

A-B-C ORDNINGSGREGLER BRF BERGET 12

**sammanfattat av styrelsen i bostadsrättsföreningen Berget 12
Senast uppdaterat 2019-09-15**

OM FÖRENINGENS ORDNINGSGREGLER

Fastigheten Berget 12 inrymmer 85 lägenheter från tre uppgångar: Dalagatan 6A, Dalagatan 6B och Kammakargatan 70. För att vi skall kunna bo och trivas under samma tak har vi ett antal regler och som skall följas. I övrigt gäller det att vi hjälps åt och använder oss av sunt förnuft.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster likväl som för bostads- och lokal-hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

AKTSAMHET

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i föreningen ber vi dig kontakta fastighetsskötaren. Se ”Felanmälan”.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Med andrahandsupplåtelse menas att hyra ut sin bostad utan att själv bo kvar. Om du vill hyra ut lägenheten i andra hand så måste det alltid först godkännas av styrelsen. Se separat dokument och ansökningsblankett på www.berget12.se Ansökan görs till fastighetsskötaren. Uthyrning via AirBnb eller annan juridisk person är inte tillåtet.

AVGIFTER OCH HYROR

Se ”SBC”.

BALKONGER

Balkonger får inte användas för förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering, skakning av mattor, sängkläder etc, grillning eller rökning.

Placera blomlådor innanför balkongräcket. Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Du ansvarar själv för snöskottning på din balkong.

Vill du sätta upp ett balkongskydd så måste föreningens riktlinjer kring färg och utförande följas. I samband med färdigställandet av fasaden mot fastighetens gårdar, har styrelsen, efter samråd med byggnadsantikvarie, beslutat föreskriva orangefärgade balkongskydd, tygkvalitet och färg: Sandatex 5380/426. Exempel på leverantörer av balkongskydd: Beroma Persienn & Markis AB, 08-580 360 70, 070-738 58 48 och Markishuset 08-644 00 30.

Den färg som hittills tillåtits mot Dalagatan/Kammakargatangatan är ljusgrå och för dem som har denna är det inget tvång att byta. Men vid nyanskaffning skall även här fortsättningsvis Sandatex 5380/426 användas då avsikten är att med tiden måla om gatufasaderna med samma färg som mot gårdarna.

Det är inte tillåtet att ha balkongskydd i andra material än det föreskrivna, som exempelvis trä, glas eller metall. Balkongskydden får heller inte vara högre än spjälorna i räcket, dvs inte gå ovanför ”mellanliggaren” (den näst översta horisontella metallprofilen i balkongräcket).

För gemensamma balkonger, se ”Piskaltaner”.

BARNVAGNAR

Se ”Cykelrum”, samt ”Trapphus och entréer”.

CYKELRUM

Cykel- och barnvagnsrum finns på Kammakargatan 70 -1tr. Pga brandrisken är det förbjudet att förvara gods i trapphus och entréer. Cyklar, barnvagnar, rullatorer, pulkor och annat som påträffas i entréer eller trapphus kommer att bortforslas av fastighetsskötaren mot en kostnad för föreningen. Mopeder får ej förvaras i cykelrummet.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC) sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Vid eventuella frågor gällande t.ex. avgiftsavviker, kontakta dem på kundtjanst@sbc.se eller 0771-722 722, vardagar mellan kl 07:00-21:00.

ELEKTRICITET

Föreningen ansvarar för stamledningarna fram till lägenheten. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för lägenhetens el-ledningar. All installation av fasta ledningar, rör, dosor, uttag och brytare får endast utföras av behörig elektriker.

ELDNING

Se ”Öppen spis”.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Vår fastighetsskötare heter Adamsbergs Fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel utförs vardagar 08:00-17:00. Har du frågor till dem kan du kontakta dem på info@afast.se, eller 08-51 06 84 00.

FELANMÄLAN

E-post: felanmalan@afast.se

Telefon: 08-51 06 84 00 (vardagar 08:00-17:00)

Jourtelefon: 08-18 70 00 (övriga tider)

Kontaktuppgifter finns också anslaget i varje entré.

Felanmälan under jourtid är belagd med högre kostnader för föreningen och bör endast göras i nödfall. Allt som felanmäls inom den egna bostadsrätts- eller hyreslägenheten bekostas av lägenhetshavaren/hyresgästen. Kostnader i samband med jourtryckning kan komma att debiteras bostadsrättshavaren/hyresgästen om felet som uppkommit inte ingår i föreningens underhållsansvar.

FRÅGOR OCH FÖRSLAG TILL STYRELSEN

Frågor och förslag skickas i första hand till styrelsen@berget12.se och som alternativ kan de även läggas i brevlådan på väggen innanför entrén till Dalagatan 6.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år. Kallelse utgår enligt stadgarna.

FÖRPACKNINGSÅTERVINNING

Se ”Återvinning”.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa. Dessutom har bostadsrättsföreningen tecknat en s.k. tilläggförsäkring för de enskilda bostadsrätterna i huset, som gäller vid vattenskada. Den ligger ovanpå den egna hemförsäkringen.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Se ”Renovering”.

GARAGEPLATSER

Se ”Parkering”.

GAS

Du ansvarar själv för ditt gasabonnemang.

Vid misstänkt gasläcka kontakta omgående Fortum på 08-666 01 90.

GEMENSAMMA KOSTNADER

Var sparsam vid varmvattenförbrukning, byt kranpackning om vatten står och droppar och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

GRILLNING

Grillning är inte tillåtet i gemensamma utrymmen, på balkonger eller på piskaltaner. Gäller även elgrillar. För överträdelser, se ”Störningar”.

GROVSOPOR

Se ”Återvinning”

HEMSIDA

På föreningens hemsida www.berget12.se finns alltid uppdaterad information om föreningen såsom årsredovisning, stämmoprotokoll och senaste nytt.

HISSAR

Skötsel av hissar ombesörjs av Hissgruppen AB, 08-21 33 00.

HUSDJUR

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

HUSHÅLLSAVFALL

I fastigheten finns två soprum; i källaren på Dalagatan 6B (som du når via trappen eller genom att ta hissen till våning -2, nyckel behövs till låskolven i hissen/dörren i trappen för att komma till denna våning) och på entréplanet på Kammakargatan 70. I dessa är det endast tillåtet att slänga väl tillslutna påsar med hushållsavfall. För övrigt avfall, se ”Återvinning”.

HYRESGÄSTER

Föreningen har ett antal bostadshyresgäster och lokalhyresgäster. Tänk på att dessa tillför en väsentlig andel av föreningens intäkter och ska bemötas med vänlighet och respekt. Det är även viktigt att respektera deras behov av information om t ex störande ljud och annat som kan påverka deras arbetsmiljö. Se ”Störningar”.

INFORMATION FRÅN STYRELSEN

Publiceras på föreningens hemsida www.berget12.se, via vårt digitala nyhetsbrev (dit du kan anmäla dig via ett formulär på hemsidan) samt vid behov genom uppsatta lappar i portar och hissar.

INNERGÅRDAR

Våra innergårdar får i dagsläget inte beträdas. Mer information om detta sker löpande i samband med att vårt gårdsprojekt går in i kommande skeden, bland annat inför upprättandet av terrasser.

INTERNET

Bahnhof förser huset med internet. Upplever du problem med din uppkoppling kan du kontakta deras kundtjänst på telefon 010-510 00 00. Är det fel på ditt wifi, eller saknar du en router som nyinflyttad ber vi dig besöka en teknikaffär, t ex Webhallen eller Kjell & Company, då detta inte ingår i avtalet med nätverksleverantören.

JOURTJÄNST

Se ”Felanmälan”. Kontaktuppgifter finns också anslaget i varje entré. Kostnader i samband med jourtryckning kan komma att debiteras bostadsrättshavaren om felet som uppkommit inte ingår i föreningens underhållsansvar.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättshavare har ansvar för inre underhåll och att reparera det som går sönder. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.

MARKISER

Markiser får ej fästas i fasaden. Det finns äldre montage som tillåts sitta kvar men inga ny- eller om-monteringar är tillåtna.

MATNING AV FÅGLAR

Detta är inte tillåtet inom fastigheten då matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

MOPEDER

Mopeders får ej parkeras i cykelrum, trapphus eller entréer, utan hänvisas parkeringsytor utanför byggnaden.

NAMNSKYLT

För ändring/tillägg av namn i port, kontakta fastighetsskötaren och uppge ditt ärende, namn samt lägenhetsnummer.

OHYRA

Se ”Skadedjur”.

PORTKOD

Fungerar fram till klockan 21:00 vintertid (22:00 sommartid). Vid övriga tider används tag eller porttelefon. Observera att lägenhetsnyckeln inte fungerar till portarna.

PORTTELEFON

Fastigheten har porttelefoner installerade vid samtliga portar. För att kunna släppa in någon i fastigheten som ringer på porttelefonen (genom att trycka 5 på din telefon) måste du först koppla ett telefonnummer till din lägenhet. Detta görs genom att kontakta fastighetsskötaren och uppge ditt ärende, telefonnummer samt lägenhetsnummer.

PANTSÄTTNING AV LÄGENHET

Kontakta SBC. För kontaktuppgifter, se ”Ekonomisk förvaltning”.

PAPPERSÅTERVINNING

Se ”Återvinning”

PARABOL- OCH UTMOMHUSANTENN

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabol- eller annan utomhusantenn på fasad eller balkong.

PARKERING

Föreningen förfogar över 24 garageplatser (med infart via Kammakargatan 72) och 5 mc-platser. Till dessa är det separat kö – kontakta klara@berget12.se för att ställa dig i kö. Parkeringstillstånd ska användas och placeras väl synligt i bilens vindruta. För den som bryter mot reglerna kan föreningen utfärda felparkeringsavgift enligt lagen (1984:318) om kontrollavgift vid olovlig parkering.

PISKALTANER

Det finns två piskaltaner (Dalagatan 6A, 7 tr) och Kammakargatan 70, 5 tr) som under sommartid är möblerade med bord och stolar och tillgängliga för alla som bor i huset. Tänk alltid på att ta bort ditt skräp om du använt piskaltanen. Se även ”Rökning” och ”Störning”.

RENOVERING

Mindre förändringar av lägenheter får göras på bostadsrättshavarens ansvar och bekostnad. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Vid större arbeten som innebär rivning av innerväggar, eller omdragning av vatten, el, gas eller ventilation, krävs styrelsens godkännande. Separat dokument och ansökningsblankett finns på hemsidan www.berget12.se. Ansökan görs till fastighetsskötaren. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Om du är osäker på vad som gäller kan du höra av dig till styrelsen, fastighetsskötaren eller titta i föreningens stadgar där det går att läsa närmare om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

REPARATIONER

Se ”Lägenhetsunderhåll”.

RULLATORER

Se ”TRAPPHUS OCH ENTRÉER”.

RÖKNING

Rökning är förbjuden i alla våra gemensamma utrymmen, på våra balkonger och på våra piskaltaner. För överträdelser, se ”Störningar”.

SBC

SBC anlitas för den ekonomiska förvaltningen. Vid frågor och problem med t.ex. avgiftsavier, eller om ni behöver ett utdrag ur lägenhetsregistret, kontakta deras kundtjänst: E-Post: kundtjanst@sbc.se, Tel.: 0771-722 722 vardagar mellan kl 07:00-21:00. Adress: SBC, Box 226, 851 04 Sundsvall

SKADEDJUR

Upptäcker du detta skall du omgående kontakta fastighetsskötaren och Anticimex (075-245 10 00) för bekämpning.

STYRELSEN

Namn på styrelsemedlemmar och kontaktuppgifter finns på hemsidan och i fastighetens entréer. Har du synpunkter på dess arbete ber vi dig kontakta oss på styrelsen@berget12.se Är du själv intresserad av att medverka i styrelsen, kontakta valberedning@berget12.se

STÄDNING

Föreningen köper in städtjänsten till gemensamma utrymmen. Har du synpunkter på hur den utförs ber vi dig kontakta fastighetsskötaren.

STÖRNINGAR

För att alla ska trivas är det viktigt att alla boende visar hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex trapphus, hiss och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa mellan kl 22:00 och 07:00. Du bör också undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Om du ska ha fest eller genomföra en omfattande renovering, förvarna med lappar i hissar, entréer och hos våra hyresgäster. Renovering som medför störande ljud får endast utföras vardagar mellan kl 08:00 och 19:00.

Blir du störd av någon i fastigheten, prata i första hand med denne och i andra hand med störningsjouren hos Polisen. Vid återkommande eller allvarlig störning ber vi dig göra en felanmälan till fastighetsskötaren. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

SÄKERHET

- a) Kontrollera att entréportarna går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var särskilt försiktig med eldstäder och levande ljus.
- e) Samtliga lägenheter ska vara utrustade med minst en brandvarnare. Saknar din lägenhet brandvarnare så ber vi dig kontakta styrelsen på styrelsen@berget12.se för att få en levererad.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

TAG-SYSTEM FÖR ENTRÉPORTAR

I stället för nycklar i entréportarna har föreningen ett tag-system inbyggt i portkodssystemet. Med detta kommer du in dygnet runt, till skillnad från portkoden som endast fungerar fram till 21:00 (22:00 under sommaren). Observera också att lägenhetsnyckeln inte fungerar till portarna. Om du förlorat en tag och/eller behöver beställa extra, kontakta fastighetsskötaren och uppge ditt ärende, namn och lägenhetsnummer (kostnad för nya/extra taggar betalas av respektive lägenhetshavare). Det är av yttersta vikt att du gör detta omgående vid förlust så att inga obehöriga riskerar ha tillgång till fastigheten.

TRAPPHUS OCH ENTRÉER

Pga brandrisken är det förbjudet att förvara gods i trapphus och entréer. Cyklar, barnvagnar, rullatorer, pulkor och annat som påträffas i någon av husets entréer eller trapphus kommer att bortforslas av fastighetsskötaren mot en kostnad för föreningen.

TVÄTTMASKIN I LÄGENHET

Se ”Renoveringar”.

TVÄTTSTUGA

I föreningen finns två tvättstugor belägna på vinden mellan Dalagatan 6B och Kammakargatan 72. Varje lägenhet disponerar en bokningscylinder märkt med lägenhetsnummer. Saknar du en cylinder, kontakta fastighetsskötaren och uppge ärende, namn och lägenhetsnummer. Bokningstavlor och ordningsregler finns anslagna i anslutning till tvättstugorna. Observera att mattor inte får tvättas i maskiner avsedda för hushållstvätt.

UTDRAG UR LÄGENHETSREGISTRET

Se SBC.

VALBEREDNING

Är du intresserad av att medverka i styrelsen, kontakta valberedning@berget12.se

VATTENSKADA

Alla vattenskador måste snarast möjligt anmälas till fastighetsskötaren (se "Felanmälan") och till styrelsen på info@berget12.se. Är det akut, ring journumret.

VENTILATION

Fastigheten är försedd med frånluftsfläktar som drar ut luften ur lägenheterna via badrum och kök. Luft tas in via ventiler i fönsterkarmar. Om du upplever problem med ventilationen ber vi dig kontakta fastighetsskötaren.

VINDSFÖRRÅD

Vindsförråd ska vara märkt med lägenhetsnummer. Det är inte tillåtet att lämna skräp eller att förvara saker i gångarna på vinden, då detta medför en brandrisk och kommer bortforslas av fastighetsskötaren mot en kostnad för föreningen. Det är inte heller tillåtet att använda vindsutrymme som arbetsrum vid renoveringar eller liknande. Undvik att förvara stöldbärlig egendom synligt i ditt förråd då detta ökar risken för inbrott i samtliga förråd.

ÅTERVINNING

I fastigheten finns en återvinningsstation i källaren på Dalagatan 6B (som du når via trappen eller genom att ta hissen till våning -2, nyckel behövs till låskolven i hissen/dörren i trappen för att komma till denna våning).

Det finns sorteringskärl för pappersförpackningar/wellpapp, tidningar/returpapper, plastförpackningar och metallförpackningar, samt ett mindre kärl för grovsopor och en bur för elavfall. I anslutning till respektive kärl kan du se vad som är tillåtet att slänga – allt annat, samt skrymmande avfall hänvisas till någon av stadens återvinningscentraler. Se var de finns på <https://www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/>

Eftersom vi har begränsat med utrymme – och då vi betalar för dem volym som hämtas – är det viktigt att vi alla hjälps åt med att minimera onödig luft i kärnen; platta därför till alla förpackningar efter bästa förmåga och plocka isär det som är möjligt innan du lägger det i ett återvinningskärl. Vi har tömning veckovis på onsdagar och skulle ett kärl vara fullt när du tänker kasta något i det ber vi dig att vänligen vänta tills tömning har utförts då föreningen drabbas av extra kostnader för allt som ligger utanför eller är packat på höjden.

ÖPPEN SPIS

Vissa lägenheter är försedda med eldstäder. Dessa måste genomgå periodvis besiktning och sotning för att godkännas och få användas. Sotaren kommer ut med specifik information om detta då det är dags. Det är du som lägenhetshavare som har ansvaret för att eldning kan ske i din eldstad.

ÖVRIGT

För övriga frågor, löpande information och senaste nytt hänvisar vi till föreningens hemsida www.berget12.se

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.
2019-09-15
Styrelsen BRF Berget 12