

BRF Leran 6 - Trivselregler

Styrelsen har justerat trivselreglerna, som härmed bifogas. Trivselreglerna, inklusive försättsbladet, delas ut till samtliga nuvarande och, framöver, nytillträdande medlemmar. Tanken med dokumentet är dels att konkretisera det gemensamma ansvaret och hur vi delar på de gemensamma resurserna, dels att alla medlemmar ska förstå under vilka förutsättningar en bostadsrättsförening administreras.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen 26/5 2015 att gälla fr o m 1/6 2015.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Leran 6

Välkommen till BRF Leran 6!

Norrbackagatan 5, 113 41 Stockholm

Om Leran 6

Fastigheten uppfördes 1926 och ombildades till bostadsrättsförening redan 1936.

Våra kvarter anses idag av Stadsmuséet vara "särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt", vilket ställer extra stora krav på renoveringar.

BRF Leran 6 består idag av 37 lägenheter av olika storlek fördelade på gathus och gårdshus. Kompletta stambyten utfördes 1994. Vårt organisationsnummer är 702001-2840.

BRF tillsammans

I en bostadsrättsförening (BRF) äger medlemmarna fastigheten tillsammans. Det är därför viktigt att alla hjälps åt att sköta om fastigheten, dels genom att bruka den varsamt, dels genom att så många som möjligt deltar i skötsel och underhåll.

Styrelsen - sköter allt löpande, på ideell basis

Föreningens styrelse ansvarar för allt löpande arbete, från renoveringsprojekt till pantsättningar och trasiga glödlampor. Det arbetet tar åtskilliga timmar i anspråk, varje månad. Det enda arvode som utgår är en årlig middag på restaurang.

Genom att styrelsearbetet utförs ideellt spar föreningen pengar, vilket i slutändan resulterar i lägre avgifter och därmed ett högre värde på lägenheterna.

Alla medlemmar uppmanas därför att engagera sig, antingen som styrelsemedlemmar eller genom att rycka in vid enskilda projekt.

Trivselregler - för att konkretisera det gemensamma ansvaret

Gemensamt ägande innebär ett gemensamt ansvar. Trivselreglerna är till för att konkretisera det ansvaret och skapa förutsättningar för ett trivsamt boende.

Reglerna gäller alla som bor och vistas i huset, inklusive tillfälliga gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare.

Vid flytt

Vid överlåtelse betalar köparen en avgift på 2000 kr till föreningen (SHB 6146-100764851).

Vid renovering av våtrum

Föreningen har haft problem med vattenskador orsakade av undermåliga våtrumsarbeten. Vid renovering av badrum/kök måste därför styrelsen underrättas och arbetet utföras enligt gällande branschregler. Efter arbetets slut ska installationerna besiktas av en oberoende auktoriserad part, på bekostnad av den aktuella medlemmen. Besiktning beställs av styrelsen, om inget annat avtalas.

Vid badrumsrenovering ska eventuella äldre, ej godkända golvbrunnar tas bort och ersättas med godkända alternativ.

Stadgar

Övriga regler för BRF Leran 6 formuleras i våra stadgar.

Gemensam BR-tilläggsförsäkring

Föreningen har en gemensam bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Du behöver alltså inte det bostadsrättstillägg som brukar finnas till din hemförsäkring.

Hör av dig!

Har du frågor är du alltid välkommen att kontakta styrelsen!

Trivselregler

1. Allmän aktsamhet

- Alla kostnader för underhåll och reparationer bekostas via månadsavgifterna. Var därför rädd om och vårda föreningens egendom.

2. Säkerhet

- Kontrollera alltid att ytterport, källardörr, vindsdörr och andra dörrar går i lås.
- Släpp inte in okända personer i fastigheten.
- Se till att din lägenhet är utrustad med en fungerande brandvarnare.
- Om du är bortrest under längre tid - meddela gärna grannar eller styrelsen.

Varje lägenhet har en numrerad nyckel som går till alla gemensamma utrymmen: soprum, källare, barnvagnsförråd, tvättstuga och vindstrymmen. Vid fel på lås eller borttappade nycklar, kontakta styrelsen. Portkoden byts en gång per år.

3. Fel i fastigheten

Om du upptäcker fel på gemensamma utrymmen, kontakta i första hand någon i styrelsen. Fel inne i lägenheterna åtgärdas av lägenhetsinnehavaren. (Lista på entreprenörer i närområdet finns på anslagstavlan.) Vid akuta skador, eller om det inte går att få tag på någon styrelsemedlem, kontakta själv en reparatör.

4. Hänsyn

Eftersom vi är många som bor och lever i samma hus är det viktigt att visa hänsyn mot varandra. Inte minst avser detta störande ljud. Som en generell regel gäller sänkt ljudvolym mellan 22.00 och 07.00 natten före vardagar. Undvik då: hög musik, tvätt-/diskmaskin, dammsugare, bormaskin, mm. Ska du ha fest, informera gärna dina grannar i god tid innan.

5. Snöröjning – halkbekämpning

Vintertid ansvarar varje medlem en dag i månaden för att skotta snö och strö ut sand/salt. För detta anslår styrelsen ett schema i trapphuset. Var uppmärksam på vilket datum som just du ansvarar för. Vid bortovaro, vänligen ordna ersättare. Spade, sand och salt finns i källarentrén. Observera att gången från Karlbergs stationshus fram till vårt sophus även måste skottas.

5. Gräsklippning

Sommartid ansvarar medlemmarna veckovis för gräsklippning, enligt anslag i trapphuset

6. Barnvagnar/rullatorer/mm

Intill hissen i gathuset finns ett utrymme för barnvagnar, rullatorer och andra hjälpmedel. Kortare tider kan vagnarna stå i entréhallen, dock helst inte nattetid.

7. Källare och vind

På vindarna och i källarna finns förråd för medlemmarnas personliga tillhörigheter. Det är inte tillåtet att ställa saker i gångar eller andra gemensamma utrymmen. Undvik att förvara stöldbärlig egendom i förråden. Undvik även att förvara fuktkänsliga objekt i källaren.

8. Hiss

Skicka gärna ned hissen till entréplan efter användning.

9. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar trapphus eller gård.

10. Sopor

Sophantering i innerstaden är en dyr och krånglig process. Om man exempelvis lägger fel sopor på fel ställe leder det ofta till att soporna inte hämtas alls. Därför är det viktigt att vi samarbetar och är noggranna så att hämtningen fungerar bra utan att det kostar för mycket.

Soprummet

Föreningens soprum är en stor tillgång och ger oss möjlighet att erbjuda alla medlemmar komplett sopsortering på bekvämt avstånd från lägenheten. I soprummet finns kärl för:

- batterier
- el (små elprodukter, glödlampor, lysrör, energilampor)
- glas - ofärgat
- glas - färgat
- metallförpackningar
- plastförpackningar
- tidningar
- kartong/wellpapp
- grovsopor

Vik ihop kartonger/papp och ta isär skrymmande objekt så att de inte tar så stor plats. Se till att inget hamnar på golvet eller i fel kärl: om det är oordning i sophuset uteblir ofta hämtning, med strul, extraarbete för styrelsen och, i slutändan, extrakostnader för föreningen som följd.

Följande slängs INTE i sophuset:

- * hushållssopor (slängs i sopnedkastet)
- * stora elprodukter: vitvaror, stora tv-apparater, mm
- * stora grovsopor: möbler, mm
- * stora mängder byggavfall (tex i samband med lägenhetsrenovering)

Det vill säga i synnerhet saker som inte ryms i de gröna behållarna.

Var kan det annars slängas?

På Rörstrandsgatan, strax ovanför korsningen med Norrbackagatan, har staden en återvinningsstation för papper och plast. För sånt som inte är trasigt: kanske är det något för Myrorna på Tomtebogatan?

Gemensam hämtning av skrymmande sopor

I samband med städdagen på våren, i regel i slutet av april, erbjuder föreningen möjlighet för medlemmarna att ställa ned stora objekt som ska slängas på gården. Utnyttja gärna dessa tillfällen för att bli av med gamla möbler, saker som samlats på vinden, mm.

Sopnedkastet i entrén

I entréns sopnedkast läggs ENBART hushållsavfall, i väl förslutna påsar.

I hushållssoporna lägger vi alltså INTE: vassa föremål, elartiklar, kartong, emballage, byggavfall, julgranar, tidningspapper, mm.

Eftersom sopnedkastet sitter i vår gemensamma entré bör vi hjälpas åt att hålla det rent. Var försiktig när du slänger dina påsar så att de inte går sönder eller att sopor av andra skäl hamnar på golvet eller längs kanten på nedkastet. Ett tips är att inte fylla påsarna för mycket.

11. Tvättstugan

Tvättstugan i gathusets källare är till för alla medlemmar. Där finns tvättmaskiner, torktumlare, kallmangel och ett stort torkrum med en timerstyrd avfuktare, som av bullerskäl inte går att använda nattetid.

Tvättstugan bokas genom att lägenhetsinnehavarens (ej inneboendes – det viktiga är att den som tvättar ska kunna kontaktas) efternamn noteras på listan bredvid tvättstugedörren.

Följande regler har vi för att tvättstugan ska fungera så bra som möjligt för alla:

- * boka endast en tvättid per hushåll (ny tvättid kan bokas när den aktuella påbörjats)
- * tvättid som inte utnyttjats inom 30 min kan övertas av annan medlem (ändra då i listan)
- * när din tvättid är slut **MÅSTE** tvättmaskinerna vara tömda
- * om tvätten inte torkat när tiden är slut kan den vara kvar tills nästa person behöver utrymmet, dock max 30 min – här gäller sunt förnuft: andra medlemmar ska inte behöva flytta på din tvätt
- * lämna tvättstugan ren och städad: rensa torktumlarfiltret, torka av tvättmaskinerna, ta med tomma tvättmedelspaket därifrån, m m

Vid överlappningar är det allra bästa om man kan prata med den som har bokat nästa tid och hitta en lösning som fungerar för båda parter!

12. Trädgården

I vår förening har vi glädjen att ha en ovanligt fin gemensam gård, med möjlighet till barnlek, utomhusmåltider, grillning, solning, vattenlek (ej i fontänen), med mera.

Den som är intresserad av att vara med och sköta rabatter och odlingar får gärna anmäla sitt intresse, exempelvis för vattnings eller ogrärensning.

Följande regler gäller för gården:

- **Städning** ska utföras direkt du avslutat en aktivitet: Torka av möbler, plocka upp skräp, ställ i ordning m m. **Möblerna** kan flyttas till valfri plats men ska ställas tillbaka där de hör hemma enligt karta på anslagstavlan. **Parasollet** ska alltid lämnas i hopfällt läge.
- Vill du ordna en **större mottagning/fest** på gården bör det anslås i god tid innan och särskild hänsyn tas till att det handlar om ett gemensamt utrymme.
- Utomhus är det extra viktigt att respektera tiderna med **lägre ljudvolym** (22-07).
- **Grillen** bokas via en lista i trapphuset. Grillkol och tändvätska köper du själv. Efter användning: töm grillen på kol/aska och rengör gallret (senast morgonen efter). Lagg gärna folie i eldlådan före grillning. Se till att kolen slocknat helt innan du slänger dem.
- Föräldrar ansvarar för att **barnens leksaker**, cyklar, mm samlas ihop efter dagens slut.
- **Cyklar** ska ställas i cykelställen eller längs staketet bakom rhododendronbuskarna.
- **Gräsklippning** sköts genom ett rullande schema, där varje lägenhet ansvarar en vecka i taget, således ungefär en vecka vart tredje år.
- **Fåglar är trevliga** men på föreningens tomt är fågelmatning ej tillåten. Dels attraheras råttor av maten, dels är fågelträck ett problem både för fastigheten och dina grannar.

13. Vår- och höstfixardagar

Varje vår och höst samlas alla medlemmar en dag för att utföra städning och mindre arbeten i fastighetens gemensamma utrymmen. Tack vare fixardagarna kan vi hålla fastigheten fin och underhållskostnaderna låga. Dessutom ger de en möjlighet att träffas och prata med andra medlemmar. Fixardagar avslutas med gemensamt fika.

Den som inte har möjlighet att delta under en fixardag kan ta på sig ett enskilt uppdrag, som utförs vid annan tidpunkt, alternativt betala en avgift till föreningen (f n 500 kr).

14. Ombyggnationer/renoveringar

Ombyggnationer och renoveringar ställer extra höga krav på hänsyn och noggrannhet för att undvika störningar och skador på huset. Kom ihåg att även om du anlitar hantverkare så är det du som har ansvaret gentemot föreningen. Eventuella skador som uppstår debiteras dig som uppdragsgivare. Det är därför en bra idé att noggrant och kontinuerligt informera hantverkarna om vilka regler som gäller i vår förening.

För större arbeten krävs alltid **styrelsens godkännande** innan du sätter igång. Gäller alltså inte normal ytrenovering: ommålning, tapetsering etc. Styrelsen behöver en beskrivning av arbetet, inklusive en ritning, för att kunna ge godkännande.

Större arbeten i våtrum, även ytskiktsarbeten (nytt kakel) måste utföras av **våtrumscertifierade hantverkare** så att inte fuktspärrar skadas. Bifoga kopia på företagets/hantverkarens certifikat i din ansökan till styrelsen.

- **Bilning, rivning och annan störande verksamhet**

Om du ska utföra arbeten som låter mycket – exempelvis bilning i gjutna golv eller rivning av väggar – ska du alltid förvarna din grannar minst ett dygn i förväg med lapp i port och hiss. Ange när arbetet startar och hur länge det håller på. Lägg även lapp i de närmaste grannarnas brevlåda (över, under och vid sidan).

Bärande väggar får inte rivas, skadas eller bilas i.

- **Element och värme**

Om du vill flytta eller på annat vis förändra ett element måste du alltid diskutera det med styrelsen först. Det är dyrt att justera in värmen och varje förändring kan påverka din och dina grannars värme. Föreningen kan inte garantera tillräcklig värme i en lägenhet där element är borttagna. Gäller även när lägenheten säljs vidare.

- **Målning med oljefärger**

Målning med oljefärger kan innebära att dina grannar störs av lukten. Använd hellre vattenbaserade alternativ. Om du ändå måste måla med oljefärg ska grannarna underrättas i god tid. Minst ett dygn i förväg bör du ha satt lapp i port och hiss. Lägg även här en lapp i grannarnas brevlådor.

- **Vattenavstängning**

Förvarna alltid om vattenavstängningar minst ett dygn i förväg med lapp i port och hiss. Se till att ingen vattenavstängning startar före 09.00 på morgonen, då många ännu inte har duschat. Gäller även kortare vattenavstängningar.

Tänk speciellt på att meddela de som har bokat tvättstugan under tiden för avstängningen.

- **Hissen**

Hissen är känslig. Se till att den inte överlastas eller skadas invändigt vid transporter. Jourkostnaden debiteras den som ansvarar för eventuellt oaktsamma hantverkare.

- **Trapphusen**

Väggarna i trapphuset är känsliga. Se till att hantverkarna är försiktiga vid inbärning, och be dem skydda väggarna med skyddsmaterial när något lutas mot väggen. Detsamma gäller lampkuporna.

- **Städning av trapphus och hiss**

Se till att trapphus och hiss dagligen städas från det värsta bygghammet.

- **Avfallshantering**

Det är inte tillåtet att lagra byggavfallssäckar eller annat skräp på gata eller gård i flera dagar. Du tillser att sådant omgående borttransporteras.

OBS! Placera aldrig byggmaterial eller avfall i trapphus eller källargångar.