

INFORMATION- OCH ORDNINGSREGLER

Denna information samt ordningsregler gäller för BRF Norr Mälarstrand 100. Allmänna bestämmelser om bostadsrättshavares skyldigheter finns i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Härutöver gäller föreningens ordningsregler.

Det ankommer på bostadsrättshavaren att tillse att dessa skyldigheter i tillämpliga delar fullgörs även av den som tillhör dennes hushåll eller besöker denne som gäst, den som i övrigt bor i lägenheten samt den som för dennes räkning utför arbete i lägenheten.



HÄNSYN OCH TRIVSEL

Ordningsregler kan inte täcka alla tänkbara situationer som kan uppstå i ett flerfamiljshus. Därför gäller generellt att man skall visa vanlig hänsyn till sina grannar och använda sitt sunda förnuft. Följande gäller:

- Det skall i princip vara tyst i fastigheten kl. 22:00 – 06:00. Under övriga tider bör ljudanläggningar användas hänsynsfullt. Att borra och spika i väggar, golv och tak är mycket störande för grannarna. Sådana arbeten får därför utföras endast måndag – fredag kl. 08:00 - 18:00 samt lördag och söndag kl. 10:00 – 16:00.
- Inom fastigheten finns företag som hyr lokaler av föreningen. Parkera inte cyklar, fordon eller andra föremål och säkerställ att du inte bidrar till någon nedskräpning framför deras dörrar och fönster.
- I övrigt skall boende och medlemmar förhålla sig till efterrättelse av styrelse och förvaltning från tid till annan lämnade föreskrifter.

ALLMÄNNA UTRYMMEN

- Entrédörr, källardörr och vindsdörr skall hållas låsta.
- Trappan, källargångar och andra liknande utrymmen får inte användas för uppställning av cyklar, barnvagnar, källkar eller dylikt. Inte heller får mattor läggas ut i trappplanen (med undantag för entrémattan). För barnvagnar finns särskilt barnvagnsrum. Cyklar kan placeras i cykelrummen, eller i cykelställ utomhus. (cykelställ utomhus tillhör dock ej Brf).
- Det är viktigt att vi är aktsamma om fastighetens gemensamma utrymmen så att inga skador uppstår, då vi själva får betala all skadegörelse.
- Rökning är förbjuden i allmänna utrymmen, t.ex. hissar, trappan, vindar och tvättstugor.
- Samtliga medlemmar och hyrestagare ansvarar för att motverka till att obehöriga kan få tillträde till fastighetens utrymmen.

- Nedskräpning på föreningens tomtmark, i fastigheten och vid området kring entrén får ej ske.

LÄGENHETEN

- **Säkerhetsdörr** ska om den installeras ha samma mått och utseende som övriga säkerhetsdörrar i fastigheten, av typen Daloc. Kontakta www.secor.se som har alla gällande uppgifter för dörrar i vår fastighet.
- **Köksfläkt** får inte anslutas till utsugskanal (matos kan spridas till grannarna). Kolfilterfläkt som ej är ansluten till ventilationssystemet får användas.
- **Utomhusantenn eller parabol** får sättas upp på fastigheten endast efter tillstånd av styrelsen.
- **Mattor** får inte skakas från balkong eller fönster.
- **Grillning** får inte ske på balkongen.
- **Balkonglådor** får inte hängas på utsidan av balkongräcket.
- **Vattenskador, ohyra** och dylikt måste anmälas till styrelsen så snart de upptäcks.

KABEL-TV/INTERNET

I varje lägenhet finns ett särskilt uttag för TV/radio/internet/telefoni, anslutet till en för föreningen gemensam anläggning för kabel-TV. Ett basutbud (TV/radio och hemtelefon samt Bredband 100/10) från Tele2 (tidigare Com Hem) **ingår i månadsavgiften för medlemmar**. För att teckna abonnemang och få information om övriga tjänster, kontakta www.tele2.se. Det befintliga uttaget får ej modifieras av medlemmen – kontakta alltid Tele2 vid eventuell förändring.

Det finns även ett datauttag som ger varje medlem möjlighet att få tillgång till internet, telefoni och TV från valfri tillgänglig tjänsteleverantör hos Telia Öppen Fiber. Se www.bredbandswebben.se för tillgängliga tjänsteleverantörer och erbjudanden. Abonnemang tecknas enklast genom att ansluta dator till uttaget. Därefter tecknas valfritt abonnemang innan man kan använda bredbandsuttaget.

BRANDVARNARE

Brandvarnare skall finnas installerad i varje lägenhet och medlemmen svarar själv för kostnader och underhåll. Larmet utlöser sirentjut vid rökutveckling. Vid brand ring räddningstjänsten på tel. 112. Vid brand på vind eller källare kolla om rök tränger ut från vind/källare ring omgående 112.

Kom ihåg att risken för snabb övertändning vid gasexplosion och gasförgiftning är mycket stor! Vid larm se till att alla dörrar hålls stängda. Invänta brandkår och polis och följ deras instruktioner.

TVÄTTSTUGA

Bokning av tvättid görs på bokningstavlan, som finns uppsatt utanför tvättstugan. Har du inte börjat utnyttja tvättstugan inom 30 minuter från tvättpassets början har annan boende rätt att överta ditt tvättpass. När du har använt tvättstugan och torkrummet – tillse att det är snyggt och rent när du lämnat. Lämna alltid tvättstugan i det skick som du själv vill finna den när du skall tvätta så blir det trevligare för oss alla.

REPARATIONS- OCH OMBYGGNADSARBETEN

§ 11 i Stadgarna för Bostadsrättsförening Norr Mälarstrand 100 reglerar reparations- och ombyggnadsarbete. Där anges att om du vill reparera/förändra din lägenhet i mindre skala - såsom måla, tapetsera eller byta kakel i kök så får du utföra det själv eller med anlitan av hantverkare och du behöver inte styrelsens tillstånd.

För större förändringar eller ombyggnader, även kallade väsentliga förändringar, gäller att styrelsens tillstånd måste inhämtas innan åtgärd vidtas. Som väsentlig förändring räknas bland annat ändring av ledning för värme, vatten, el, avlopp eller ventilation eller ändring som kräver bygglov. Inom ramen för väsentliga förändringar räknas också renovering/förändring av kök och badrum samt förändringar av väggar/konstruktioner. För arbeten som kräver bygganmälan eller är bygglovspliktiga är det bostadsrättshavarens ansvar att ombesörja detta. Som medlem är du ansvarig för allt utfört arbete oavsett vem som utför det.

Observera att du i alla ovanstående fall även är ansvarig för att arbeten som bidrar till nedsmutsning av allmänna utrymmen städas rena. Det avser till exempel gångmattan i entrén, hissgolvet, hissens väggar och trappuppgången. Berörda utrymmen skall städas dagligen vid arbetets slut. Vid avslutat arbete skall utrymmena återställas och slutstädas.

Trappuppgången och hissens golv ska under arbetet täckas med skyddspapp, samt hissens väggar med avsedda skyddsmattor. Byggavfall i säckar utanför huset skall snarast föras bort. Skyddsmattor och skyddspapp ska tas bort så snart arbetet är färdigställt utan dröjsmål.. Detta är än mer viktigt över helgdagar.

Material får inte förvaras i trappan, i trapphuset eller på gatan för annat än snar bortforsling. Material som t.ex. byggavfall eller annat material inklusive byggavfallspåsar (t.ex. Big Bags) får inte förvaras på gatan över helgen.

Eftersom vår förening har många lägenheter, och eftersom ett flertal av dessa omsätts relativt ofta därför att familjer växer och behöver söka större boende, så pågår ofta renoveringsarbete i någon lägenhet. För att minimera risken för irritation hos andra medlemmar är det därför av stor vikt att vi gör perioderna så korta som möjligt så vi får ha så rent, undanplockat och trevligt som det är möjligt.

HISSEN – ANVÄNDNING AV SKYDDSMATTOR

Vid användande av hissen som kan riskera slitage eller skada på hissens innerväggar, såsom t.ex. vid flytt eller renoveringsarbeten, skall skyddsmattor användas. Skyddsmattorna finns upphängda i källarvåningen nedanför källartrappen.

TAKTERRASSEN

Terrassen är alltid öppen för alla som bor i huset, där grunden är att vi alla gemensamt i möjligaste mån skall kunna använda takterrassen och också få möjlighet att träffas på takterrassen. Du kan alltså inte reservera hela takterrassen för ditt eget bruk (förutom i undantagsfall, se nedan). Du är alltid välkommen på takterrassen även om andra bokat matbord/soffbord/grillen. Vill du boka grill/matbord/soffbord går det också bra, då gäller följande:

- Grill
 - Vid bokning av grill ange tid i kalendern när du avser använda grillen. Denna bokning bör vara max 1.5 timme så du möjliggör för andra att använda grillen när du inte använder den. I kalendern bokar du genom att på den dag du avser vara där skriva "Grill, XX.XX-XX.XX (klockslag), Efternamn samt lägenhetsnummer".
- Matbord
 - Vid bokning av matbord ange tid i kalendern när du avser vara där. Försök att inte boka längre tid än du avser använda matbordet för att undvika att det står "tomt" men ändå är "bokat". I kalendern bokar du genom att på den dag du avser vara där genom att skriva "Matbord, XX.XX-XX.XX (klockslag), Efternamn samt lägenhetsnummer".
- Soffbord
 - Vid bokning av soffbord ange tid i kalendern när du avser vara där. Försök att inte boka längre tid än du avser använda soffbordet för att undvika att det står "tomt" men ändå är "bokat". I kalendern bokar du genom att på den dag du avser vara där genom att skriva "Soffbord, XX.XX-XX.XX (klockslag), Efternamn samt lägenhetsnummer".
- Avisering av närvaro
 - Alla har tillgång till takterrassen och du kan notera att du avser vara där även om du inte bokat matbord eller soffbord eller grill. Du kan avisera det i kalendern. I kalendern aviserar du genom att på den dag du avser vara där genom att skriva "Vara på terrassen, XX.XX-XX.XX (klockslag), Efternamn samt lägenhetsnummer".

Du kan inte boka både matbordet och soffbordet samtidigt och således "uppta hela" takterrassen. Önskar du boka både grill och matbord (eller soffbord) så observera att du

behöver notera båda i kalendern. Observera dock att bokning inte innebär att andra inte har tillgång till takterrassen under denna tid, snarare välkomnar vi om fler kan använda takterrassen samtidigt.

Övriga generella riktlinjer när du använder takterrassen:

- Du kan maximalt boka två gånger i förväg, inte fler. Dessa bör ha mer än 14 dagar sig emellan. När den första passet passerat kan du boka en till. Det är tyvärr grogrund för missnöje bland medlemmarna om det noteras att enstaka medlemmar bokar alla eller ens varannan fredag eller lördag under sommarmånaderna. Därav max två gånger i förväg och med minst två veckors mellanrum.
- Städa efter dig och låt inga saker ligga kvar.
- Dynorna skall läggas tillbaka i förrådet då du lämnar terrassen och ingen annan är kvar.
- Tänk på att stänga av gasolen och göra rent grillen då du använt den.
- Tar gasolen slut skall du ersätta den genom att byta gasolflaskan. Inhandlas t.ex på bensinmackar. Lämna kvitto i föreningens brevlåda, med kontouppgifter så får du ersättning för utlägget.
- Lås dörren när du lämnar terrassen och ingen är kvar.

Boka hela takterrassen i undantagsfall - kräver dispens från Styrelsen

Du kan inte boka både matbordet och soffbordet samtidigt och således "uppta" hela takterrassen. I undantagsfall om någon själv i huset har en extraordinär händelse, t.ex. 40- eller 50-årsuppvaktning, kan Styrelsen ge undantag och godkänna att man förfogar över hela takterrassen under en speciell tidsperiod (ett antal timmar). Sådant undantag förutsätter att lägenhetsinnehavare själv är grund för tillställning (t.ex. fyller jämnt). Undantag kommer godkännas endast vid synnerliga skäl, endast vid enstaka tillfälle per lägenhet (dvs t.ex. vart tredje till fjärde år per lägenhet). Sådan ansökan skall komma Styrelsen tillhanda senast 2 månader innan dag för tillställning. Ansökan görs till styrelsen@brfnorrmalarstrand100.se Lägenhetsinnehavare ansvarar själv för att tillse att det är "ledigt" på takterrassen innan ansökan, att sådan tillställning är lugn, inte stör andra och inte blir till "fest" och (enligt föreningens stadgar) att det är tyst i huset efter 22.00.

SOPOR

Hushållsavfall slängs i de sopkärl som tillhör fastigheten och som finns ute på gården. Hushållsavfall som slängs i sopkärlen, skall vara förpackade i väl försluten påse. Övrigt avfall lämnas enligt var tid gällande regler och faciliteter i Stockholms Stad. Sopkärlet längst till vänster är för matavfall och avfallspåsar till detta finns att hämta på hyllan utanför tvättstuga/torkrum.

BILPARKERING

Parkering på BRFs mark, får endast ske på uppmärkta parkeringsplatser och får endast ske av de som förhyr sådan plats. Medlem som önskar hyra parkeringsplats, kan ansöka om detta genom att ställa sig i kö. Ansökan om parkeringsplats sker till styrelsen och kan ske först den dag man fått tillträde till sin bostadsrätt. Medlem som blivit erbjuden parkeringsplats men som eventuellt tackat nej till detta erbjudande kommer att tas bort ur kön. Denna medlem kan självklart återinträda i kön men hamnar då sist.

Medlem som inte bor i fastigheten (t.ex. hyr ut i andra hand), kommer inte tilldelas parkeringsplats om denne - när ny plats blir ledig - står först i kön. Denne kommer dock behålla sin köplats och kommer vid nästa tillfälle att erbjudas plats, givet att denne person åter flyttat tillbaka till sin lägenhet. Detta för att säkerställa att föreningens respektive bostadsrättsinnehavare ges möjlighet till parkeringsplats i största möjliga mån (och inte andrahandshyresgäster).

Förråd

Till varje lägenhet tillhör ett förråd, antingen i källarvåningen eller på vindsplanet. Det finns även ett par extra förråd. Medlem som önskar hyra extra förråd, kan ansöka om detta genom att ställa sig i kö. Ansökan om extra förråd sker till styrelsen och kan ske först den dag man fått tillträde till sin bostadsrätt.

DJUR

Fåglar och andra smådjur får inte matas från balkongen eller på gården eller på föreningens tomtmark på ett sådant sätt att det förorenar eller ökar risken för skadedjur.

JOURTJÄNST

Inträffar under icke arbetstid någonting av så allvarlig art att omedelbar åtgärd krävs, kontakta då i första hand **HSB Jour på tel. 08 695 00 00**

UTHYRNING AV BOSTADSRÄTT I ANDRA HAND

Se utöver nedan även § 14 i stadgar för Bostadsrättsförening NORR MÄLARSTRAND 100.

För att en bostadsrättshavare ska kunna upplåta sin lägenhet till annan person krävs alltid styrelsens medgivande. Observera att detta och föreningens regler gäller för samtliga former av uthyrning, exempelvis även vid korttidsuthyrning. Gällande föreningens generella principer för andrahandsuthyrning så är grundprincipen för ägande av bostadsrätt i föreningen att den innehavare som äger lägenheten också skall vara bosatt i lägenheten, det vill säga andemeningen vid köp av bostadsrätt skall inte vara att hyra ut denna i andra hand. Grunden till detta är att vi gemensamt har en fastighet där ägarna är bosatta och

gemensamt tar hand om vår fastighet. Vid vissa tidpunkter i livet kan man dock önska att hyra ut i andra hand och godtagbara skäl för detta är normalt t.ex.

- Ålder eller sjukdom
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort inklusive militärtjänstgöring
- Längre utlandsvistelse med tydligt skäl
- Provsamboende

Normalt är inte giltigt skäl för andrahandsuthyrning att man förvärvat en bostadsrätt för uthyrning, heller inte enbart ekonomiska incitament. Utöver detta tillämpar föreningen en tidsprincip, vilket innebär att ett giltigt skäl för andrahandsuthyrning en första period inte nödvändigtvis behöver vara skäl för ytterligare en period av andrahandsuthyrning.

I ansökan ska anges vem som ska hyra lägenheten, vilka skäl som åberopas för uthyrningen och hur lång tid ansökan avser. Ansökan måste vara tidsbestämd, maximalt 1 år.

Bostadsrättshavaren är själv alltid ansvarig mot föreningen för alla förpliktelser vid andrahandsuthyrning. Efter godkänd andrahandsupplåtelse, debiteras en avgift om 10 % av gällande prisbasbelopp per år. Om lägenheten upplåts under kortare tid, beräknas avgiften utifrån det antal månader som lägenheten upplåts. Ansökan görs genom inloggning på Simplekos portal med Mobilt BankID. Har man inte Mobilt BankID går det bra att maila styrelsen.

Tillsammans håller vi vår fastighet fin och säkerställer att vi följer ordningsreglerna tillsammans för bästa trivsel!

Vänliga Hälsningar

Styrelsen Brf Norr Mälarstrand 100

Dokument uppdaterat: April 2022