

# Praktisk information BRF Jordgubben 19

Handbok för bostadsrättsmedlemmar och hyresgäster i BRF Jordgubben 19  
Utöver ordningsreglerna så gäller föreningens stadgar

## Innehållsförteckning

|                                                           |                                           |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ansvar för ordning och trivsel .....                      | 2                                         |
| För vem gäller reglerna .....                             | 2                                         |
| Vad händer om reglerna inte följs .....                   | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| Har Du frågor .....                                       | 2                                         |
| Hemsida .....                                             | 2                                         |
| Om allmän aktsamhet.....                                  | 2                                         |
| Om säkerhet .....                                         | 2                                         |
| Om gemensamma kostnader .....                             | 2                                         |
| Balkonger, altaner .....                                  | 3                                         |
| Matning av fåglar .....                                   | 3                                         |
| Tvättstuga.....                                           | 3                                         |
| Cyklar.....                                               | 3                                         |
| Avfallshantering.....                                     | 3                                         |
| Källare och vind .....                                    | 3                                         |
| Parabolantenn.....                                        | 4                                         |
| Husdjur.....                                              | 4                                         |
| Störningar.....                                           | 4                                         |
| Andrahandsuthyrning.....                                  | 4                                         |
| Lägenhetsunderhåll .....                                  | 4                                         |
| Förändringar i lägenheten .....                           | 4                                         |
| Övrigt .....                                              | 4                                         |
| Om Du skall flytta.....                                   | 5                                         |
| Bestämmelser för renovering/ombyggnad av lägenheter ..... | 5                                         |
| Förutsättningar för ombyggnation.....                     | 5                                         |
| Anmälan och godkännande .....                             | 5                                         |
| Tider .....                                               | 6                                         |
| Ansvarsförhållanden .....                                 | 6                                         |
| Städning/renhållning .....                                | 6                                         |
| Information.....                                          | 6                                         |

## Ansvar för ordning och trivsel

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Vi äger alla huset tillsammans, och behöver hjälpas åt både med huset och i föreningen. 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.

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

## För vem gäller reglerna

Reglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Reglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## Har Du frågor?

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen på mejl [fleminggatan49@gmail.com](mailto:fleminggatan49@gmail.com)

### **Tekniskt förvaltning:**

Fastighetshjälpen Lindgren AB

### **Kontakt**

Felanmälan:

[info@fastighetshjalpen.se](mailto:info@fastighetshjalpen.se)

Jour dygnet runt:

0709 20 30 90

Kontorsnummer: 08 602 8400

Vardagar 8.00-10.00

## Hemsida

Föreningens hemsida: [www.jordgubben19.se](http://www.jordgubben19.se). Här finns mycket matnyttig information, t ex våra stadgar, protokoll från årsstämmor mm. Här finns också en sida med samlad information för mäklare, hänvisa gärna dit om du går i säljtankar.

## Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt om ej särskilda skäl föreligger för att en enskild medlem skall stå för kostnaden
- Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötaren, se kontaktuppgifter ovan.

## Om säkerhet

- Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta
- Samtliga lägenheter skall vara utrustade med fungerande brandvarnare
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid

## Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el till fastigheten betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Samtliga innerdörrar i trapphusen skall hållas stängda vintertid för att minska kalldrag i trapphusen.

## Balkonger, altaner

Balkonger/altaner skall hållas snygga och välstädade. Golvbrunnar skall hållas fria från löv och smuts. Balkongerna får inte användas för

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- Skakning av mattor
- Balkonggolvet får inte täckas av mattor pga fuktrisk.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

## Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen i källaren. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Tvättstugan får endast användas av lägenhetsinnehavaren och dennes hushåll samt godkänd andrahandshyresgäst.

Efter varje nyttjande av tvättstugan åligger det användaren att städa ordentligt efter sig och lämna tvättstugan i samma skick som Du önskar ha den när Du kommer dit för att börja tvätta.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

Inga maskiner får vara igång mellan kl 22.00 och 07.00.

## Cyklar

Cyklar får endast förvaras i cykelrummet i källaren.

Regler för cykelförrådet:

- Cykelförrådet är från och till överfullt. Cyklar som aldrig används bör i första hand förvaras i medlemmarnas egna källarförråd och i andra hand hängandes i cykelförrådet. Gör er av med ”urväxta” barncyklar respektive cyklars om ej används.
- Alla cyklar som förvaras i cykelförrådet skall vara tydligt märkta med ägarens efternamn.
- Undvik att parkera cyklar på trottoaren utanför fastigheten.
- Visa hänsyn mot våra lokalhyresgäster när ni parkerar cykeln.

## Avfallshantering

- Soprummet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall förpackat i soppåsar. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummet. Lagg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- För matavfall finns särskilda, bruna kärl i soprummet. I dessa kärl får bruna påsar med matavfall slängas. Nya påsar ligger på en hylla i soprummet.
- Tidningar, förpackningar, ljuskällor och batterier till återvinning lämnas på återvinningsstationerna på Polhemsgatan
- Grovsopor får ej ställas i eller utanför soprummet. Du ansvarar själv för att transportera bort Dina grovsopor till återvinningsstation. Styrelsen ordnar också gemensam borttransportering vid behov.
- Soporna får inte ställas utanför den egna dörren i fastigheten
- Vi delar soprum med en av våra lokalhyresgäster, använd ej de kärl som är avsedda för Phils Burger.

## Källare och vind

I källar- och vindsförråd får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i dessa utrymmen. Extra vinds- och/eller källarförråd kan hyras om sådana finns disponibla. Vid intresse - kontakta styrelsen.

I källaren (till höger om tvättstugan) finns också ett rum som idag är inrett med ett pingisbord- fritt fram att använda så länge.

På plan sex, till vänster om hissen finns också en gemensam dörr bakom vilken några boende har förråd. Där finns också en utgång till den gemensamma takterrassen, Använd gärna den!

## Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på tak, fasad eller balkongräcke.

## Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller i området närmast utanför fastigheten.

## Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från **kl 22.00 på kvällen till kl 7.00 på morgonen**. Du bör därför undvika att exempelvis spela hög musik, köra tvättmaskin och torktumlare eller på annat sätt störa Dina grannar under denna tid. Har Du fest så informera grannarna i god tid innan om Du tror att Du eventuellt kommer att störa.

Kostnader som uppstått i samband med störningar av boende i fastigheten kommer att få betalas av den som stör.

## Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand får endast ske efter styrelsens godkännande. Begäran skall vara skriftlig och innehålla skälet för uthyrningen, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Rätt hyresblankett (kan t ex erhållas genom nedladdning från [www.sbc.se](http://www.sbc.se)) skall alltid användas så att bland annat avståndet från besittningsskydd skall vara giltigt. Se vidare de särskilda regler för andrahandsuthyrning som styrelsen fastställt. En avgift tas ut för andrahandsuthyrningen.

Om det finns inneboende i lägenheten skall styrelsen skriftligen informeras med inneboendekontrakt informeras.

## Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Enkelt uttryckt ansvarar lägenhetsinnehavaren för allt från insidan av ytterdörren tom insidan av fönstren, undantaget element som är föreningens ansvar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Samtliga medlemmar uppmanas att ha en giltig bostadsrättsförsäkring.

## Förändringar i lägenheten

All form av renovering/ombyggnad, förutom ommålning, tapetsering och motsvarande enklare underhållsarbeten, skall anmälas till styrelsen för skriftligt godkännande. Se vidare de särskilda bestämmelser för renovering och ombyggnad av lägenheter nedan .

## Övrigt

**Trapphusen** Barnvagnar och andra föremål (exempelvis pulkor, skidor, rullatorer, skor och dörmattor) får ej förvaras i trapphuset. Enligt brandskyddsreglerna får det inte finnas brännbara eller lösa föremål i trapphuset som kan försvåra en trygg utrymning vid eldsvåda. Barnvagnar måste därför förvaras inne i respektive lägenhet eller i cykelgaraget.

**Extra nycklar** Det är önskvärt att någon granne har en extra nyckel till Din lägenhet om något oförutsett inträffar. Om du behöver beställa fler nycklar (gäller ej sk överlås), kontakta Lindells lås. Av säkerhetsskäl stämmer de sedan av med styrelsen att du bor i huset.

### **Postboxnycklar**

Om du som lägenhetsinnehavare förlorar dina nycklar till postboxen och behöver omgående komma in i postboxen ska du kontakta Fastighetshjälpen Lindgren AB. Fastighetshjälpen Lindgren AB ser även till att rätt namn står på postboxen. Om något inte stämmer kontakta Fastighetshjälpen Lindgren AB för assistans.

Om du som lägenhetsinnehavare behöver fler nycklar till postboxen går det att kopiera fler hos valfri låssmed. Detta kräver dock att du som lägenhetsinnehavare har minst 1 nyckel till förfogande.

**Rökning** Det är inte tillåtet att röka inomhus i fastighetens gemensamma utrymmen. Hänsyn bör också tas så att rökning inte heller förekommer utanför någons fönster och helst inte på balkong. Fimpar får inte kastas vare sig på gården eller på trottoaren utanför fastigheten.

**Semestertider** Speciellt under semestertider eller längre helger uppmanas var och en att vara extra uppmärksam på att ingen okänd person uppehåller sig i fastigheten.

### **Städning**

Trapphusen städas en gång per vecka. Om en medlem genom ombyggnad, flyttning, etc smutsar ned trapphusen ansvarar han/hon för att städning sker omgående.

## **Om Du skall flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Detta sköts normalt av mäklare.

## **Bestämmelser för renovering/ombyggnad av lägenheter**

Dessa bestämmelser är utarbetade med syfte att:

- Minimera riskerna för framtida men i anledning av renovering/ombyggnad
- Säkerställa ansvarsförhållanden för av lägenhetsinnehavare i egen regi utförda arbeten i fastighetens lägenheter så långt möjligt reglera arbetena så att de påverkar andra i fastigheten boende i så liten omfattning som möjligt.

## **Förutsättningar för ombyggnation**

Exteriört (ytterdörrar, fönster, balkonger) får utseendemässiga ändringar ej göras.

Huvudregeln är att renovering/ombyggnad som innebär ändringar i strukturen avseende ventilationssystem, VA-ledningar, element eller rökanaler inte får göras.

Rimliga åtgärder ska vidtas för att undvika/minimera risker för och konsekvenser av läckage och vattenskador även om sådana åtgärder går utöver vad som krävs enligt tillämpliga byggregler och försäkringsbestämmelser

## **Anmälan och godkännande**

All form av renovering/ombyggnad, förutom ommålning, tapetsering och motsvarande enklare underhållsarbeten skall anmälas till styrelsen för godkännande.

Anmälan skall vara skriftlig och vara styrelsen tillhanda senast tre veckor innan arbetena avses påbörjas.

Av anmälan skall framgå

- omfattning av arbetena, inklusive ritningar, samt i förekommande fall en beskrivning av hur arbeten avses utföras
- tider då arbetena avses genomföras
- att godkänd leverantör anlitas för arbeten som erfordrar behörighet

- godkända bygglovshandlingar, alternativt bygganmälan om sådan erfordras.

Vid godkännande av anmälda arbeten upprättar styrelsen skriftlig handling som ska tillställas den som anmält avsikt att genomföra renovering/ombyggnad. Styrelsen kan komma att förena ett godkännande med bestämmelser och villkor utöver vad som följer av dessa bestämmelser. Inga arbeten får påbörjas innan skriftligt godkännande tillställts den som anmält arbete för godkännande och eventuellt uppställda villkor accepterats.

### Tider

Arbeten i lägenheterna som kan inverka menligt på kringboende genom buller etc. får, om styrelsen inte godkänner annat, ske enbart på vardagar under tiden 07.00 – 17.00 (således inte på lördag, helgdaysafton eller helgdag)

I ansökan till styrelsen skall framgå vilket datum arbetena beräknas börja samt vara avslutade.

### Ansvarsförhållanden

Lägenhetsinnehavaren är - oavsett att arbetena godkänts av styrelsen - ansvarig för alla arbeten och att de utförs enligt gällande lagar och bestämmelser samt ersättningsskyldig för de skador arbetena eventuellt medför för fastigheten/andra lägenheter. Detta gäller även i efterhand upptäckta skador.

Styrelsen beslutar om besiktning av berörda delar av fastigheten/lägenheter skall ske innan arbeten påbörjas och/eller då arbetena avslutats. Efterbesiktning skall i sådant fall ske omedelbart efter det att arbetena avslutats. Styrelsen skall ges möjlighet närvara vid såväl besiktning som efterbesiktning. Kostnader för besiktningsman svarar den som renoverar/bygger om för.

Lägenhetsinnehavaren skall, förutom att tillhandahålla ritningar över godkänd och genomförd renovering/ombyggnad, svara för kostnaderna för eventuella kompletteringar av fastighetens relationsritningar.

### Städning/renhållning

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att trappuppgång, mattor och hiss skyddas mot nedsmutsning och att det under pågående arbeten hålls rent och snyggt i fastigheten. Vid mer omfattande arbeten skall mattorna i trapphuset alltid täckas med lämpligt material (enbart skyddspapper är normalt inte tillräckligt).

Hissarna får inte användas för transport av byggavfall. Hissarna får heller inte i övrigt användas på sådant sätt att risk för skador eller överbelastning uppkommer. Hisskorgen skall vid behov skyddas/täckas invändigt så att skador inte uppkommer på lackerade ytor, glas eller armatur.

Om nedsmutsning av fastigheten eller av annan lägenhet sker i samband med renovering/ombyggnad ansvarar lägenhetsinnehavaren för att städning genomförs omedelbart i anslutning till att arbetena avslutas för dagen.

Trapphus, innergård, källare eller garage får ej användas som byggupplag resp. upplag för byggavfall. Byggmateriel, byggavfall, etc får endast förvaras utanför fastigheten i enlighet med erforderliga tillstånd och högst 24 timmar.

### Information

Det åvilar lägenhetsinnehavaren att informera berörda efterhand och innan eventuellt störande arbeten genomförs. Eventuella meningsskiljaktigheter skall omedelbart anmälas till styrelsen för avgörande.

Fastställd av styrelsen efter senaste revidering 2024-03-18