



20

Bostadsrättsföreningen

BÖSSAN nr 11

Bellmansgatan 6

118 20 Stockholm

Trivsel- och ordningsregler för Bössan 11

Undertecknad(e) bostadsrättshavare för lägenhet nr _____ förbinder sig att gentemot föreningen och övriga medlemmar följa nedanstående trivsel- och ordningsregler samt anvisningar vid reparations- och ombyggnadsarbeten.

Trivselreglerna beskriver på vilket sätt vi ska visa hänsyn gentemot varandra för att vårt boende ska bli så bra och trevligt som möjligt.

Ordningsreglerna behandlar det som specifikt gäller när du eller hantverkare ska utföra reparations- och ombyggnadsarbeten. Mer information finns i Bössans stadgar och på föreningens webbplats www.bossan.se.

För vem gäller reglerna?

Trivsel- och ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare utan även för övriga familjemedlemmar likasom gäster, inneboende, hantverkare och andra som utför arbete åt dig i lägenheten.

Att bo i ett unikt hus – Bellmansgatan 6

Vårt hus är unikt i Stockholm och det är viktigt att vi gemensamt bibehåller det i ett mycket bra skick. Detta sker inte av sig självt, huset är stort, gammalt och är genom sitt läge kraftigt utsatt för väder och vind. Det kräver alltså omsorg. Hur huset sköts påverkar såväl huset som de enskildas ekonomi.

Att bo i bostadsrätt

Att köpa bostadsrätt innebär att köpa rätten till en bostad i föreningens hus, det är bostadsrättshavarnas förening som äger huset. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och (enskilda) dess medlemmar. Det betyder att vi alla har ett gemensamt ansvar för vårt eget och andras boende i huset.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen. Se § 48 föreningens stadgar.

Försäljning av bostadsrätt

Fråga styrelsen om rutiner vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Om akut skada inträffar i huset ta första hand kontakt med föreningens fastighetsförvaltare. Anslag med kontaktuppgifter finns uppsatta i både A och B entrén. På Bössans webbsida kan du anmäla om något gått sönder. De inkomna ärendena bevakas av styrelsen och fastighetsförvaltaren.

Säkerhet

Kontrollera att ytterportarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten utan att informera dig om ärendet. Lämna inte vinds- och källarförråd olåsta. Var försiktig med eld. Varje lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare upplysning lämnas av styrelsen. Meddela grannar eller styrelsen om du lämnar lägenheten en längre tid.

Tvättstugan

Föreningen har en tvättstuga, belägen i källarplanet under B-uppgången. Bokningsschema finns utanför tvättstugan. Där finns även de särskilda regler som gäller tvätttider.

Cyklar, barnvagnar och dörrmattor, namnskyltar

Det finns ett cykelförråd på gården, som öppnas med portkod. Se till att ställa cykeln där istället för på gården. Av brandsäkerhetsskäl får varken barnvagnar eller cyklar ställas i trappuppgången. Dörrmattor ska placeras innanför lägenhetsdörrarna. Namnskyltar och övriga skyltar beställs via styrelsen men bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Takterrassen, trädgård

Den magnifika takterrassen och den underbara trädgården är givetvis tillgänglig för alla medlemmar och får också användas för privata arrangemang. På terrassen finns sommartid möbler, en stor gasolgrill och solstolar. Kom ihåg att boka i förväg på Bössans webbsida. Vänligen respektera de tider som är anslagna. Senast klockan 23 ska i regel arrangemangen på takterrassen vara avslutade. Observera att terrassen inte städas med "gemensamma medel" utan var och en som utnyttjat den får städa själv. Detta gäller självklart även grillen – som ska rengöras varje gång den används. Tar gasolen slut - meddela via hemsidan. Marschaller får inte användas då de kan leda till sotfläckar eller orsaka andra skador på fasaden. I trädgården mot Söder Mälarstrand finns sommartid grill(kol) stolar och bord. Trädgård, gårdsplan och takterrass får inte användas som rastplats för hundar. Hundar är lika välkomna där som alla andra boende i huset, men är syftet rastning så ombeds hundägaren välja en annan plats.

Sop- och avfallssortering

Det finns ett soprum på gården där du sorterar ditt avfall i hushållsopor, matavfall samt plast, metall, glas, papper och wellpapp. Det finns även kärl för småbatterier, lampor samt mindre elartiklar. Det är varje medlems ansvar att sortera på rätt sätt och se till att rätt kärl används samt att hålla ordning efter sig. Sopor får inte förvaras i trapphus, entré eller balkonger. Mer information om sop- och avfallssorteringen finns på Bössans webbsida.

Källare och vind

I källaren och på vinden får personliga tillhörigheter förvaras, men endast på avsedd plats. Gångarna skall hållas fria från föremål och får av brandsäkerhetsskäl inte belamras. Undvik dessutom att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Både källaren och vinden är larmad. Mer om hur larmet fungerar kan du läsa på Bössans webbsida.

Störningar

För att alla skall känna trivsel är det viktigt att visa varandra största möjliga hänsyn och respekt. Detta gäller såväl i lägenheter som i gemensamma utrymmen, t ex trappa, hiss, tvättstuga, trädgård och terrass. En för hög ljudnivå på musikanläggningar eller TV kan vara störande och bör undvikas. Oväsen i trappan av besökare kan också vara störande. Inför större tillställningar, även fester på nyårsafton, ska grannar informeras. Men det kräver lika fullt omdöme, takt och hänsyn till sina grannar under festen. Reglerna gäller dygnet runt men det är extra angeläget att de följs från kl 22.00 på kvällen till kl 07.30 på morgonen. Dammsugare tvätt- och diskmaskin bör inte köras under denna tid. Är man hundägare får hunden inte lämnas ensam i lägenheten om den under längre stunder skäller och/eller ylar, detta kan vara störande för grannar.

I samband med renovation och ombyggnad finns speciellt framtagna regler.

Städning av gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen städas av ett städföretag. Aktuell kontaktinformation finns på Bössans webbsida.

Brandvarnare

Det är medlemmens ansvar att ha (minst) en godkänd och fungerande brandvarnare i lägenheten.

Fastighetsförvaltning

Bössan 11 förvaltas av en extern fastighetsförvaltare. Aktuell kontaktinformation finns på Bössans webbsida.



Bostadsrättsföreningen
BÖSSAN nr 11
Bellmansgatan 6
118 20 Stockholm

Ordningsregler Brf Bössan 11

Ordningsregler

1. Lägenhet får endast användas som bostad åt bostadsrättshavare och dennes familj, inneboende och/eller av styrelsen/hyresnämnd godkänd andrahandshyresgäst. Lägenhet får inte uthyras via sajten Airbnb eller genom annan liknande uthyrningsverksamhet. Styrelsen ska hållas informerad om inneboende som medlem inhyser i lägenheten.
2. Störande ljud, musik, vattentappning eller dylikt i egen lägenhet eller i gemensamma utrymmen (trapphus, entréhall, källarutrymmen) får ej förekomma mellan klockan 22.00 och 07.30 (alla dagar).
3. Lägenheten skall hållas tillgänglig för sotning eller annan insyn som är påkallad av utomstående eller föreningen.
4. Balkongerna får inte användas som förråd. Balkongerna skall hållas fria från snö och is enligt vad föreningens stadgar anger.
5. Föreningens tillstånd skall inhämtas innan föremål placeras i gemensamma lokaler. Dörrmattor tillåts inte på våningsplanen.
6. Förekomst av ohyra eller skadeinsekter skall anmälas till föreningen.
7. Sopor skall paketeras väl innan de läggs i soprummet samt att de ska läggas i anvisat kärl. Sopor får inte förvaras i trapphus, i entrén eller på balkonger.
8. Föreningens tillstånd skall inhämtas innan skyltar, markiser, utomhusantennor, annan utrustning eller utsmyckning sätts upp på fastigheten eller i gemensamma utrymmen. Detta gäller även kabeldragning av olika slag.
9. Föremål som spolats ned i toaletter får inte förorsaka stopp i fastighetens avloppssystem.
10. Cyklar parkeras på plats som anvisas av styrelsen.
11. Barnvagnar får inte stå i husets gemensamma inomhusutrymmen – det finns ett utomhusförråd där vagnarna ska stå.
12. Trottoaren utanför fastigheten skall hållas fri från bostadsrättshavares cykel och andra föremål.
13. För likformighet ska namnskyltar på dörren beställas via Bössans förvaltare. Kostnaden för framtagande av skyltar (dörr samt hiss) står medlemmen för.
14. I samband med in- eller utflyttning ska medlem städa efter sig i de gemensamma utrymmen som kan ha blivit påverkade under flytten; trappuppgång, gård, förrådsutrymmen, soprum m.m.
15. Hissarna får inte användas för transport av föremål, möbler etc som kan skada hisskorgens insida.

Reparations- och ombyggnadsarbeten

16. Alla reparations- och/eller ombyggnadsarbeten skall anmälas skriftligt till styrelsen innan arbetet påbörjas. Till anmälan ska även en sammanfattande beskrivning och beräknad tidsåtgång redovisas. Arbetena får inte påbörjas innan styrelsens skriftliga tillstånd inhämtats. Undantag är renovering av ytskikt, såsom målning eller golvslipning. Innan godkännande erhålles skriftligen av styrelsen, ska 20.000 (tjugotusen) kronor deponeras på föreningens konto. Föreningen har full rätt att använda dessa medel för reparationer av skador i allmänna utrymmen samt städning då skador eller nedsmutsning uppstått av det aktuella arbetet. Deposition återbetalas då renoveringen är slutförd, och efter att styrelsen har fått den dokumentation som begärts i samband med renoveringen (exempelvis egenkontroller, våtrumsintyg, OVK och konstruktionsritningar).
17. Det åligger bostadsrättshavaren att pröva om bygglov krävs för viss åtgärd och att i så fall ansöka om bygglov. Beviljat bygglov ska presenteras för styrelsen innan arbetet påbörjas. Vid bygglov svarar bostadsrättshavaren för att arbetet sker enligt plan- och bygglagen inklusive kvalitetsäkringssystem. Minimifunktionskrav enligt bland annat gällande BBR och annan tillämplig lagstiftning. Vidare ska som minimifunktionskrav gälla föreskrifter i de senaste utgåvorna av Hus AMA, VVS AMA i tillämpliga delar. Bostadsrättshavaren svarar för fastighetsägarens åtagande gentemot byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen. Bostadsrättshavaren utser kvalitetsansvarig och svarar för kostnaderna.
18. Bostadsrättshavaren övertar det ansvar enligt arbetsmiljölagen som åvilar föreningen för samordning av åtgärder till skydd för liv och ohälsa på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten.
19. Bostadsrättshavaren eller av denne anlitad entreprenör tillser att försäkringsskydd föreligger i den omfattning som föreskrivs i AB 04 samt även försäkringsskydd enligt arbetsmiljölagen 3 kap 7 §. Det vill säga Bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren ska få motsvarande rättigheter och skyldigheter som anges i AB 04 för beställare respektive entreprenör.
20. Under en ombyggnad som kräver styrelsens tillstånd har föreningen rätt att utföra besiktningar. En slutbesiktning genomförs när bostadsrättshavaren anmält att arbetena är avslutade. En skriftlig dokumentation över ombyggnader och nya installationer i lägenheten överlämnas till föreningen. Eventuella kostnader i samband med besiktningarna svarar bostadsrättshavaren för. Besiktningen kan även omfatta intilliggande lägenheter.
21. Besiktning ska ske av alla nya rördragningar (innan de byggs in) och alla nya eldragningar. Besiktning ska även ske när tätskikt i våtutrymmen utförs. Besiktningar skall utföras av en auktoriserad besiktningsman och skall bekostas av medlemmen som bygger om.
22. Arbeten får endast ske mellan 07:30-17:30 på vardagar, dock ej på röda dagar. Mellan den 18 december och 7 januari får inga renoveringar pågå.
23. Ett renoveringsarbete ska genomföras utan uppehåll annat än för helger. Den angivna tidsperioden skall så långt möjligt följas och inte överskridas. Om fördröjning skulle uppstå skall styrelse informeras och ny tidsplan presenteras.
24. Föreningen garanterar inte att ombyggnaden går att utföra eller för eventuella bristande förutsättningar.

25. Bostadsrättshavaren ska slutföra ombyggnaden. En överlåtelse av bostadsrätten innan arbetena är klara och godkänd slutbesiktning skett kan ej ske om inte förvärvaren övertar samtliga skyldigheter.
26. Bostadsrättshavaren svarar för samtliga kostnader förbundna med genomförandet av ombyggnaden.
27. Om renoverings- och ombyggnadsarbetena p.g.a skada eller andra skäl direkt eller indirekt leder till att kostnader uppkommer för föreningen ska bostadsrättshavaren ersätta dessa. Om andra lägenheter drabbas av skador skall bostadsrättshavaren reglera dessa omgående och direkt med berörd medlem. Övriga skador regleras med styrelsen.
28. Bostadsrättshavaren svarar för att företag och hantverkare som anlitas under arbetets gång följer föreningens ordningsregler. De företag och hantverkare som anlitas av bostadsrättshavaren ska inneha f-skattsedel.
29. Grannar ska underrättas löpande om renoveringen genom anslag i trapphusen med kontaktinformation. Vid större störningar t.ex. vattenavstängning ska medlemmar meddelas även via email. Ansvarig för informationen är bostadsrättshavaren.
30. För att minska nedsmutsning och störning hos närboende skall lägenhetsdörr hållas stängd och luftventiler tejpas för och annan nödvändig försiktighet iakttas. Om det ändå visar sig komma in damm i angränsade lägenheter ansvarar bostadsrättshavaren för att de städas minst efter varje avslutat arbetsvecka.
31. Alla arbeten ska göras med hänsyn till att det finns gasledningar i bruk i fastigheten.
32. Avfall får endast lagras i renoveringslägenheten eller i s.k. "Big Bags" som endast får placeras utanför gårdsgrinden för hämtning samma dag.
33. Vid vattenavstängning, elavstängning eller ingrepp i fjärrvärmesystemet skall styrelsen och berörda grannar underrättas minst tre dagar innan.
34. Ombyggnadsarbeten leder oundvikligen till att nedsmutsning uppstår i trapphus. Därför skall väggar och räcken i aktuellt trapphus täckas in och golv våttorkas efter varje arbetsdag. Ansvarig för detta är bostadsrättshavaren. Vid behov kan även gården eller gatan utanför fastigheten behöva sopas. Om nedsmutsning av fastighet, gård eller gata inte åtgärdas kommer styrelsen att ombesörja detta och överlämna faktura till bostadsrättshavaren för reglering.
35. Hiss får inte användas för att transportera material.
36. Om utvändigt bygghiss används så ska föreningen godkänna var den monteras. Klätterskydd och larm ska monteras och bekostas av den medlem som bygger om.
37. Fordon får inte köra in på gården eftersom den inte är dimensionerad för tunga belastningar.
38. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att de av hantverkarna utnyttjade dörrarna till fastigheten är låsta.
39. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att dennes hantverkare försäkrat sig om var huvudavstängningskranarna för gas, el och vatten finns i fastigheten.
40. Byggarbetarna får inte använda terrassen eller andra gemensamhetsutrymmen som fika eller matplats..
41. Om bostadsrättshavaren bryter mot ovanstående överenskommelser äger föreningen genom styrelsen rätt att omedelbart begära rättelse innan arbetet får fortsätta.

Undertecknad(e) bostadsrättshavare för lägenhet nr _____ förbinder sig att gentemot Brf Bössan 11 och dess övriga medlemmar följa ovanstående trivsel- och ordningsregler samt anvisningar vid reparations- och ombyggnadsarbeten.

Stockholm den

Bostadsrättshavare

För Brf Bössan 11

.....
Namn:

.....
Namn:

.....
Namn:

.....
Namn: