

Allmänna trivsel- och ordningsregler för Brf Sicklahus

I detta dokument finns information, regler och anvisningar som vi alla ska följa för att:

- Öka trivseln där vi bor.
- Underlätta vårt boende.
- Undvika onödiga kostnader för vår bostadsrättsförening.

Se inte reglerna som pekpinar utan som hjälpmedel för oss alla som bor i brf Sicklahus!

Utöver trivsel- och ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

Håll dig informerad om vad som händer i föreningen genom att besöka föreningens hemsida www.sicklahus.se.

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 huvudansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är 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 bostadsrättsföreningens egna hyresgäster och andrahands-hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska 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.

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

2. Felanmälan och kontakt med Sicklahus ekonomisk förvaltning

Felanmälan gör du på Fastighetsägarnas hemsida

(<https://www.fastighetsagarna.se/felanmalan/>). Det finns även en länk till felanmälan på föreningens hemsida, www.sicklahus.se. Du kan också nå Fastighetsägarna för felanmälan via mejl på kundservice@fastighetsagarna.se, eller via Boendeappen.

Akuta ärenden:

Under dagtid (mån-tors 07.00-17.00, fre 07.00-16.00), ring Fastighetsägarna på telefon 08-617 76 00.

Under jourtid (efter kontorstid, helger, röda dagar) där fara föreligger att felet orsakar större skada om det inte åtgärdas så snabbt som möjligt, ring jouren på telefon 08-657 64 50.

OBS! Att kalla ut Jouren kostar extra. Tänk på att om det är något som är ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare så får du stå för kostnaden. Tänk på att vara sparsam med föreningens medel.

Ekonomisk förvaltning

HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning. För ekonomiska frågor, andrahandsuthyrningar, parkeringsplatser, överlåtelser/ försäljning av bostad kontakta HSB Stockholm, Kund och Medlemsservice, 010-442 11 00 eller med mejl till: service.stockholm@hsb.se

Se till att dina kontaktuppgifter på sidan "Mitt HSB" är aktuella. Länken hittar du här, <https://mitthsb.hsb.se/mitthsb/min-profil/mina-uppgifter/>.

3. Om säkerhet

- a) Kontrollera att entréporten i fastigheten går i lås vid in- och utpassering.
- b) Lämna inte källardörrar olåsta.
- c) Var försiktig med eld.
- d) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

Varje hushåll ska ha en särskild bostadsrättsförsäkring.

4. 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 betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Övrigt rörande VVS: Störande ljud från kranar och toaletter liksom stopp i avloppsrör ska omedelbart anmälas till fastighetsskötaren. Om akut skada

inträffar i huset, ta kontakt med fastighetsskötarfirman eller någon i styrelsen enligt anslag i porten.

Frätande lösningsmedel som kan förstöra rören får inte användas. Förstörelse medför ersättningsskyldighet.

För att minska föreningens kostnader för spolning av avloppsrör, främst i köken, uppmanar vi alla medlemmar att inte spola ner matrester och fett i avloppen. Använd gärna en sil i diskhon som samlar upp matrester och torka gärna av stekpannor med hushållspapper i stället för att spola ner fett och olja i diskhon.

Ombyggnation som berör VVS-området ska anmälas till styrelsen för godkännande. Kom ihåg att installera ett vattenskydd under Din diskmaskin. Ombyggnation ska i efterhand besiktigas av oberoende besiktningsman. Lägenhetsinnehavaren står för kostnaden.

5. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för **skakning av mattor m.m., eller grillning.**

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Golv, väggar, tak (ovanliggande balkong) och balkongräcken får inte målas av medlemmarna. Golv får inte heller beläggas med material som kan förorsaka fukt- eller vittringsskador. Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Det är inte tillåtet att borra och montera utrustning i husets ytterväggar utan att begära tillstånd från styrelsen.

6. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, använd piskställningar som finns utplacerade.

7. Matning av fåglar

Att mata fåglar är inte tillåtet inom fastigheterna på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

8. Tvättstugan

Tvättstugor finns på Sickla Strand 19, 35, 55, 71, 82 och Atlasvägen 61. En grovtvättstuga, med bl.a. tvättmaskin för mattor, finns att tillgå på Sickla Strand 39, ingång på baksidan av huset.

Använd din vanliga bricka för att komma in.

Tidsbokning sker genom att skriva upp sig med lägenhetsnummer och efternamn på listor i tvättstugans anslagstavla. Ett tvätt pass åt gången får bokas. Bokning kan göras på fyra olika tider för varje dag. Dessa är:

- 07.00 – 10.30
- 10.30 – 14.00
- 14.00 – 17.30
- 17.30 – 21.00

Torkrum, torkskåp och torktumlare får användas 30 minuter efter tvättidens slut.

Bokning av två pass i rad är tillåtet att boka när som helst under tvättiderna.

Bokar någon fler än ett tvättdatum åt gången, kan övriga medlemmar stryka de senare bokningarna. Detta för att ge alla samma chans att få en tvättid som passar.

Observera att elen till tvättmaskiner och torkrum sätts på automatiskt kl. 07:00 och stängs av kl. 21:00.

Glöm inte att avboka din tvättid om du inte ska utnyttja den. Om inte bokad tid tas i anspråk inom 45 minuter så kan andra medlemmar utnyttja den tiden, och du kan inte återta din bokning.

Städning av tvättstugan ska göras av alla som använder den och ska göras efter varje tvättid. Städning ska ske genom att torka av tvättmaskiner, rengöra filter i torktumlare och avfuktningssaggregat i torkrum samt städa av golvet. Föreningen har ingen annan städning av tvättstugorna.

Om du finner behov av ny städutrustning såsom sopborste, golvmopp, etc., gör du en felanmälan till kundservice@fastighetsagarna.se.

Grovtvättmaskin och tillhörande torkskåp finns på Sickla Strand 39 och bokas på särskild tavla där man skriver sitt namn och lägenhetsnummer. Här gäller samma regler som för övriga tvättstugor.

9. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer, elsparkcyklar

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i cykelställ. Parkering av elsparkcyklar för föreningens medlemmar är endast tillåten vid cykelställ. Barnvagnar och rullatorer ska förvaras i avsedda förråd och får inte ställas upp i trapphus.

10. Trapphus

Det är inte tillåtet att sätta upp anslag på väggarna i trapphus eller på ytterväggarna förutom på anslagstavlor. Port-, tvättstuge- och källardörrar får inte lämnas uppställda eller olåsta.

Enligt brandskyddsregler ska trapphus hållas fria från brännbart material och blockerande föremål.

11. Gården

Gårdarna är ett gemensamt utrymme som är till för alla. Tänk på att hålla ordning, städa undan och släng skräp och kasta inte och lämna kvar fimpas på gården. Visa hänsyn till andra när du vistas på gården.

12. Trafik och parkering på gårdar

Fordonstrafik på gårdarna är endast tillåten för transporter, i- och urlastning, taxi, utryckningsfordon etc. Parkering av motorfordon (gäller ej mopeder, se punkt 9) är tillåten endast på förhyrda platser. Tomgångskörning är inte tillåten.

13. Avfallshantering

- a) Föreningen källsorterar avfallet; soprum för matavfall, plast, metall, glas, tidningar, elavfall, grovavfall, batterier och pappersförpackningar finns placerade på gården i anslutning till varje hus. **Vänligen sortera ditt avfall** – det är det bästa för miljön (eftersom det mesta av avfallet återvinns) och bidrar att minska föreningens kostnader för sophantering.
- b) Kartonger och wellpapp ska vikas ihop i minsta möjliga storlek. Obs, om du fyller behållarna med kartonger och wellpapp som inte är nervikta får föreningen onödiga kostnader.
- c) Byggavfall, miljöfarligt avfall t.ex. bilbatterier, färgburkar får **INTE** ställas i soprummet. Se kommunens regler för hantering av farligt avfall.

14. Källar- och vindsförråd

I förråd får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras, föremål som förvaras på detta sätt äger föreningen rätt att avlägsna. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förrådet.

15. Parabolantenn

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

16. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, lagen ser strängt på störningar. Du som boende får dock tåla att även andra (dina grannar) kan ge ifrån sig ljud. Tänk på att visa extra hänsyn från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man ska därför undvika att t.ex. använda dammsugare, tvätt- och diskmaskiner eller spela hög musik eller annat under denna tid som kan störa dina grannar. Ombyggnadsarbeten får inte heller utföras inom ovan angivna tider. Om du tänker ha fest, informera grannarna i god tid innan.

Om du blir störd, ta kontakt och prata med den granne som du tycker stör och påtala hur du upplever situationen. Fortsätter störningarna trots tillsägning, meddela då styrelsen.

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.

17. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom fastigheten. Plocka upp djurets spillning.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning av din bostads- eller hyresrätt i andra hand är möjligt under en begränsad tid men måste godkännas av föreningens styrelse. Uthyrning utan godkännande är en grund för förlust av hyresrätt/nyttjanderätten av lägenheten.

Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Formulär, som stöd, finns att hämta på föreningens hemsida, www.sicklahus.se. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahands-hyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

För att få hyra ut i andra hand krävs acceptabla skäl till exempel att tiden för uthyrning är tillfällig, tidsbestämd och att beaktansvärda skäl föreligger, såsom sjukdom, arbete på annan ort, studier utomlands, etc.

Om föreningen beviljar en uthyrning i andra hand tar föreningen ut en stadgeenlig (och med stöd i Bostadsrättslagen) avgift. Avgiften för andrahandsuthyrning är 10% av ett prisbasbelopp per år.

Ansökan skickas till HSB Stockholm, Kund och Medlemsservice, 112 84 Stockholm. Märk kuvertet med vad ärendet gäller. Ansökan ska finnas HSB tillhanda minst 45 dagar innan andrahandsuthyrningen påbörjas.

Följande uppgifter ska finnas med i ansökan

- Namn, personnummer, adress, telefonnummer, e-post och andra kontaktuppgifter till dig/er som önskar hyra ut.
- Namn, personnummer, adress, telefonnummer, e-post och andra kontaktuppgifter till den/de som kommer att bo i lägenheten.
- Tidsperiod då du/ni vill hyra ut i andra hand
- Skälet till att du/ni vill hyra ut samt handlingar som styrker detta.

Observera att det är du som hyresvärd som är ansvarig för lägenheten och för att avgiften/hyran kommer bostadsrättsföreningen till handa. Notera även att om du har pantsatt din lägenhet så får du i de flesta fall inte hyra ut lägenheten i andra hand utan kreditgivarens tillstånd.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar § 11. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bångar i fönster samt inner- och ytterdörrar. 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 till stort besvär för den som drabbas. Varje hushåll ska ha en särskild bostadsrättsförsäkring.

20. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Se föreningens stadgar § 19. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter i gång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

21. Lägenhetssyn vid överlåtelse

Den 1 maj 2024 inför Brf Sicklahus rutinen att föreningen ska genomföra en lägenhetssyn i samband med en överlåtelse (försäljning) av en bostadsrätt.

Lägenhetssyn är en typ av kontroll av det som föreningen ansvarar för i lägenhetens funktionaliteter såsom värme, ventilation, vatten och avlopp m.m. Genom denna kontroll/syn får såväl föreningen som bostadsrättsinnehavare besked om statusen på viktiga funktioner i lägenheten. Vissa funktioner ansvarar föreningen för medan det för andra är bostadsrättshavarens ansvar att se till att dessa fungerar, se Brf Sicklahus stadgar på www.sicklahus.se.

Så här går lägenhetssyn till:

Lägenhetssynen genomförs av föreningens tekniska förvaltare, Fastighetsägarna Service AB. Den följer ett fastställt protokoll med en checklista över vad som ska kontrolleras. Föreningen står för kostnaden för lägenhetssynen.

Du som planera att sälja din bostadsrätt uppmanas att meddela detta till Fastighetsägarna via mejl, kundservice@fastighetsagarna.se. De återkommer då och kommer överens om en tid för lägenhetssynen. Det är enklast för alla parter om lägenhetssyn görs innan annonsering och visning.

I samband med att överlåtelsehandlingar skickas in till föreningens ekonomiska förvaltare, HSB, kontrolleras att lägenhetssyn har genomförts. Om det vid det tillfället inte har gjorts någon lägenhetssyn kontaktar HSB säljaren och uppmanar denne att se till att den görs (genom att boka tid hos Fastighetsägarna). Styrelsen kommer inte att godkänna några lägenhetsöverlåtelser innan tillsynsprotokoll undertecknats och inkommit och eventuella åtgärder vidtagits eller planlagts.

Observera att lägenhetssynen inte är någon besiktning och inte innebär en garanti för att det inte finns några brister i lägenheten. Säljaren kan alltså, precis som tidigare, bli ersättningsskyldig för fel som uppkommer i lägenheten efter försäljning, hör med din mäklare om vilka regler som gäller.

Du som ska sälja din bostad behöver också tänka på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsens ekonomiska förvaltare, HSB. I det sammanhanget kontrolleras också att det har gjorts en lägenhetssyn inför överlåtelsen. Se även föreningens stadgar, www.sicklahus.se.

23. Hemförsäkring

Alla lägenhetsinnehavare är skyldiga att inneha en bostadsrättsförsäkring och vara ansvarshetsförsäkrade.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 8 juni 2015 att gälla fr. o m den 1 augusti 2015. De har reviderats vid flera tillfällen, senast den 21 februari 2024.