

TRIVSELREGLER

Råd, anvisningar och gemensamma bestämmelser för boende i Brf Odengården - Lidingö

Trivselreglerna kompletterar föreningens stadgar, registrerade hos Bolagsverket och tillgängliga på www.odengarden-lidingo.se.

Administration och ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Stockholm Service AB är föreningens ekonomiska förvaltare. De skickar ut avier samt bistår styrelsen med administration, ekonomi m.m.

Balkongskydd

Markisväv för inklädnad skall ha den gröna nyans som befintliga balkongskydd har. Vid önskan om att sätta upp markiser och parabolantenner tillfrågas styrelsen.

Bevattning

Gräs och annan växtlighet bevattnas inte mtp att vatten normalt bör sparas på Lidingö. Rabatter får bevattnas i den mån det behövs. Vattenkranar finns på fasaderna O12 och O34.

Biltrafik på gården

Biltrafik är bara tillåten i begränsad omfattning, för transporter av personer och gods som verkligen behöver detta. Kör så långsamt det bara går, det är ofta små barn och hundar på gården och sikten är begränsad över häckar och träd!

Brandfarliga vätskor

Det är av brandskyddsskäl förbjudet att förvara brandfarliga vätskor och övriga brandfarliga materiel i vinds- och källarförråd (Odenvägen 34 samt 10-12) samt i förråden i gårdshuset.

Brandvarnare

I varje lägenhet ska finnas uppsatt minst en brandvarnare. Bostadsrättshavare och hyresgäst är själv ansvarig för att kontrollera att den fungerar samt för batteribyte. Föreningen står inte för införskaffande av brandfilt, egen brandsläckare eller andra brandredskap men detta kan vara bra att ha.

Lekplats

Föräldrar eller andra medföljande vuxna ansvarar för barnen. Efter besök på lekplatsen ska leksaker, barnmöbler och andra prylar plockas ihop och läggas i god ordning vid sandlåda och i lekstuga.

Cykelförråd

Fyra stycken cykelförråd är placerade i gårdshuset. Cyklar får inte parkeras inne i entréerna till trapphus.

Cykelställ finns på gården, i övrigt ska cyklar inte stå på gården. Cykelförråden fördelas mellan lägenheterna enligt följande:

Cykelrum 1: Odenvägen 10 och 14-16

Cykelrum 2: Odenvägen 32-38

Cykelrum 3: Odenvägen 22-30 samt 40-50

Cykelrum 4: Odenvägen 12 samt 18-20

Entrédörrar

Kontrollera att entrédörren till trapphus går i lås vid in- och utpassage. Om fel på dörren upptäcks ska styrelsen meddelas så att åtgärder kan vidtas. Släpp aldrig in okända personer utan att fråga vart vederbörande ska. Lämna inte ut portkoder till obehöriga.

Facebook-grupp

Föreningens gemensamma Facebook heter Brf Odengården Lidingö.

Fastighetsskötsel

Styrelsen har valt Loudden som fastighetsskötare. Deras jour ska endast kontaktas vid akuta fel i fastigheten. Inre underhåll står medlem för själv. Kontaktuppgifter finns i trapphusen.

Styrelsen har upphandlat Lidingö Trädgårdscenter för skötsel av gården. Kone har handlats upp för hiss-skötsel. Styrelsen har upphandlat Pousette Städservice för städning.

Fåglar och skadedjur på gården

Mata inte fåglar på uteplats eller gård. Det kan locka möss och råttor-

Försäkringar

Som medlem i bostadsrättsförening har man ett större ansvar för lägenheten än en person som bor i en hyreslägenhet. Bostadsrättsföreningen ansvarar för fastigheten och att den är försäkrad via en fastighetsförsäkring. Styrelsen har valt Gjensidige som försäkringsbolag. I föreningens försäkring ingår inte bostadsrättstillägg. Detta måste medlemmar teckna själva – vattenskador och liknande kan leda till mycket stora kostnader!

Försäljning av lägenhet

Medlem ska innan annonsering av försäljning meddela styrelsen, liksom efter gjord försäljning. I övrigt se föreningens stadgar.

Gemensamhetslokal/pingisrum

Den yttre dörren till lokalen, den mot parken, har kodlås, den inre dörren ska alltid lämnas öppen.

Nyckel finns att låna om den skulle behöva låsas tillfälligt. Bokningskalender för finns utanför dörren till lokalen. Lokalen är till för medlemmar, får inte lånas ut till utomstående. Här finns också toalett, som kan användas ex. av barn som leker på gården.

Grillning

Pga. brandfara och att det kan störa grannar, är det förbjudet att grilla på balkongerna. På gården är grillning tillåten men iaktta varsamhet och visa hänsyn till grannarna.

Gårdsytan

Vid bruk av gårdsytan, håll en rimlig ljudnivå och var noga med att städa upp efteråt. Eventuellt avfall ska lämnas i papperskorgarna eller ännu hellre i soprummen. Absolut förbjudet att uträtta sina behov – även för barn – på gården, toalett finns i anslutning till gemensamhetslokalen.

Hantverkare

Allt hantverksarbete ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Fråga efter auktorisering från exempelvis Bygghermyndigheten (kakel och klinker). Godkänd våtrumskontroll, GVK (för plastmattor och väggmattor) är ett krav. Professionella rörläggare, rörmokare och elektriker måste anlitas. Se föreningens stadgar.

Hissfel

Kontakta upphandlad Hissentreprenör. Anslag finns i trappuppgång och i hissen.

Inbrott / skadegörelse

Inbrott, inbrottsförsök eller skadegörelse i lägenhet/lokal ska alltid anmälas till polisen. Glöm inte bort att informera styrelsen om det inträffade.

Kabel-TV och Bredband

Fastigheten är ansluten till kabel-TV via ComHem. Den medlem som vill ha utökat kanalutbud tar direktkontakt med ComHem. Fastigheten är också ansluten med fiber genom Ownit och varje lägenhet har en anslutning som kan användas för Wi-Fi och ip-telefoni.

Köksfläkt

Köksfläkt ska vara kopplad till utsuget över spisen, som är anslutet till en central fläkt placerad på taket i respektive hus. Vid matlagning bör fönstret i köket inte öppnas för vädring, detta för att matoset inte ska spridas i lägenheten. Filtret i spiskåpan ska rengöras/bytas ut med jämna mellanrum 1-2 ggr per år.

Lägenhetsförråd

Samtliga lägenhetsförråd är märkta med lägenhetsnummer. Låsning av dörr till förråd sker med hänglås som boende själv införskaffar. All förvaring i förråd sker på egen risk.

För boende på Odenvägen 10-12 finns förråden både på vinden och i källaren. För boende på Odenvägen 34 är förråden placerade på vinden. För boende i låghuset är förråden placerade i gårdshuset.

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att förvara saker i gångarna utanför förråden. **Föremål som förvaras/placeras där kommer att forslas bort och slängas.** Branddörrar till både vinds- och källarförråd ska alltid vara stängda, ljuset ska vara släckt utom vid besök i förråd.

Markiser

Markiser får inte sättas upp utan styrelsens godkännande.

Nycklar och Lås

Nycklar hanteras av Lidingö Lås och Larm. Medlemsnycklarna är numrerade och utlämnas mot kvittens.

Vid förlust av medlemsnyckel ska detta anmälas omgående till Lidingö Lås och Larm.

Vid försäljning ska medlemsnycklar kvitteras hos Lidingö lås och Larm av den nya medlemmen.

Om du låst dig ute kontakta Lidingö lås och larm.

Parabolantenner

Parabolantenner får inte sättas upp utan styrelsens godkännande.

Parkering

Parkeringsplatser hyrs separat via Parkeringsservice Svenska AB. Besöksplatser får endast utnyttjas av gäster till medlemmar i föreningen. Föreningen har ett par p-platser för moped/motorcykel för uthyrning till medlemmar.

Portkoder

Portkoder får inte lämnas ut till obehöriga. Brevbärare, tidningsbud m.fl. har erhållit särskilda koder som endast gäller under vissa tider. Vid försäljning av lägenhet kan mäklaren få en särskild kod tilldelad som endast gäller under visning. Samma sak gäller för hantverkare.

Radiatorer

Om elementen känns kalla, anmäl detta till styrelsen. Var försiktig vid luftning av element. Glöm inte att dra åt skruven så att inte läckage uppstår. Tilluftsintag vid elementen ska vara fria.

Reparationer

Om större reparationsarbeten planeras i en lägenhet ska detta anmälas till styrelsen. I vissa fall krävs godkännande av styrelsen, se föreningens stadgar.

Rökning

Rökning i fastighetens allmänna utrymmen, dvs. vinden, källare inkl. tvättstugan samt trapphusen, är absolut förbjuden. Vid rökning på balkonger och uteplatser, ta alltid hänsyn till grannarna. Ta hand om era egna fimpar.

Sophantering

Hushållssopor kan slängas och källsorteras i två olika soprum, i varsin ände av det gula huset på gården. Styrelsen uppmanar alla att paketera soporna väl och se till att dessa är väl tillslutna, detta för att undvika otrevliga lukter och onödigt spill.

I soprummen finns behållare för returpapper och kartong, lysrör, lampor och batterier, glas och hushållssopor. Sortera ordentligt och var noga med att använda rätt kärl.

För grovsopor såsom byggavfall, möbler, köksskåp, vitvaror, elektronikavfall m.m. hänvisas till återvinningscentralen Stockby ÅVC, Förrådsvägen 17 på Lidingö. Var och en tar ansvar för bortforsling av grovsopor, liksom för plastförpackningar (som det inte finns kärl för i soprummen). Grovsopor får inte lämnas i trapphus eller andra gemensamma utrymmen. Om de ändå gör det kommer styrelsen att ombesörja omedelbar bortforsling, vilken kan komma att bekostas av ägaren av sakerna.

Stopp i avlopp

Spola absolut inte ned något annat än urin, avföring och toapapper. Spolar ni ner tvättlappar, tamponger, blöjor m.m. kan det bli det stopp i avloppet och i värsta fall vattenskador i lägenhet och fastighet. Golvbrunn och vattenlås bör rensas med jämna mellanrum. Om stoppet inte går att avhjälpa, gör felanmälan och/eller kontakta styrelsen innan ytterligare egna åtgärder vidtas.

Strömavbrott

Vid strömavbrott, kontrollera brytarna i elskåpet. Hittas inte något fel, kontakta Loudden eller vid jourtid jouren.

Störande ljud

Visa hänsyn till grannarna. Det är inte tillåtet att spela hög musik, att använda diskmaskin eller tvättmaskin eller spola vatten länge, eller på annat sätt föra störande oväsen, efter klockan 22.00 på vardagar och helger. Undvik även störande oväsen före klockan 09.00 på helgerna. Undvik att placera TV eller annan ljudanläggning mot grannens sovrumsvägg. Gå inte med skor som låter på golven sena kvällar. Vid fest och kalas, informera de närmaste grannarna och, för er som bor med trapphus, sätt upp ett anslag i porten.

Tvättstuga

Tvättstugor finns för boende på Odenvägen 14-50 i gårdshuset och för boende Odenvägen 10-12 i källarplanet på Odenvägen 12. Tvättstugan får endast användas av föreningens medlemmar. Bokningstavla finns uppsatt i respektive tvättstugas entréhall. Tvättpass finns mellan 07.00-10.00, 10.00-13.00, 13.00-16.00, 16.00-19.00 samt 19.00-22.00. Tvättpass bokas för hela tidsintervallet på 3 timmar och man har rätt att utnyttja hela sin bokade tid när som helst under passet. Det är inte tillåtet att färga kläder i tvättmaskinerna. För allas trevnad ska tvättmaskinernas påfyllningsskålar torkas rena efter avslutat tvätt pass. Torktummlaren rengörs genom att allt ludd som samlats tas bort. För torkskåp gäller också att all ludd ska tas bort. Maskiner och torkrum ska tömmas på kläder när tvättpasset är slut. Fel på maskinerna anmäls till styrelsen. Strömmen bryts 22.15. Nödknapp finns för att kunna få ut sin tvätt efter tvättidens slut. Knappen är placerad till vänster om dörren. Tänk på att lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den!

Uthyrning i andra hand

All uthyrning av lägenheter måste godkännas av styrelsen, som också tillhandahåller blanketter för detta. Se även stadgarna.

Ventilation

Föreningens fastigheter är utrustade med mekanisk frånluftsventilation. Luften till lägenheten tas in via intag under fönsterbänk. För att erhålla tillräcklig luftväxling får luftintaget inte övertäckas. Filtret innanför luckan bör tas bort och tvättas/bytas ut minst en gång per år. Tvätta filtret i mild tvållösning, spola rent, krama ur och lufttorka. Frånluft tas från lägenheten via don i badrum, kök och klädkammare/förråd. Torka gärna bort det ludd och damm som samlas vid frånluftsventilerna.

Vattenläckage/Översvämning

Vid vattenläckage/översvämning ring Loudden eller vid jourtid jouren. Om översvämning eller läckage har skett i lägenheten kontakta omedelbart någon i styrelsen och Loudden. I varje lägenhet finns vattenavstängning för hela lägenheten (ballofixer) i badrummet. Observera att även elementen kan läcka vatten, så kontrollera ventilerna med jämna mellanrum.

Webbplats för föreningen

På föreningens hemsida www.odengarden-lidingo.se finns information, dokument m.m. som gäller föreningen och medlemsfrågor. Lösenord (endast för medlemmar!) är nn12345.

Ytterdörrar

Lägenhetsdörrar i 10,12 och 34 är en säkerhetsdörr. Detta innebär att den uppfyller gällande krav på dörrar avseende inbrotts- och brandskydd. Anmäl till ditt försäkringsbolag så får du lägre försäkringspremie. Boende i Låghusen har en villadörr som inte räknas till säkerhetsdörr, ger alltså inte lägre försäkringspremie. Fel på dörren ska anmälas till styrelsen.