele service:	0770770020
Electrolux service:	070-8858002

Bilaga 2

Information om internet, TV och telefoni

Lite praktisk information om hur det fungerar med internet, telefoni och TV i föreningen. Det finns i huvudsak två källor till dessa, dels Comhems tre-hål-i-väggen lösning och dels fiber som levereras via IP-Only. Föreningen har båda källorna installerat i lägenheterna.



ComHem

Uttaget ser ut som ovan t.v., där den mittersta kontakten är den som förser er med internet. För att få TV, internet eller telefoni denna väg, måste ett separat abonnemang tecknas med Comhem. De nås på <https://www.comhem.se/> eller via telefon på 90 200.

IP-Only

Föreningen har ett gruppavtal på internet över fibernätet via IP-Onlys plattform med Bahnhof som leverantör. Kostnaden läggs på avgiften och uppgår idag till 165 kr/mån, med en hastighet av 250 mbit/s nedströms och 100 mbit/s uppströms. Mediaomvandlaren, på bilden till höger, har ingen trådlös funktion. För att få trådlöst internet behöver man själv köpa en router. Det går att göra via Bahnhof, eller via valfri seriös datorbutik, t.ex. Webhallen. Routern bör anslutas i LAN1-porten.

Det går också att beställa TV och/eller telefoni över fibernätet via IP-Onlys plattform. Då kan man välja på vilken leverantör som helst som finns på IP-Onlys plattform. Den kommer du åt via <https://www.ip-only.se/privat/bestall/#>.¹ Skriv in din adress och börja jämföra olika paket. För att se på TV över fibernätet behöver TVn eller digitalboxen anslutas till mediaomvandlaren i någon av LAN2-4 portarna. Om du är osäker, dubbelkolla med din tänkta leverantör av TV-kanaler.

Avslutningsvis går det alltså att blanda lösningar fritt. Det finns t.ex. ingenting som begränsar dig från att ha dina TV-kanaler via Comhems tre-hål-i-väggen, medan du nyttjar gruppavtalets internet via Bahnhof. Det finns dock ingen anledning att beställa internet på egen hand, eftersom den kostnaden redan är betald via avgiften.

¹ Om du är i lägenheten och är ansluten till ip-onlys internet, kan du även gå in på <https://selfservice.ip-only.se>