

Ordningsregler för Brf Nya Plogen 12

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Alla vi medlemmar i bostadsrättsföreningen Nya Plogen 12 äger gemensamt, genom föreningen, vårt hus. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. För att alla ska trivas tillsammans är det viktigt att man inte störs av sina grannar och alla medlemmar är naturligtvis skyldiga att visa hänsyn.

Som medlem i föreningen betalar du en avgift varje månad. Föreningen har inget vinstintresse, medlemmarnas avgifter ska täcka utgifterna för föreningens kostnader. Lägre kostnader för föreningen medför lägre månadsavgifter. Bostadsrättslagen och föreningens stadgar reglerar medlemmarnas rättigheter och skyldigheter, styrelsens agerande, rutiner vid överlåtelser mm.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst. Även familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands -hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall din nyttjanderätt upphöra.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Ordningsregler från A till Ö

Allmän hänsyn

Tänk på att vi bor i en gammal fastighet som är lyhörd. Både luft och ljud cirkulerar mellan lägenheterna.

Det ska vara lugnt både inomhus och utomhus mellan kl. 22:00 - 08:00 söndag-torsdag och mellan kl. 01:00 - 09:00 fredag-lördag. Det innebär att du bör tänka på ljudvolymen på din TV och stereoanläggning, att inte dammsuga, borra eller annat som för oväsen under de tider då lugn ska råda.

Tänk på att rökning och dålig lukt, även i din egen lägenhet, kan störa dina grannar och visa därför hänsyn.

Avfall och sopor

Hushållssopor är t.ex. matrester, blöjor, kaffefilter, hushållspapper. Dessa slängs i det lilla sophuset på Brännerigatan vid porten. Se till att alla sopor som slängs är ordentligt förpackade i en tillsluten plastpåse och tänk också på att stänga luckan efter dig. Ställ inga sopor utanför din dörr, på annan plats i trapphuset eller nedanför sopstationen.

Returpapper, tidningar, wellpapp, lådor och kartonger slängs vid återvinningsstationen i hörnet Bjurholmsgatan/Gotlandsgatan.

Glas, ofärgat och färgat, metall slängs vid återvinningsstationen i hörnet Bjurholmsgatan/Gotlandsgatan .

Grovsopor övriga än ovan kan du slänga i vårt grovsoprum. Notera att byggmaterial inte räknas som grovsopor och ska bortforslas av dig själv. Sortera grovsoporna och kasta dem i de markerade kärlen för elavfall, batterier, glödlampor m.m.

Närmsta *återvinningscentral* ligger i Östberga, (korsningen Huddingevägen/Sockenvägen, vid Årstafältet), där kan du slänga byggmaterial och större grovsopor som vårt gemensamma grovsoprum inte kan rymma t.ex. julgranar, soffor, kylskåp.

Enbart de boende i huset får nyttja våra sopkärl och grovsoprum.

Barnvagnar

Barnvagnar ska förvaras i din lägenhet eller ute på gården vid cykelparkeringen. På grund av brandsäkerhet är det inte tillåtet att ställa barnvagnar i trapphuset.

Blomlådor

Blomlådor får inte monteras/hängas på utsidan av fasaden, fönster eller balkonger.

Brand

Om brand skulle utbryta, ring genast 112. Larma dina grannar. Försök hindra eldens spridning och underlätta för brandkåren. En brandsläckare är bra att ha i din lägenhet.

Blockera aldrig trapphuset med cyklar, barnvagnar, pulkor, kärror, rullatorer, rullstolar, sopor e.t.c. Dels på grund av brandsäkerhet dels på grund av framkomligheten för brandförsvaret vid en eventuell brand. Vänligen respektera detta då det är för din säkerhets skull.

Brandvarnare

I varje lägenhet ska brandvarnare finnas monterad. Antalet brandvarnare beror på hur stor din lägenhet är. Du har själv ansvar för att brandvarnaren fungerar som den ska. Kontrollera att batterierna fungerar med jämna mellanrum och följ skötselanvisningarna som medföljde brandvarnaren.

Bredband

Huset är förberett för bredbandsuppkoppling via Com Hem. Kontaktinformation till Com Hem: www.comhem.se, E-post: kundservice@comhem.com, telefon: 90 222.

Cyklar

Cyklar ska parkeras på avsedd plats inom markerat område på gården. Cyklar får ej ställas i trappuppgångar eller på framsidan av huset. Föreningen har inget ansvar om cyklar stjäls eller skadas.

Djur

Rasta inte eller släpp husdjur lösa på gården eller på framsidan av huset. Mata inte fåglarna på gården då de skräpar ner, vilket i sin tur kan locka till sig råttor. Tänker du skaffa ett "ovanligt" husdjur bör du kontakta styrelsen.

Energi

Hushållsel ingår inte i avgifterna till föreningen. Glöm inte att anmäla abonnemang hos elleverantören vid in- och utflyttning. I de allmänna utrymmena i vårt hus – källare, trapphus, tvättstuga mm är vi alla med och betalar genom våra avgifter.

Fastighetsskötsel

Fastigheten besöks som regel var 14:e dag på torsdagar av vår fastighetsförvaltare.

Felanmälan

Felanmälan sker till vår fastighetsförvaltare P.O.S Konsult- och fastighetsvård på telefon 08-660 14 31, måndag-fredag kl.08.30 - 09.30 samt måndag-torsdag kl. 15.30-16.00.

E-post: fel@posfastighet.se

Vid akuta fel som uppstår på icke ordinarie arbetstid (kl.16.00 - 07.00 samt helger) och som kräver snabb åtgärd ring Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB telefon 08-18 70 00.

Fest

Om ni har planerat in en fest eller några andra trevligheter ska du innan festen informera de grannar som riskerar bli störda och sätta en lapp i porten som informerar om att ni ska ha fest. Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad. Du har ansvar för dina gästers förehavanden i fastigheten. Respektera de tider som anges under punkten Allmän hänsyn ovan.

Det är inte tillåtet att ställa upp dörrar till huset utan att inpassage bevakas. Lämna inte ut portkoden till okända. Rökning är inte tillåtet i trapphus. Om du får klagomål från någon granne så respektera detta, minska genast ljudnivån.

Förslag

Förslag/synpunkter angående bostadsrättsföreningen kan lämnas till någon i styrelsen.

Försäkring

Se till att du har tecknat en hemförsäkring, kompletterad med bostadsrättsförsäkring, som täcker förluster vid t.ex. brand, vattenskada och inbrott.

Förverkan

Under särskilda omständigheter kan nyttjanderätten till din bostadsrätt förverkas.

Detta kan t. ex. ske:

- Om avgiften till föreningen ej erläggs
- Om bostadsrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd
- Om bostadsrätten används för annat ändamål än som bostad
- Om bostadsrätten vanvårdas

- Om ohyra sprids genom vårdslöshet
- Om föreningen vägras tillträde till lägenheten utan giltig anledning
- Om innehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin bostadsrätt
- Om innehavaren, i bostaden hyser någon på ett sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem

Läs mer under 14§ i föreningens stadgar.

Grillning

Grillning får endast ske på innergården under säkra former, i en grill. Lämna aldrig en brinnande grill utan uppsikt. Se till att släcka grillen efter avslutad grillning, ha också gärna en hink vatten nära till hands ifall olyckan är framme. Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna. Töm grillen på kol och rengör galler och grill efter din användning

Gården

Vi måste alla hjälpas åt för att hålla gården så trivsamt som möjligt. Släng inte skräp eller fimpar på marken utan hjälp till att hålla snyggt och rent. Ställ cyklar på avsedd plats. Mopeder och motorcyklar får inte köras in och parkeras på gården. Bollspel, åka skateboard etc. är inte tillåtet.

Hissen

Kontrakt är tecknat med Hissen AB när det gäller service och underhåll vilket sker med fyra månaders intervaller. Felanmälan sker på telefon 08-618 48 48.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adressen www.nyaplogen12.se. Hemsidan uppdateras kontinuerligt med relevant information.

Julgranar

Du ansvarar själv för att din julgran återvinns/kasseras. Julgranar får inte slängas i grovsoprummet. Julgranar måste klippas ner i småbitar och läggas i en försluten sopsäck om de ska slängas i grovsoprummet. Föreningen ser dock helst att du utnyttjar de av Stockholm stad årligen anvisade platserna där du kan lämna din julgran.

Kabel-TV

Com Hem är fastighetens leverantör av kabel-TV. Du har alltid tillgång till SVT 1, SVT 2 och TV4. Vill du ha tillgång till fler kanaler tecknar du ett abonnemang direkt med Com Hem. Det är inte tillåtet att sätta upp egen parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkong.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Du får själv se till att du har ett hänglås på förrådsdörren och att det markeras med ditt lägenhetsnummer. Även om inte förrådet används, ska det vara låst. Se till att inte placera några saker i källargångarna vilket är förbjudet enligt brandvårdsmyndigheten.

Det är inte tillåtet att förvarabrandfarliga vätskor etc. i förrådet. Se till att hålla rent i förrådet, sopa och damma av med jämna mellanrum.

Vid utflyttning ska förrådet tömmas och lämnas över till den nya bostadsrättsinnehavaren.

Månadsavgiften

Ska betalas i förskott till vår ekonomiska förvaltare Upplands Företagsförvaltning, senast sista vardagen före betalningsperiodens början.

Portkod

När portkoden byts ut anslås den nya portkoden med ett meddelande i din brevlåda. Lämna aldrig ut portkoden till någon du inte känner.

Rökning

Det är inte tillåtet att röka i trapphus, källare, hiss, garage, tvättstuga och på vädringsbalkongerna i trapphuset. Kasta inte fimpar eller snuspåsar på gården, utanför entrén eller på fastighetens gräsytor.

Tänk på att rökning, även i din egen lägenhet, kan störa dina grannar och visa därför hänsyn.

Skadedjur

Om du upptäcker ohyra i din lägenhet eller ditt förråd är du skyldig att anmäla detta till fastighetsskötaren och styrelsen. Du ska också kontakta Anticimex för åtgärd, tel. 08-517 634 00. När du kontaktar Anticimex ska du uppge att du ringer ifrån Brf Nya Plogen 12, Org.nr. 769612-8615 samt föreningens försäkringsnummer hos If: SP 87881.

Stadgar

Läs dem noga, de innehåller viktig information för dig som medlem i bostadsrättsföreningen. Där finns reglerna som gäller för föreningen och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter. Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas.

Styrelse

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor. Styrelsen nås lättast via e-post: styrelsen@nyaplogen12.se.

Städning

Entré, trapphus och hissen städas en gång i veckan och tvättstugan grovstädas två gånger årligen genom vår förvaltares försorg. Tänk på att inte skräpa ner. Skulle du orsaka fläckar eller spilla ut någonting så gör rent efter dig.

Säkerhet

När du passerar genom ytterdörrar, se till att de går i lås efter dig, så att inga obehöriga kommer in.

Ur brand- och stöldsypunkt ska fastighetens samtliga dörrar hållas stängda och låsta. Om du har säkerhetsgrind i din lägenhet, lås inte denna på natten – av brandsäkerhetsskäl. Tala gärna om för din granne när du åker bort. Är du borta en längre tid är det också bra om styrelsen är informerad hur du kan kontaktas.

Tvättstugan

I fastigheten finns en tvättstuga. Till varje lägenhet hör en cylinder till bokningstavlan i tvättstugan märkt med lägenhetsnummer. Cylindern ska överlämnas till nästa lägenhetsinnehavare vid avflyttning.

Bokad tid som inte påbörjats inom 60 minuter, anses som förverkad och kan övertas av annan hyresgäst. Efter varje avslutad tvättid ska maskiner och golv rengöras ordentligt. Filter i torktumlare och torkskåp ska rensas efter varje torktillfälle. Regler och anvisningar ska följas som finns uppsatta i tvättstugan.

Felanmälan sker till fastighetsförvaltaren, se kontaktuppgifter under rubriken Felanmälan ovan.

Underhåll av lägenheten

I din lägenhet bestämmer du själv vilka renoveringar eller underhåll som behöver göras i din lägenhet. Tänk på att ljudstörande byggnadsarbete enbart får äga rum kl.08:00 - 17:00, måndag-fredag.

Har du planer på väsentliga förändringar t.ex. större renoveringar av kök och badrum, rivning av vägg, ska du beakta vad som står i stadgarna och du måste inhämta styrelsens tillstånd och göra en skriftlig ansökan på avsedd blankett.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i din lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för.

Läs även 9§ i föreningens stadgar och separat information om ansvarsfördelning mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare som finns tillgänglig via föreningens hemsida eller på förfrågan från styrelsen.

Uthyrning i andra hand

Önskar du hyra ut lägenheten i andra hand måste du göra en skriftlig ansökan på avsedd blankett om det till styrelsen. Kontakta styrelsen för regler och ansökningshandlingar.

Vatten

Tänk också på att spara på vattnet. Detta är en gemensam kostnad. Det är förbjudet att koppla in diskmaskin och tvättmaskin direkt på varmvattenledningen.

Ventilation

Torka av ventilerna och diska eventuella galler med jämna mellanrum. Du får inte täcka över ventilerna, då övriga hyresgäster kan få förändrad ventilation. Det är förbjudet att ändra ventilationssystemet installera eller byta spisfläkt utan styrelsens godkännande. Föreningen ombesörjer kontinuerlig OVK-besiktning av alla lägenheter.

Huset har ett ventilationssystem av typen F-ventilation d.v.s. styrd frånluftsventilation. Fastigheten har dels frånluftsfläktar, dels springventiler för tilluft.

Värme

Fastigheten är ansluten till ett fjärrvärmesystem. Lägenheterna värms upp på traditionellt sätt med radiatorer. Tänk på att möblera din lägenhet så att värmen får fritt spelrum vid radiatorn. Se till att dörrar till gatan, gården och källaren är stängda, det håller nere föreningens gemensamma värmekostnader.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls under våren och personlig kallelse skickas ut. I kallelsen anges sista dag för inlämning av motioner. På mötet väljs bl.a. styrelse och revisorer. Alla medlemmar har motionsrätt. Årsstämman är beslutande organ för dessa. Endast till årsstämma inlämnade motioner kan behandlas. Till varje bostadsrätt hör en röst. Finns det mer än en ägare av bostadsrätten har man en gemensam röst.

Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt ska styrelsen avgöra om köparen kan godkännas som medlem i Brf Nya Plogen 12. Styrelsen har rätt att neka juridiska personer medlemskap (t.ex. aktiebolag, handelsbolag eller ekonomisk förening). Styrelsen ska också underrättas utifall att bostadsrätten är pantsatt.