



BRF Riddarsporren 24

Trivsel- & Ordningsregler

**För samtliga boende i
Brf Riddarsporren 24**

Hagagatan 15-17

**Det senast uppdaterade regeldokumentet finns på vår
hemsida eller i föreningspärmen i tvättstugan 15c**

www.riddaren24.se

Innehållet i detta dokument innefattar föreningens särskilda ordningsföreskrifter och är antagna av styrelsen för Brf Riddarsporren 24, februari 2011.

Innehållsförteckning

	sidnummer
Så fungerar en bostadsrättsförening.....	3
Ansvar och skyldigheter	3
Stadgar.....	3
Gemensam skötsel av fastigheten	3
Allmänna trivsel- och ordningsregler	4
Säkerhet i fastigheten	4
Störningar i fastigheten och på gårdarna.....	4
Husdjur.....	5
Rökförbud.....	5
Tvättstugorna	5
Avfallshantering	5
Städning och Markskötsel.....	6
Nedskräpning.....	6
Anslagstavla - Informationskanaler.....	6
Parkering och biltrafik på gården.....	7
Allmänt om inre underhåll och reparationer.....	7
Ventilationen i fastigheten.....	8
Badrum.....	9
Avlopp.....	9
Balkonger och Terrasser.....	10
Fönster, fönsterdörrar och fasader	10
Lås.....	11
Lägenhetsförråd.....	11
Värme i lägenheterna	11
Portar och gemensamma dörrar	11
Skadedjur	11
Snöröjning och Takskottning.....	11
Försäkring	12
Administrativ förvaltning och Teknisk förvaltning.....	12
Andrahandsupplåtelse	12
Fastighetsgränser Riddarsporren 24	13

Så fungerar en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Ofta menar man med "bostadsrätt" den egna lägenheten, men när du köper en bostadsrätt köper du varken en fysisk lägenhet eller en andel i en fastighet, endast rätt att nyttja en viss lägenhet. Medlemmarna i Brf Riddarsporren 24 äger tillsammans hela fastigheten, d.v.s. lägenheterna, de gemensamma utrymmena, garaget, innergårdarna och torget med tillfartsvägar från Surbrunnsgatan och Frejgatan (se "Fastighetsgränser Riddarsporren 24" nedan).

Styrelsen är föreningens ledning och verkställande organ. Den väljs av medlemmarna på föreningsstämman med uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt. Styrelsen kan fatta beslut i alla frågor där inte lag eller stadgar kräver beslut av stämman. Alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Direkt inflytande över föreningens verksamhet utövas på föreningens årsstämma. Det bästa sättet att vara med och påverka föreningens verksamhet är att delta på stämman, inlämna motion till stämman och kandidera till de poster som finns.

Vi äger en stor och tekniskt avancerad fastighet, styrelsen tar i nuläget löpande fram regler och information om hur vi boende skall vårda våra lägenheter, vad som gäller vid renovering, ventilationsfrågor mm. Liknande regler finns i alla bostadsrättsföreningar. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter styrs av Bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt de särskilda ordningsföreskrifter som styrelsen beslutar om.

En medlem som inte uppfyller sina förpliktelser gentemot föreningen riskerar att få sin bostadsrätt förverkad. Detta innebär att bostadsrättshavaren upphör att vara medlem i föreningen och måste flytta från lägenheten (se föreningens stadgar §§ 20-27).

Ansvar och skyldigheter

Som medlem är du skyldig att vårda din lägenhet, ditt förråd samt föreningens gemensamma utrymmen (se stadgar §11 & §13). Du ansvarar också för din familj, dina gäster samt personer som utför arbete för din räkning. Ansvaret gäller även vid uthyrning av lägenheten i andra hand (se stadgarna § 15 om vilka regler som gäller för andrahandsuthyrning). Brf Riddarsporren 24´s målsättning är att fortsatt ha en god boendemiljö med hög trivselfaktor. För att åstadkomma detta måste vi alla visa hänsyn mot varandra och respektera föreningens regler. Nedskräpning, överförbrukning av resurser, skadegörelse och liknande kan medföra att månadsavgiften höjs. Styrelsen förbehåller sig rätten att kräva ersättning av ansvarig lägenhetsinnehavare vid överträdelser av föreningens stadgar och ordningsföreskrifter. Som hyresgäst i Brf Riddarsporren 24 gäller samma trivsel- och ordningsregler som för medlemmar, undantaget är underhållsplikten för den egna lägenheten.

Stadgar

Föreningens stadgar anger hur föreningen och boendet skall bedrivas, du finner dem på vår hemsida.

Gemensam skötsel av fastigheten

Styrelsen har som ambition att alla medlemmar samlas ett par dagar per år för att göra en personlig insats i syfte att öka trivseln och boendemiljön i och runt våra hus. Vi äger tillsammans en stor fastighet och det finns alltid små projekt som behöver lite handpåläggning såsom trädgårdsarbete, städning, mindre förbättringsåtgärder mm.

Allmänna trivsel- och ordningsregler

Säkerhet i fastigheten

Alla vill vi bo en trygg, trivsamt och säker fastighet. Föreningen och de boende måste därför efterfölja gällande myndighetskrav. Detta innebär att föreningens gemensamma ytor måste hålls fria från skräp och privata ägodelar, vilket är särskilt viktigt ur brandskyddssynpunkt men också för att städningen skall fungera bra.

- I våra trappuppgångar, källargångar och förrådsgångar får inga privata tillhörigheter eller sopor placeras. Tänk på att trappuppgångarna är våra utrymningsvägar vid en nödsituation. Det är tillåtet att ha en dörmatta utanför lägenhetsdörren. Observera att du själv ansvarar för städning av din ytterdörr och dörmatta.
- För cyklar har föreningen särskilda förvaringsutrymmen, barnvagnar förvaras i förråd eller i den egna lägenheten.
- Balkongen är inte ett förråd eller förvaringsplats för brandfarliga vätskor, gasolflaskor och liknande. Bränder har startat med att felriktade raketer landat på balkonger med stora mängder brännbart.
- I källarförråd samt cykelförråd får du inte förvara brandfarliga eller explosiva föremål såsom gasolflaskor eller föremål som innehåller brandfarliga ämnen såsom mopeder eller bränsletankar.
- För att förhindra att obehöriga kommer in i fastigheten håller vi dörrar och fönster i gemensamma utrymmen stängda och låsta, vintertid går dörrarna lite trögt så kasta ett extra öga att dörren går i lås efter dig.
- Lämna inte ut nycklar eller portkod till obekanta.
- Vi har platta tak på vår fastighet, det är förenat med livsfara och absolut förbjudet att vistas utanför balkonger/terrasser, ring polisen om ni observerar någon som inte ser ut att höra hemma på taket eftersom inbrottstjuvar ibland tar sig in i lägenheter den vägen (taksrottare och hantverkare är naturligtvis undantagna).
- Från år 2003 är det obligatoriskt med minst en brandvarnare i varje lägenhet. Skulle du sakna en brandvarnare kontaktar du vår förvaltare. Du har ansvaret för att hålla brandvarnaren intakt och att du testar dess funktion med regelbundenhet.

Störningar i fastigheten och på gårdarna

Medlemmarna ska visa varandra hänsyn och undvika att störa med oljud. Tänk på att ditt golv är en grannes tak och att du delar väggar med dina grannar. Ljudmässig hänsyn gäller hela dygnet men är särskilt viktigt på natten. Klockan 22-07 ska ljudnivån vara så låg att grannarna inte hör.

- Om du planerar att genomföra renoveringsarbeten som medför långvarig störning för dina grannar måste du avisera detta i din port samt i den port/portar som gränsar till din lägenhet minst 24 timmar i förväg. I aviseringen skall du ange hur länge arbetet beräknas pågå samt dina kontaktuppgifter. Störande arbeten får endast utföras vardagar mellan kl. 8:00 och 17:00 samt helgdagar mellan kl. 10:00 och 16:00. Bor du i närheten av någon av våra förskolor skall du även informera förskolepersonalen om störande arbete då barnen vanligtvis sover en period under dagtid. Var lyhörd för synpunkter från din omgivning så främjar du allmän trivsel i fastigheten.

- Det är väldigt lyhört på våra innergårdar, håll därför ner ljudvolymen när du befinner dig på balkongen eller innergården under kvällstid. Detta är speciellt viktigt under varma sommarkvällar då vi behöver få in frisk luft via fönstren för att sova gott.
- Tvättmaskiner och andra bullrande maskiner i lägenheterna får inte användas under tid då folk normalt sover.
- Informera dina grannar i god tid före fester eller andra aktiviteter som kan störa, en trevlig lapp i portentrén och hissen räcker gott och väl.
- Raketer och andra typer av fyrverkerier får inte avskjutas inom fastighetens område.

Om du störs av en granne på tider som ligger utanför uppsatt regelverk, ring på och be dem dämpa sig, det brukar i de flesta fall vara tillräckligt. Upplever du upprepade störningar och att dina uppmaningar till störande granne inte hjälper ber vi dig kontakta styrelsen.

Husdjur

Du får gärna ha husdjur så länge de inte stör, skrämmer eller förorenar. Vi har förskolor som hyresgäster i både 15- och 17-huset, det innebär att du som djurägare alltid måste hålla ditt djur i koppel och hålla uppsikt om det vistas på gården så att det inte lämnar avföring i sandlådor eller dylikt. Som djurägare ansvarar man för djurets alla handlingar, respektera att det kan finnas allergiker, hundrädda grannar och små barn på gården.

Rökförbud

I samtliga invändiga utrymmen råder rökförbud. Om du röker på balkongen, ta hänsyn till grannar som eventuellt kan störas av detta. Tänk på att röken kan tränga in till grannen via fönster och ventiler och att det är vanligt med allergi, astma och överkänslighet.

Tvättstugorna

När du använder de gemensamma tvättstugorna, följ anvisningarna där. Om någon maskin går sönder, meddela Flodafors (se särskild anslagstavla i tvättstuga för kontaktuppgifter till dem), vänligen sätt även dit en lapp "Felanmäld", så att andra vet att felet redan är anmält.

Tvättstugorna får användas kl. 07:00 – 22:00 måndag till lördag, söndagar stängt. Bokning sker med ett personligt lås på tavlan i tvättstugan. Om bokad tid inte utnyttjas inom 30 minuter efter utsatt starttid avbokas den automatiskt.

Se till att lämna tvättstugan i det skick du själv skulle vilja finna den i så att vi kan ha fortsatt god trivsel i våra gemensamma tvättstugor.

Avfallshantering

Hushållssopor slängs i sopnedkast, däri får inga vassa, tunga eller skrymmande föremål, grovsopor, byggavfall, återvinningsbart eller miljöfarligt avfall kastas. Soppåsar ska vara väl knutna och torra samt inte innehålla pizzakartonger och liknande som kan leda till att vi får stopp i sopsugssystemet. Om stopp uppkommer kontaktar du Flodafors som i sin tur kontaktar ansvarigt företag för felavhjälpning. Sopsugsanläggningen är en gemensamhetsanläggning, kostnader för drift och underhåll delas mellan flera fastighetsägare i vårt närområde som också nyttar anläggningen. Det är främst volymen på soporna som avgör

kostnaderna för hämtning, därför bör vi hjälpas åt att sopsortera och bara kasta tillåtna föremål. Stopp i anläggningen är väldigt dyrbara att åtgärda, om ett stopp kan härledas till enskild individ kan denne bli betalningsskyldig.

Återvinningsstationer (gröna igloos) för tidningspapper, wellpapp, glasflaskor samt plast- och metallförpackningar, finns uppställda på Frejgatan nära 17-huset samt på Hagagatan nära Vanadisvägen.

Vi har inget grovsoprum i föreningen, grovsopor såsom byggavfall, gamla möbler, elektronikskrot, miljöfarligt avfall mm. måste du själv ta hand om och bekosta bortforsling av. Den plats som ligger närmast oss är ÅVC Vanadisberget på Cederdalsgatan mellan Norrtull och Roslagstull, för mer information använd länken "Grovsopor" på hemsidan så kan du läsa mer om öppettider mm. Inga sopor får under några omständigheter läggas på föreningens markytor annat än i direkt samband med bortforsling av dessa. Du kan med andra ord inte använda vår gård för tillfällig förvaring av grovsopor när du renoverar utan dessa skall direkt forslas bort till en återvinningsstation eller liknande.

Vi har ambitionen att beställa hit containers i anslutning till vår- och höststädningar, dessa blir under en kort tidsperiod tillgängliga för boende att kasta gamla möbler eller liknande, en lista på vad som får slängas kommer att sättas upp på respektive container.

Tänk också på att många hjälporganisationer (såsom Myrorna och Stadsmissionen) både tar emot och i vissa fall även hämtar kläder, möbler, böcker mm.

Städning och Markskötsel

Vår förvaltare Flodafors sköter städningen i allmänna utrymmen och städningen utförs med jämna mellanrum. Det ligger i allas intresse att gemensamt hålla rent och snyggt runt omkring oss. Skulle du se något skräp som ligger så gör gärna en insats, det vi inte gör själva kostar oss pengar i form av inhyrd hjälp.

Markskötsel omfattar tillsyn, yttre städning, snöröjning, vård av planteringar och träd samt vissa reparationer av föreningens mark och utrustningar inom tomtmarken.

Nedskräpning

För allas trevnad vill vi att vi tillsammans ser till att lägga skräp i papperskorgar i stället för att kasta det på marken eller inne i trapphus och källargångar. Cigarettfimpar kastar vi naturligtvis inte ut genom fönster och balkong eller på marken runt vår fastighet. Ser vi att någon annan har slängt något på vår mark så får vi hjälpas åt att lägga detta i närmaste papperskorg.

Anslagstavla - Informationskanaler

Föreningens anslagstavla finns utanför dörren till tvättstugan i 15C. Där anslås löpande de inlägg som publiceras på hemsidan. I stora tvättstugan i 15C ligger även en pärm som innehåller föreningsinformation för de som saknar internet hemma. Anslagstavlor finns även i varje portuppgång, på dessa anslås ibland särskilt viktig information. Föreningens främsta informationsväg är hemsidan www.riddaren24.se där du kan finna det mesta du behöver veta om föreningen samt även ladda hem dokument och blanketter för diverse ärenden.

Parkering och biltrafik på gården

Garageplatser

Föreningen äger garaget under fastigheten. Garaget är uthyrt till Stockholm Parkering AB som ombesörjer uthyrning och drift av garaget. Kontakta parkeringsbolaget om du önskar hyra en parkeringsplats. På hemsidan www.stockholmparkering.se finns information om priser, platstillgång samt kontaktuppgifter.

Besöksparkering

Stockholm Parkering tillhandahåller en besöksparkering i vårt garage med infart från Hagagatan, parkeringsplatserna är avgiftsbelagda. Öppettider och parkeringsavgifter finns anslagna i anslutning till parkeringsanläggningen.

Gården och tillfartsvägar

I vår fastighet ingår torget med trädalléerna runt "röda mattan" samt tillfartsvägar från Frejgatan och Hagagränd från Surbrunnsgatan. Det är inte tillåtet att parkera på dessa ytor utan särskilt tillstånd. Stockholm Parkering har ansvar för parkeringsövervakning och beivrar överträdelser enligt Stockholms kommuns prislista för felparkering.

Allmänt om inre underhåll och reparationer

Var uppmärksam på läckage och vattenskador då detta är en av de största händelserna som kan förorsaka stora sanerings- och reparationskostnader för en fastighetsägare och därmed också drabba oss själva i form av en högre månadsavgift. Skulle en vattenledning brista eller dylikt måste huvudkranen omedelbart stängas av, denna finns bakom en plåtlucka i badrummet. Om du anlitar hantverkare vid renoveringsarbeten skall du tillse att denne innehar en ansvarsförsäkring.

- Målning, tapetsering och att lägga nytt golv är exempel på vad var och en får göra själv.
- Stäng alltid av vattnet till disk- och tvättmaskin när de inte används.
- Rinnande toaletter och droppande kranar skall snarast åtgärdas för att undvika onödig vattenförbrukning.
- Vissa större arbeten i lägenheten såsom om dragning av rör, avlopp och elledningar, åverkan på bärande konstruktioner/väggar etc. kräver styrelsens skriftliga tillstånd och i vissa fall bygglov/bygganmälan.
- Alla fasta el- och vattenanslutningar måste göras av behörig installatör, annars gäller inte försäkringar och garantier.
- Man ska alltid först kontrollera var element- och vattenledningar går INNAN man borrar i tak eller golv, en punkterad ledning kan orsaka stora skador på fastigheten och medföra höga kostnader för den som orsakat skadan. Kontakta hantverksexpertis om du är osäker.
- I våra väggar finns elledningar, se upp för dessa om du borrar hål.
- Vid totalrenovering av badrum måste även golvbrunnen bytas ut då den befintliga är av en föråldrad typ och håller inte för dagens byggkrav. Fastighetens betongbjälklag är tunna vilket ställer extra höga krav på försiktighet för anlitaad entreprenör. Det har redan hänt olyckor som resulterat i hål ner till grannen under. Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för anlitaad hantverkare.

- Du får endast byta till en av föreningen godkänd spiskåpa. Spiskåpan måste installeras och justeras av behörig ventilationsfirma (läs på hemsidan om vad som gäller produktval och installationsanvisningar). Det är inte tillåtet att använda motorfläkt i kök eller badrum då detta stör ventilationen i hela fastigheten.
- Golven i 17-huset är kopplade till fastighetens ventilation. Vid borttagande av golvlister måste dessa ersättas med luftventilerade lister för att säkerställa fortsatt ventilationsfunktion.

Ventilationen i fastigheten

Ventilationen i vår fastighet är kopplad till en fläkt som sitter på taket. Luft suges ut genom ventiler i köket, toaletten, badrummet och under golvet på de lägenheter som finns i 17-huset. För att luftflödet skall fungera korrekt behöver ventilerna som är belägna i lägenhetsfönstrens över- och/eller underkant vara öppna. I de ventiler som sitter under fönstren i 17-huset finns ett filter som bör bytas ut med jämna mellanrum. Man får inte täppa till frånluftventilerna så att utflödet av luft hindras.

Alla golvlister i lägenheter med adress Hagagatan 17 A-N, är så kallade luftventilerade lister. Golven i 17-huset är kopplade till fastighetens ventilation och skall säkerställa god kvalitet på inomhusluften. Det är alltså viktigt att inte täppa för listerna. Vid renovering av golv eller om du vill ta bort eller flytta en väg skall du tillse att funktionaliteten i ventilationen säkerställs och bibehålls.

En felaktig åtgärd på ventilationsinstallationerna kan komma att resultera i att luftomsättningshastigheten i din bostad ändras vilket i sin tur sannolikt gör att inomhusklimatet i lägenheten försämras, antingen får du för stor omsättning vilket gör att lägenheten inte når önskad inomhustemperatur, alternativt blir omsättningen för låg, då kan du få problem med fukt/mögel i badrum mm.

Spiskåpan i köket har dels ett så kallat grundflöde, d.v.s. att det suges upp luft genom kåpan oavsett om den är påslagen eller ej. Vrider man på kåpan ökar luftflödet (forceringsflöde) och tack vare de nerstickande plåtkjolar som sitter på sidorna av kåpan skall det inställda luftflödet räcka till för att fånga upp det mesta av stekos och vattenånga. Eftersom kåpan är anpassad till kapaciteten i fastighetens ventilation finns det regler för vilka produkter man skall använda sig av om man vill renovera köket och byta ut kåpan.

Du får endast byta till en av föreningen godkänd kåpa över spisen, förteckning över godkända produkter finns på vår hemsida.

Alla ändringar av befintliga ventilationsinstallationer i en lägenhet (oavsett kök, badrum eller golv) måste utföras av en behörig ventilationsfirma som justerar in luftflöden efter fastställd norm. Ett protokoll skall upprättas av firman som därefter skall skickas in till styrelsen. Normvärden finns uppställda i protokollsmallen som finns att ladda hem på vår hemsida.

Det är oerhört viktigt att reglerna efterföljs, annars kan hela fastighetens ventilation påverkas.

Det är absolut förbjudet att installera kolfilterfläkt i köket eller ansluta någon form av motorfläkt till någon av fastighetens ventilationskanaler.

Badrum

Som bostadsrättsinnehavare är du ansvarig för badrummets alla ytskikt (väggkakel, golvklinker och målade ytor) samt tätskikten i bad och duschrummens väggar och golv. Är ytskikten utslitna ansvarar du för att ersätta dessa. Om du har plastmatta i badrummet bör du noggrant observera området kring golvbrunnen, ser du någon form av bubbla eller förhöjning i mattan innebär det att den släppt från underlaget och att vatten har trängt in. Plastmattors elasticitet sjunker med åren och mattan krymper. Har du fått en ojämnhet måste du byta ytskiktet snarast för att undvika större vattenskador i fastigheten.

Vi uppmanar samtliga boende att löpande ta en titt innanför plåtluckan i badrummet då det kan uppstå läckage i rören vilket kännetecknas av fukt på "golvet" innanför luckan. Ta en ficklampa, stick in huvudet och känn med fingrarna om det är torrt. Vid fukt skall du omedelbart kontakta Flodafors för felavhjälpning.

Även du som hyresgäst är du enligt lag skyldig att omedelbart anmäla fuktskador eller andra allvarliga fel i lägenheten. Föreningen bekostar nödvändiga åtgärder för att avhjälpa skadan. Underlåtenhet att snarast anmäla skada kan innebära att du som hyresgäst själv blir betalningsansvarig för kostnaden att åtgärda skadan (se hyreslagen via länklista på vår hemsida).

Det är viktigt att undvika håltagning genom kakel eller klinker för att undvika att punktera underliggande tätskikt. Genom att inte göra håltagningar på tätskikten förlänger du livslängden på ditt badrum och undviker kostsamma vattenskador på väggar och golv. Om du nödvändigtvis måste sätta upp något på väggarna ska du undvika att göra håltagningar i badrummets så kallade våtzone, d.v.s. ytor kring badkar och duschplats. Särskild försiktighet måste iakttas vid håltagning i väggen som skärmar av rörstammarna, ett felriktat borrhål kan punktera ledningar som finns bakom gipsskivan och orsaka dyra skador. Alla boende ansvarar för att göra regelbunden rengöring av vattenlås och golvbrunn, då bidrar du till att vattnet rinner undan snabbare och motverkar stopp längre ned i avloppet.

Ändringsarbeten av el-installationer, vatten- och avloppssystem, ventilation- eller värmesystemet får inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd. Vid totalrenovering av badrum måste även golvbrunnen bytas ut då den befintliga är av föråldrad modell. Fastighetens betongbjälklag är tunna vilket ställer extra höga krav på försiktighet för anlita d.ä. entreprenör. Det har redan hänt olyckor som resulterat i hål ner till grannen under. Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för anlita d.ä. hantverkare.

Avlopp

För undvikande av stopp i köksavlopp skall i möjligaste mån allt annat än vatten frångöras från diskvattnet och läggas i behållare för köksavfall. Spola inte ner kaffesump, grönsaksdelar m.m. i avloppet. Undvik också att spola ner matfett i avloppet, sådant påskyndar behovet av stamrensning och ökar därmed kostnaden för föreningen. I kök, toalett-, bad- och duschrum ansvarar alla boende för rengöring av vattenlås och golvbrunnar. Förrensning av avloppsledningar under vattenlåset ansvarar föreningen.

Det är inte tillåtet att spola ned kattsand, dambindor, blöjor, tops och annat som lätt fastnar i avloppet och gör att det blir kostsamma rensningar av avloppsledningarna (som berör grannar över och under dig).

Renoverings och ändringsarbeten av avloppssystemet i kök och badrum får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Balkonger och Terrasser

Bostadsrättsinnehavaren har ansvar för tillsyn och skötsel av respektive balkong. Med skötsel menas rengöring och snöskottning. Våra balkonger har betonggolv som standardutförande. Har er balkong en golvbeklädnad ovanpå betongen ansvarar respektive boende för underhåll av detta. Terrassgolv i form av trätrall eller liknande ansvarar respektive medlem för underhåll.

Föreningen ansvarar för underhållet av balkongen inkl. balkongräcke och alla balkong- och fasadytor i anslutning till balkongen/Terrassen.

- All uppsättning av parabolantenner kräver att du uppfyller föreningens parabolpolicy (se Policy för Paraboler publicerad på hemsidan). Markiser kräver styrelsens skriftliga godkännande och inglasning av balkong krävs först ett bygglov som måste inhämtas av bostadsrättsföreningen. Kontakta styrelsen med dina önskemål.
- Blomlådor placeras på balkongräckets insida, av säkerhetsskäl får inga objekt fästas eller placeras så att de hänger utanför fasadens ytterkant eftersom de kan falla ner och skada personer på marken.
- Du får inte använda balkongen som förråd eller förvaringsplats för brandfarliga vätskor gasoltuber eller andra explosiva föremål. Bränder har startat med att felriktade raketer landat på balkonger med stora mängder brännbart.
- Du får inte måla om ytskikt i annan färgkulör eller göra ingrepp på väggar, betongskärmar eller räcken.
- Det är inte tillåtet att mata fåglar från fönster eller balkong då dessa förorenar fastigheten samt drar till sig råttor.
- För allmän trevnad och av estetiska skäl bör man se till att hålla sin balkong snygg och prydlig och använda den på det sätt som det är tänkt.
- Montering av kattnät på balkongen skall följa samma princip som vid montering av parabolantenner, de får inte fästas direkt i någon del av fastighetens fasad (se policy för paraboler på vår hemsida samt avsnittet gällande Fönster, fönsterdörrar och fasader i detta dokument). Ett kattnät skall av estetiska skäl vara av sådan sort och modell att det syns så lite som möjligt från utsidan av fastigheten. Hönsnät är inte tillåtet som produkt då det ger ett skräpigt intryck av fastighetens gestaltning. Det finns företag på marknaden som tillhandahåller kattnät, hör med dem om vilka alternativ som finns att tillgå. Lagg tid och energi på att få det att se snyggt och prydligt från utsidan så slipper vi onödiga påpekanden från våra grannar.

Fönster, fönsterdörrar och fasader

Tillsyn, skötsel och underhåll av fönster och fönsterdörrar (balkongdörrar) delas mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen.

Det är inte tillåtet, utan styrelsens skriftliga tillstånd montera fast något eller göra några håltagningar genom karmar, bågar, foder eller dörrblad. Håltagning i fasader bör undvikas då det kan medföra att fukt kan tränga in och medföra fuktskador och/eller sprickbildning.

Lås

Föreningen ansvarar för det så kallade skalskyddet för fastigheten, d.v.s. låssystem till portar, källardörrar samt liknande utrymmen. Behöver du en nyckel kontaktar du styrelsen med dina önskemål.

Som bostadsrättsinnehavare är du ansvarig för tillsyn, skötsel, reparationer och underhåll av alla lås som hör till lägenheten. Alla sådana kostnader svarar du själv för.

Blir du utelåst är du själv ansvarig för låsöppning. Föreningen har inte reservnycklar eller huvudnycklar till lägenheterna. Om du blir utelåst måste du kontakta en låsmed. Var beredd att låsmeden vill ha hela kostnaden kontant direkt vid låsöppningen och att du ska kunna styrka att du är rättmätig lägenhetsinnehavare.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett förråd, som är placerat i källaren. Alla förråd skall vara uppmärkta med lägenhetsnummer. Även om du inte för tillfället använder förrådet skall du sätta dit ett lås, annars riskerar du att någon annan lägger beslag på ditt förråd. Se även avsnittet "Säkerhet i Fastigheten" ovan för vad som inte får förvaras i ett förråd.

Värme i lägenheterna

Om värmen inte fungerar i din lägenhet skall du kontakta felanmälan hos Flodafors. Var noga med att först mäta temperaturen innan du ringer. Känn inte bara på värmeradiatorerna, dessa blir nämligen svala om utomhustemperaturen för tillfället är gynnsam. Vår och höst är årstider då vi har jämförelsevis stora temperaturvariationer utomhus och vårt värmesystem kan då ha svårt att uppnå en god och jämn värme. Föreningens förvaltare arbetar för att få till det så bra som möjligt. Vill du ha svalare i din lägenhet, kan du själv reglera värmen med radiatorventilerna.

Portar och gemensamma dörrar

Hjälp till att kontrollera att portar och dörrar verkligen är låsta så ökar vi tryggheten i vårt boende. Portarna låses automatiskt klockan 21.00 och öppnas 06.00. Tag bort dörrmattor, stenar och andra föremål som hindrar dörren från att gå i lås. Vi har ett gemensamt ansvar att hålla obehöriga borta från vår fastighet och minimera risken för inbrott, skadegörelse och nedsmutsning. Är det fel på portar, dörrar, lås, mm. skall felanmälan göras.

Skadedjur

Hittar du skadedjur i din lägenhet är du skyldig att utan dröjsmål anmäla detta till föreningens förvaltare. Den som för in ohyra i fastigheten utan att omedelbart anmäla detta riskerar att förlora sin bostadsrätt/hyresrätt och därmed bli tvungen att flytta.

Snöröjning och Takskottning

Föreningen ansvarar för snöröjning, takskottning och halkbekämpning på föreningens tomtmark. Entreprenörer finns anlitade för att sköta detta.

Försäkring

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring. Denna försäkring omfattar inte din lägenhet. Du skall själv teckna hemförsäkring för din lägenhet. Bostadsrättsinnehavare ska dessutom teckna tillägg för bostadsrätt i sin hemförsäkring. Enbart en hemförsäkring omfattar (normalt) inte ersättning för brand och vattenskador på bostadsrättslägenhetens ytskikt och inredning. Fastighetsförsäkringen täcker (normalt) ej heller dessa skador även om det är en fastighetsskada eftersom du som medlem har underhållsansvar för detta i en bostadsrätt (till skillnad från hyresrätt). Du behöver alltså inte själv vara vållande till skadan för att ändå vara ansvarig för att skadan åtgärdas.

Tillägg till bostadsrätt i din hemförsäkring medför att du ekonomiskt kan drabbas av enbart självriskan. Renoveringen (saneringen) bekostas av ditt hemförsäkringsbolag.

Obs! Du som inte har någon hemförsäkring kan drabbas av stora ersättningskrav från bostadsrättsföreningen om du vid skada på fastigheten anses vara vållande.

Administrativ förvaltning och Teknisk förvaltning

Vår administrativa/ekonomiska förvaltare biträder styrelsen med förvaltning av föreningen och dess fastighet. Administrativ förvaltning omfattar bland annat handläggning av överlåtelser, pantförskrivningar andrahandsupplåtelser, avisering av månadsavgifter och hyror, budgetplanering och uppföljning, ekonomirapporter, bokslut och årsredovisningar.

Teknisk förvaltning handläggs av förvaltaren med hjälp av servicepersonal och andra entreprenörer. Denna omfattar tillsyn, skötsel, felavhjälpning och planerat underhåll av föreningens fastighet, ordnings- och säkerhetsfrågor avtal, lägenhet- och fastighetsbesiktning m.m. Hur du når förvaltningspersonalen framgår av informationen på anslagstavlor i våra portar samt på vår hemsida.

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahands upplåtelser, vi följer stadgarna, bostadsrättslagen samt hyreslagen.

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand, måste du begära skriftligt tillstånd av styrelsen. Blankett finns att ladda hem på vår hemsida. Skälet till andrahandsupplåtelsen skall i de flesta fall styrkas med intyg. Kopia av komplett och undertecknat andrahandskontrakt samt intyg skall skickas in till styrelsen via e-post eller brevöversändelse till föreningens postadress.

Viktigt! Om du hyr ut din lägenhet utan styrelsens skriftliga tillstånd riskerar du att förlora din bostadsrätt/hyresrätt.

Fastighetsgränser Riddarsporren 24

Vår fastighet innefattar allt ovan och under mark som är rödmarkerat på översikt bilden nedan. Vi ansvarar gemensamt för skötsel och underhåll av vår fastighet.

