

## **BRF GULDFISKEN 7**

### **INFORMATION & ORDNINGSGREGLER**

#### **Andrahandsupplåtelse**

Styrelsens skriftliga tillstånd måste inhämtas för upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand, dvs. om bostadsrättshavare önskar hyra ut, låna ut eller låta någon som inte är medlem i föreningen nyttja lägenheten. Detta gäller även om upplåtelse sker utan vederlag/ersättning.

Kontakta styrelsen för mer info samt erhållande av blanketter som skall fyllas i. Styrelsen vill även ha ett möte med den tilltänkta andrahandshyresgästen. Upplåtelsen kan påbörjas först efter det att styrelsen gett skriftligt tillstånd. Styrelsen medger endast tidsbegränsade upplåtelse. Föreningen tillåter inte juridisk person, varken som köpare eller andrahandshyresgäst.

#### **Antenn**

Antennuttagen för TV får inte öppnas, flyttas eller kopplas bort. Alla lägenheter har antennuttag kopplade till föreningens gemensamma central. När lägenheter renoveras är det viktigt att inte antennkabeln skadas. Om så ske försvinner mottagningen i andra lägenheter. Det är förbjudet att sätta upp utomhusantenn/parabol.

#### **Avlopp**

Man bör inte använda kaustiksoda vid rensning av avlopp utan istället välja något miljövänligt rensningsmedel. Kaustiksoda kan - om det feldoseras - leda till att hårda klumpar bildas i avloppsledningar, vilket orsakar stopp och översvämning.

#### **Balkong**

Det är ej tillåtet att borra i fasad/balkong för belysning, blomlådor, markiser, ej heller att sätta upp flaggor eller skyltar. Det är varje balkonginnehavares skyldighet att hålla balkongen fri från snö och is. Balkongen får ej användas till permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Det är ej tillåtet att skaka mattor från balkongen. Krukor och lådor för blommor får endast hängas inåtvända pga. risk att de kan falla ner och orsaka skada.

#### **Barnvagnar**

Plats för barnvagnar finns i källarutrymmet som vetter mot Linnégatan, ingång sker genom garagedörrarna. Märk vagnen med lägenhetsnummer.

#### **Brandsäkerhet och utrymning**

Enligt brandskyddslagen får föremål såsom dörmattor, skor, barnvagnar, cyklar, byggavfall, kartonger eller andra föremål ej förvaras i entré, trapphus och källargångar vare sig det sker permanent eller tillfälligt. Nämnda utrymmen är utrymningsvägar, dvs. personer som vistas i fastigheten måste lätt kunna ta sig ut och räddningstjänst måste kunna ta sig in snabbt och utan att riskera andras och egnas liv. Ett annat skäl till förbudet är att risken för anlagd brand ökar markant om det finns antändliga föremål i gemensamma utrymmen.

För mer information om brandsäkerhet i flerbostadshus hänvisas till:

Brandmyndigheten i Stockholm, [www.storstockholm.brand.se](http://www.storstockholm.brand.se)

Svenska Brandskyddsföreningen; [www.svbf.se](http://www.svbf.se)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap; [www.msb.se](http://www.msb.se)

#### **Brandvarnare**

Det är varje lägenhetsinnehavares skyldighet att se till att fungerande brandvarnare finns uppsatta.

#### **Cyklar**

I garaget finns plats för cyklar, ingång sker genom garagedörrarna.

Alla cyklar måste vara märkta med lägenhetsnummer. Detta för att cyklar lätt blir "kvarglömda" när någon flyttar och det är en stor kostnad för föreningen att frakta bort gamla cyklar.

Det är förbjudet att sätta fast cyklar, mopeder, barnvagnar mm i husets stuprör eller ställa dem på trottoaren mot fastighetens vägg.

För att undvika inbrott eller skadegörelse är det viktigt att garagedörrarna alltid stängs och låses efter in- eller utfart.

## **Felanmälan**

All felanmälan gällande huset skall i första hand ske till någon i styrelsen. Telefonlista finns anslaget i husets entré.

## **Flyttning och transport**

Vid flyttning skall hissen skyddas med skyddsmaterial och får ej överlastas. Varsamhet skall iakttas i trapphuset. Detsamma gäller vid transport av byggmaterial, byggavfall etc. Flyttning och transporter får inte ske före kl. 08.00 på morgonen och efter kl. 20.00 på kvällen.

## **Förråd och förvaring**

Till varje bostadslägenhet hör förråd i källaren. Det är inte tillåtet att placera föremål i källargångarna, utanför förråden eller i annat gemensamt utrymme.

I källarförråden finns risk för vattenintrång särskilt vid kraftig nederbörd.

Bostadsrättshavare ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för att minimera och förebygga skador på sin egendom. Ett tips är att placera någon form av trall eller upphöjning på golvet. Föreningen ansvarar inte för skada/förlust av egendom som förvaras i källarförråd vare sig skada/förlust orsakats av brand, vatten eller stöld/inbrott. Förrådsinnehavare kan teckna försäkring som täcker sådana händelser.

## **Försäkring**

Varje bostadsrättshavare måste inneha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## **Garaget**

I husets garage finns tre parkeringsplatser till vilka det finns en kölista.

Vänligen kontakta styrelsen om Du är intresserad av garageplats.

För att undvika inbrott eller skadegörelse är det viktigt att garagedörrarna alltid stängs och låses efter in- eller utfart.

## **Grillning**

Grillning är förbjuden på lägenhetsbalkonger/altaner och på gården.

## **Hiss**

Vid hissfel kontakta styrelsen.

Vid transport av byggmaterial, byggavfall eller flyttgodis måste hissen kläs in med skyddsmaterial för undvikande av skador. Hissgrindarna måste stängas så att de tar tätt mot respektive kant, är grindarna inte är tillräckligt stängda fungerar ej hissen.

## **Husdjur**

Husdjur får inte skada eller förorena de allmänna utrymmena, de får ej heller orsaka störande ljud.

Rastning av husdjur på gården är ej tillåtet.

## **Jourtjänst**

Se anslag i entrén.

## **Kostnad för föreningen orsakad av bostadsrättshavare**

Bostadsrättshavare som till följd av flyttning, transport eller annan handling förorsakar att föreningen måste vidta åtgärd i form av reparation, återställande, rengöring eller städning i anledning av skada på eller förlust av egendom tillhörig föreningen eller nedsmutsning i fastigheten kommer att debiteras kostnad för den åtgärd som föreningen tvingas vidta. Bostadsrättshavare är även ansvarig för häri angiven skada som förorsakats av person till vilken bostadsrättshavare upplåtit lägenhet i andra hand.

## **Lån**

Vid registrering av förändring av lån eller byte av bank utgår en avgift som debiteras medlemmen.

## **Marschaller**

Det är ej tillåtet att placera marschaller utanför porten eller på balkonger/altaner, detta eftersom de kan orsaka brand eller skada.

## **Månadsavgiften**

Avgiften skall vara föreningen tillhanda senast sista dagen av månaden före den månad som avgiften gäller.

### **Namn (lägenhetsdörrar och namntavla)**

Endast bostadsrättshavares namn får finnas på lägenhetsdörrars brevkast och på namntavlan i entrén. Inga andra namn eller skyltar är tillåtna undantaget skylt som undanber reklam/tidningar. Kontakta styrelsen om Du önskar klisterlapp "Nej tack till reklam.....". Andrahandshyresgäster och boendes eventuella företag skall använda c/o adress.

### **Ombyggnad av bostadslägenhet**

Bostadsrättshavare som önskar utföra ombyggnad eller större renovering – med undantag av ytrenovering såsom reparation av tak, väggar och golv - är skyldig att inhämta styrelsens skriftliga medgivande.

Endast en renovering får pågå samtidigt i föreningen.

Det är dock aldrig tillåtet att göra strukturella förändringar av bostadslägenhet (ändring av planlösning) eller omplacering av kök eller badrum eller att riva bärande vägg.

Bostadsrättshavaren skall till sin skriftliga ansökan om tillstånd bifoga ritning, byggbeskrivning, bygglovshandling om så krävs och andra erforderliga tillstånd från berörda myndigheter samt kopia av försäkringsbrev för ansvarsförsäkring tecknad av entreprenör, som bostadsrättshavaren anlitat för ombyggnadsarbetet.

En blankett framtagen av styrelsen skall alltid fyllas i för framtida dokumentation.

Följande arbeten skall utföras av företag med erforderlig kompetens och behörighet:

\* ändring av ledning för värme, vatten, avlopp, ventilation, gas och el

\* ingrepp i våtutrymmen som kräver fuktspärr

Ombyggnads/renoveringsarbete får påbörjas först efter det att styrelsen utfärdat protokollfört beslut på tillstånd.

Styrelsen måste alltid beredas möjlighet att inspektera utförda arbeten.

Ombyggnads/renoveringsarbeten får ske endast vardagar mellan 08.00 – 18.00

lördagar mellan 9.00 – 16.00 (mindre störande arbeten).

Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att anlitate entreprenör/er/hantverkare respekterar dessa tider.

Vid avstängning av tappvatten måste detta aviseras i samtliga brevlådor i god tid innan tänkt avstängning.

Även de två lokalerna på gatuplan måste aviseras. Tappvattnet får stängas av i högst en timma mellan tiderna 10:00 och 14:00 på vardagar. Styrelsen sköter avstängningen.

Avstängning av värmesystem skall meddelas till styrelsen i god tid innan tänkt avstängning. Styrelsen sköter avstängningen.

Allt byggmaterial, rivningsmaterial och annat avfall från ombyggnad/renovering måste bostadsrättshavaren forsla bort. Ingenting får ställas i gemensamma utrymmen.

Stora avfallsbägare (BigBag) får ej lagras på trottoaren utan skall snarast forslas bort.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för skada på gemensamma utrymmen eller annan av föreningen tillhörig egendom, om skadan orsakats av eller uppkommit i samband med ombyggnad/renovering. Föreningen kommer att debitera bostadsrättshavaren för kostnad i anledning av sådan skada.

Om hissen används för materialtransport måste den kläs in med skyddsmaterial för att inte skador skall uppstå. Hissen får ej överlastas.

### **Portar, dörrar och lås**

För att undvika att obehöriga tar sig in i fastigheten är det viktigt att följa nedanstående regler.

Entré- och garagedörrar skall alltid hållas stängda.

Om någon dörr tillfälligt måste ställas upp vänligen se till att dörren inte lämnas obebvakad.

Det är inte tillåtet att ställa upp entrédörren för att man väntar besök, skall ha mottagning el dyl. Lämna istället portkoden till besökare.

Portkoden fungerar 6.00 – 21.00, övrig tid används portnyckel.

### **Rökning**

Rökning är förbjuden i gemensamma utrymmen, såsom entré, trappuppgång, hiss och källare. Tänk även på att cigarettröken från Din balkong drar in hos Dina grannar.

För allas trevnad släng ej fimpar/prillor från balkongen eller utanför entréporten.

### **Sophantering och återvinning**

Hushållsavfall, **endast hushållsavfall**, slängs väl förpackade i sopnedkastet för att kunna hanteras av sopsugsanläggningen.

Tidningar, glas, plåt, plast, kartong etc. lämnas på återvinningsstation, detta främjar miljön och vår ekonomi. Vår närmaste finns på Nybrogatan till höger om hotell Mornington.

OBS! Kladdiga pizzakartonger måste rivs sönder och packas i soppåse. Hela kartonger fastnar och orsakar stopp.

Det är helt oacceptabelt, vilket sker ibland, att glasflaskor och metallburkar slängts rakt ner i sopnedkastet. När så sker förstörs röret i sopsugen.

Föreningen har inget grovsoprum.

Se även:

[www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall)

### **Stadgar**

I föreningens stadgar, finns många viktiga regler om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter, om att bo i lägenhet upplåten med bostadsrätt, föreningsstämma, styrelse mm.

Förutom stadgarna gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

### **Störande ljud, buller och oväsen**

Ombyggnadsarbeten får endast pågå vardagar mellan kl. 08.00 - 18.00 och lördagar 9.00 - 16.00 (mindre störande arbeten). Vid uppsättande av tavlor, hyllor, omflyttning av möbler m.m. gäller att bostadsrättshavare måste minimera störningar. Inget spikande, hamrande, sågande eller andra liknande ljud efter kl. 20.00 på kvällen.

För fester och andra sammankomster gäller att ljudnivån dämpas kl. 21.00 och till tyst efter kl. 22.00 på kvällen. Dessa regler gäller även vid vistelse på balkonger/altaner och på gården.

Helt oberoende av ovanstående regler bör alla vara måna om att störa så lite som möjligt under dygnets samtliga timmar.

### **Störningsjouren**

Föreningen är ansluten till störningsjouren, dit den som blir störd kan få hjälp vid störande beteende från någon boende. Att påkalla störningsjouren innebär att jouren kommer till fastigheten för att återställa lugnet. En uttryckning från störningsjouren kostar för närvarande ca 2400:- kronor.

Den som genom sitt störande beteende orsakat uttryckningen får betala fakturan från störningsjouren.

Anmälarens namn lämnas inte ut.

Störningsjouren är öppen söndag-torsdag 20.00 - 03.00 fredag-lördag 20.00 - 04.00.

08-568 214 00

[www.storningsjouren.se](http://www.storningsjouren.se)

### **Telefonnummer**

För att styrelsen skall kunna kontakta medlemmar/boende måste aktuella telefonnummer alltid lämnas till styrelsen. OBS! Glöm ej att lämna Ditt nya nummer vid nummerbyte.

### **Tillsyn**

Om bostadsrättshavare är borta en längre period, måste hon/han ordna tillsyn av sin lägenhet minst en gång per månad. Det är särskilt viktigt att utöva tillsyn över VVS installationer så att inte kranar står och droppar eller läckage uppstår. Vid tillsynen måste alla toaletter, handfat, diskhoar och duschar spolas med vatten så att vattenlåsen inte står tomma. Tomma vattenlås och rör leder till att dålig lukt uppstår och sprids samt att skadedjur som råttor kan komma in i huset.

### **Tvättstuga**

Golv, maskiner, torkskåp samt torktumlarens filter skall rengöras efter varje avslutat tvätt pass. Tomma tvättmedelspaket etc. får ej lämnas i tvättstugan, vi har ingen sophämtning där. Tvättning utan bokning med cylinder får ej förekomma. Respektera bokade tvätt pass, när Ditt pass är slut skall alla maskiner vara tömda och rengjorda och tvättstugan städad. Ta bort/boka om cylindern efter avslutat tvätt pass.

### **Underhåll av lägenhet**

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen är bostadsrättshavare skyldig att underhålla lägenheten. Bostadsrättshavare måste alltid vidta de åtgärder som behövs för att hålla lägenheten i gott skick samt måste svara för de underhållskostnader som uppkommer.

### **Vattenskador**

Det har förekommit vattenskador i föreningens fastighet vilket medfört många problem, olägenheter för boende samt stora kostnader för föreningen. Det är mycket viktigt att bostadsrättshavare omedelbart anmäler vattenskada eller misstänkt vattenskada till styrelsen.

### **Ventilation**

För att ventilationen skall fungera på bästa sätt måste följande regler iakttas.

Det är förbjudet att koppla fläktar till husets ventilationssystem.

Om bostadsrättshavare vill installera köksfläkt, är endast kolfilterfläkt tillåten.

Tilluftsventiler, som sitter ovan eller under fönster, bör alltid vara öppna.

Frånluftsventiler (sitter oftast i badrum samt kök) får inte heller stängas eller täppas till.

### **Öppen spis**

Spjället i öppen spis skall hållas stängt när eldning inte sker för att behålla balans mellan tilluft och frånluft i lägenhet och fastighet. Eldning får endas ske under kontrollerade former, lägenheten får ej lämnas om elden brinner. Vid borttagning av aska förvissa Dig om att all glöd har slocknat så inte brand uppstår i soporna.

### **Överlåtelse**

Överlåtelse av bostadsrätt skall anmälas till styrelsen för godkännande, oavsett till vem överlåtelsen sker.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift som betalas av köparen.

### **Slutord**

Styrelsen vill påminna samtliga medlemmar om vad det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening.

Det innebär ömsesidigt ägande, hänsynstagande och ansvar för fastigheten.

Tänk på att vara rädd om och väl vårda vår gemensamma egendom.

Kostnader för sopor, städning, el, vatten, underhåll och reparationer påverkar vår månadsavgift.

Vi äger fastigheten tillsammans, den enskilde medlemmen äger endast bostadsrätten, dvs. rätten att bo i en av husets lägenheter.

2021-04-28