

Brf
EKSTAVEN



Skytteholmsvägen 5, SOLNA

Ordningsregler och information - Brf Ekstaven

Information från styrelsen

Välkommen till Brf Ekstaven! Hoppas du/ni ska trivas hos oss! På kommande sidor har styrelsen i Brf Ekstaven samlat viktig information och redogör för föreningens ordningsregler.

Styrelsen har tagit fram ordningsreglerna med syfte att främja trivsel och grannsämja. Alla som bor i föreningen har ett delat ekonomiskt ansvar för underhåll och reparationer och ett gemensamt intresse av att hålla kostnaderna nere. Alla har en skyldighet att känna till och följa föreningens stadgar och ordningsregler.

Styrelsen består av ordinarie ledamöter och suppleanter och antalet styrelsemedlemmar kan variera något från år till år. Uppgifter om vilka som sitter i vår aktuella styrelse framgår av vår digitala anslagstavla i entréerna. Styrelsen nås lättast skriftligen antingen via e-post: brfekstavensolna@gmail.com eller via föreningsbrevlådan i B-porten. Det finns även en telefon som cirkulerar mellan styrelsemedlemmarna; tel.nr. 073-766 22 35. Det är möjligt att lämna ett meddelande på telefonsvararen så återkommer någon från styrelsen så snart som möjligt.

Om du har några tips och idéer på hur vi kan förbättra trivseln i föreningen tar styrelsen tacksamt emot dem. Du är också välkommen att höra av dig om du vill arbeta i styrelsen eller hjälpa till med något annat i fastigheten.

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Brf Ekstaven

Stadgar

Våra stadgar finns på hemsidan www.ekstaven.se. I stadgarna finns viktig information för dig som är bostadsrättshavare. Här finns de juridiska reglerna och det som reglerar dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare. Stadgebrott kan medföra att medlemskapet förverkas. Du kan även läsa mer om det som reglerar ditt boende i bostadsrättslagen (1991:614) och lagen om ekonomiska föreningar (2018:672).

Bosättningskrav

Enligt 5 § i föreningens stadgar gäller bosättningskrav. Den som köper bostadsrätt och söker medlemskap ska också avse att bo i lägenheten. Vid misstanke att så inte är fallet kan styrelsen avslå en medlemsansökan. Styrelsen kan också med stöd av stadgarna frånta en bostadsrättshavare medlemskapet om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger.

Föreningsarbete

Det är angeläget att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna också deltar i arbetet. Läs styrelsens informationsutskick, kom på årsstämman och ställ gärna upp för inval i styrelsen!

Fakturafrågor

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC): e-post: kundtjanst@sbc.se eller tel.nr. 0771-722 722. Dit kan du till exempel vända dig om du har frågor om medlemsavgift eller hyra.

Medlemsansökan

Medlemsansökan/begäran om utträde ur föreningen, försäljningsdokument och pantbrev skickas till:

8188 Brf Ekstaven
c/o SBC
Box 226
851 04 Sundsvall

Försäkringar

Den som står för lägenheten är alltid ansvarig för det som händer i och omkring den. Som sådan ansvarar du för väggar, golv och det som finns inom dessa. Föreningen har en fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg så du behöver inte ha ett bostadsrättstillägg i din hemförsäkring.

Felanmälan

Den tekniska förvaltningen av fastigheten sköts av Spetsudden AB. Felanmälan kan göras dygnet runt på hemsidan www.spetsudden.se. Under arbetstid vardagar når du Spetsudden på telefon: 08-22 04 44 och e-post: info@spetsudden.se.

Spetsudden kan alltid tillfrågas om det gäller att reparera fel och brister men tänk på att det ibland är du själv som bostadsrättshavare som ska stå för kostnaden.

OBS! Ärenden av akut karaktär utanför ordinarie arbetstid t ex vattenläcka, avloppsstopp etc. anmäls till respektive fastighetsjour. Kontaktuppgifter finner ni i trapphuset.

Uppgifter om var du vänder dig vid fel finns också på föreningens hemsida www.ekstaven.se och anslagna i portarna.

Hissen

Vår hiss nyinstallerades 2011 och vi vill därför att vi alla är aktsamma om den. Vid tyngre, skrymmande och skräpiga transporter är det viktigt att du skyddar och städar hissen.

Felanmälan gällande hissar görs till Hiss- och Elteknik AB, telefonnummer: 08-779 53 53.

Vattenskada

Ta omedelbart kontakt med förvaltningsbolaget och ditt försäkringsbolag om du råkar ut för en vattenskada. Detsamma gäller även om det är din granne som är upphovet till skadan. Glöm inte att kontakta grannen som kan vara ovetande om läckaget.

Vattenledningsskada innebär att ledning för kallt eller varmt tappvatten har läckt. Du ansvarar för skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig, någon annan i ditt hushåll, en gäst eller någon som utför ett arbete för din räkning.

Postskåpen

Om du behöver ändra ditt namn på postskåpet, var vänlig kontakta styrelsen som ombesörjer detta. Du får inte sätta upp lappar på postskåpen. Dessa kommer att tas bort. Glöm inte att ordna så någon tömmer postskåpet när du är bortrest, de svämmar annars över.

Namnskylt utanför lägenhet på tidningshållare/dörr

Styrelsen ansvarar för att det är rätt namn på tidningshållaren utanför din lägenhet. Du får inte sätta upp egna lappar där eller på dörrar. Om du har någon fråga kring detta, var vänlig kontakta styrelsen.

Entrédörr/porttelefon

Din telefon kan kopplas till porttelefonen så att du kan öppna porten för den som ringer på. Du kan då släppa in någon som ringer på porttelefonen genom att trycka 5. När du själv ska komma in genom porten använder du taggen, knappar in portkoden eller nyckeln. Kontakta styrelsen för att få hjälp med att koppla din telefon till porttelefonen och få aktuell portkod. Lämna inte ut portkoden till obehöriga då det kan öka inbrottsrisken. Det finns knappar för automatisk dörröppning på både in- och utsidan av portarna. Portarna ska hållas stängda.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd i storleken 2-3 kvm. När du flyttar ska ditt förråd städas ordentligt inför nästa inflyttning. Oönskade saker ska forslas bort. **Under inga omständigheter får saker och skräp lämnas kvar i källarens korridorer, dels pga. brandfara, dels pga. onödiga kostnader för att transportera bort skräpet. Du får inte hyra ut, låna ut eller byta ditt förråd med annan medlem utan styrelsens godkännande.**

Eventuella kostnader som föreningen får pga. av att dessa regler inte följs kommer att faktureras den enskilde medlemmen/hyresgästen.

Cykel- och barnvagnsförvaring

Det finns ett rum för förvaring av cyklar och barnvagnar i källaren. Nycklar till cykel- och barnvagnsrummet kvitteras ut hos styrelsen. Utomhus ska cyklar parkeras i cykelställen i cykelskjulen. **Under inga omständigheter får cyklar eller**

barnvagnar parkeras på andra ställen. Om cyklar och barnvagnar ställs på annan plats kommer de att forslas bort och kostnaden kommer att uppbäras av den enskilde medlemmen/hyresgästen. Detsamma gäller om föreningen pga. att en cykel eller barnvagn orsakat extra nedsmutsning eller skada på fastigheten, kostnader för det kommer i dessa fall att faktureras den enskilde medlemmen/hyresgästen.

Hobbyrum

I källaren finns ett rum där man kan tex. måla möbler, borra m.m. Du kan kvittera ut nycklar till hobbyrummet hos styrelsen.

Parkeringsplatser

Föreningens parkeringsplatser hyrs ut via styrelsen efter ansökan. Det finns en kö att ställa sig i för den som vill. Hyra av p-plats kostar för närvarande 400 kronor per månad. Vi anlitar för närvarande Aimo Park för att tillse att våra regler följs.

Gården

Föreningen har rustat upp gården till en stor kostnad. Låt oss hjälpas åt att bevara den i ett fint skick. Gena inte över gräsmattor eller planteringar och kör inte upp bilar på gräsmattan. Släng inte skräp och fimpar. Vill du använda grillen för en privat fest så kan du boka den genom att kontakta styrelsen. När innergården är bokad meddelas detta genom information på den digitala anslagstavlan i entréerna. När den inte är bokad kan alla i huset vistas där.

Vägbommen

Det finns en vägbom vid infarten till gården. Den kan öppnas med portnyckeln och ska stängas direkt efter passage.

På gården råder parkeringsförbud, även för hantverkare som du anlitar. Även om det är parkeringsförbud på gården kan du såklart köra in för att lasta i och ur större saker. Som alltid är du ansvarig för den skada som kan uppstå av dig eller någon du anlitat eller som hälsar på om exempelvis fastigheten skulle skadas av ett fordon som kör in eller ut från gården. **Tänk på att utryckningsfordon och flyttbilar kan behöva komma fram.**

Städning

Föreningen betalar för entréstädning och trappstädning. Om man orsakar extra städning får man bekosta det. För allas vår trevnad, undvik att skräpa ned våra gemensamma utrymmen. Lämna inte oönskad reklam i trapphuset och hjälp till att hålla gården städad och snygg genom att inte slänga skräp.

Särskild ordning på balkongen

Du får inte skaka mattor, grilla (varken med kol eller gasol) eller ha andra aktiviteter på balkongen som stör grannarna. Tänk också på att ljud från balkongen kan störa de som bor intill. Av säkerhetsskäl får inte balkonglådor eller parabolantennor hänga på utsidan av balkongen.

Styrelsen vill be er som röker att undvika att röka på balkongerna. Många i huset besväras mycket av detta. Förutom att röken försvårar för andra att kunna vistas på sin balkong så kryper även röken in genom fönsterventilerna, även om alla fönster och dörrar är stängda. Det gör att dina grannar får in röken i sin bostad t ex i sovrum, vilket innebär olägenheter för dem. En del personer har även astmatiska besvär, vilket gör situationen extra svår för dem. Styrelsen hoppas på

förståelse från er som röker i den här frågan så vi alla kan njuta av våra balkonger och ha en trivsamt boendemiljö, utan att få in cigaretttrök i lägenheterna.

Brandsäkerhet

Rökning får inte förekomma i trapphus/källare. Tänk på att dina grannar kan vara mycket besvärade av röklukt, se även ovan. Rök därför inte i direkt anslutning till portarna och kasta inte fimpar där eller på gården. Det är av bland annat brandsäkerhetsskäl förbjudet att ställa barnvagnar, cyklar och dyl. i portar, trapphus eller på våningsplanen.

Ventilation

På förekommen anledning behöver styrelsen påtala att det är absolut förbjudet att sätta för tilluften till lägenheten de ventilationssystem som sitter ovanför fönstren. Om ventilerna sätts för rubbar det hela ventilationssystemet i fastigheten och kan orsaka sämre inomhusluft och röta och mögel. Fönsterventilerna går att reglera vad gäller luftflödet, mer eller mindre luftflöde men de för som sagt aldrig sätts för helt.

Vänligen håll inte ut följande i avloppen:

Kaffesump. Den förenar sig med stelnat fett som åkt ned i vasken och kan orsaka stopp. Kasta i soporna istället.

Fett och olja. Både fast och flytande fett stelnar i rören. Fett som hålls ner i avloppet och kommer i kontakt med det kallare vattnet i avloppsledningsnätet stelnar och bildar fettproppar som kan bli hårda som betong. Fettstopp, översvämningar och onödiga kostnader blir resultatet. Torka ur och samla upp fett när du lagat mat och lägg det i soppåsen.

Råa ägg och varmt vatten riskerar att bilda omelett i vattenlåset. Undvik därför att spola ner råa ägg i avloppet. Om ägg ändå hamnat i avloppet, använd kallt vatten när du spolat efteråt.

Stearin. Även små mängder som följer med när vi till exempel spolat ur ljusstakar kan stelna i avloppet och orsaka stopp.

Undvik användning av kaustiksoda. Kaustiksoda är ju avsett att lösa proppar, men om sodan inte löser upp stoppet kan du eller rörmokaren behöva hantera frätande kladd i rören. Kaustiksodan kan även kristalliseras och bilda en egen propp, om man t.ex. inte sköljt med tillräckligt mycket vatten. Har man helt stopp i avloppet bör man undvika kaustiksoda helt.

Gips, puts och betong. Följer ofta med när man tvättar händerna eller sköljer av redskapen efter att ha använt dessa. Det kan orsaka stopp i avloppet.

Sophantering

Våra egna sopkärl

Hushållssopor kastas i tillslutna påsar i sopkärlet utomhus. Under inga omständigheter får du förvara soppåsar utanför din lägenhet eller hänga påsen på handtaget på din dörr – det är en sanitär olägenhet.

Återvinningsstationen framför huset

Förpackningar, tidningar, glas, plast, metall och batterier lämnas vid återvinningsstationen på gatan framför huset. När det kastas till exempel

papplådor och andra saker som ska till återvinningen bland hushållssoporna innebär det extra kostnader för föreningen. I slutänden kan det innebära att föreningen blir tvungen att höja årsavgifterna. Var vänlig släng soporna på rätt ställe så kan vi spara pengar och vara rädda om vår miljö.

Kommunens mobila miljöstation

Farligt avfall (t.ex. elsladdar, kemikalier, LED-lampor) och mindre grovavfall (ej större än en mikrovågsugn) kan lämnas vid kommunens mobila miljöstation eller närmaste återvinningsstation, se ytterligare information se Solna stads hemsida.

Kommunens återvinningscentral

Grovavfall, mindre avfall som inte är brännbart samt byggavfall måste du köra till närmaste återvinningsstation. Grovavfall kan vara stora och tunga föremål som trasiga möbler, cyklar, barnvagnar och skidor. Mindre avfall som inte är brännbart hör till grovavfall och kan vara exempelvis blomkrukor, porslin och stekpannor. Byggavfall är till exempel handfat och gips eller trädgårdsavfall. Närmare uppgifter om var närmaste återvinningscentral finns hittar du på Solna stads hemsida.

Störande ljud

Det ska i princip vara tyst i huset nattetid mellan kl. 22:00 - 7:00 mån - fre, och mellan kl. 22:00 - 10:00 fre - sön.

Mindre störande arbeten, såsom lättare borring, möbelsnickerier och liknande får utföras under helger från kl. 10:00 - 18:00.

Mycket störande ljud vid arbeten såsom bilning, golvslipning och borring/sågning i bärande konstruktioner får endast utföras på vardagar kl. 08:00 - 12:00 och kl. 14:00 - 19:00. Sådana arbeten skall aviseras, på samma sätt som vattenavstängning, minst två arbetsdagar i förväg.

OBS! Under helger får inga arbeten såsom bilning, golvslipning och borring/sågning i bärande väggar utföras!

Vi hoppas du får trevligt om du ordnar en fest, men tänk på att det är den vanligaste orsaken till klagomål. Sätt gärna upp en lapp i porten för att informera dina grannar om dina planer i god tid.

Tvättstugan

Föreningens tvättstuga ligger i källargången mellan A- och B-porten. Där finns det fyra tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp, en centrifug och en mangel. Maskiner, tumlare och skåp delas mellan två parallella tvättpass om tre timmar, Vitt och Grönt. Du kan boka en tvättid via den digitala anslagstavlan i en app (Din box). Kontakta styrelsen om du har frågor kring detta. Bokad tid som ej utnyttjats förfaller efter en halvtimme.

OBS! Var vänlig lämna tvättstugan städad efter dig. Ta bort ludd i torktumlar, torka av maskiner och tvättmedelsfack samt torka av övriga ytor. Om tvättstugan inte är städad när du kommer, kontakta i första hand föregående person och påtala problemet. Om det inte löser sig; vänd dig till styrelsen.

Uthyrning i andra hand

Du måste ha styrelsens tillstånd om du vill hyra ut i andra hand. Godkända skäl är: dokumenterat arbete på annan ort, dokumenterade studier på annan ort, vård av anhörig på annan ort, sjukdom, värnpliktstjänstgöring, sambo på prov eller annat beaktansvärt skäl.

Styrelsen har satt en tidsgräns på sex månader i taget. Kom ihåg att ansöka i god tid, minst två månader före planerad uthyrning. Uthyrning utan tillstånd kan medföra att du förlorar din bostadsrätt. Det juridiska ansvaret för lägenheten kvarstår hos bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning. En extra avgift om 10% av gällande prisbasbelopp tas ut vid en andrahandsuthyrning.

Underhållsansvar och regler för renovering av lägenhet

Underhållsansvaret framgår av 7 kap, 2, 4 och 12 §§ i bostadsrättslagen. Av dessa berörs du som bostadsrättshavare främst av 12 §.

Huvudregeln är att du på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Du ansvarar vidare för att reparation/renovering utförs på ett fackmannamässigt sätt. Alla installationer i lägenheten faller inom bostadsrättshavarens ansvarsområde. För hyresrätter gäller skyldighet att hålla lägenheten i gott skick, att anmäla skador till förvaltaren och skyldighet att släppa in hantverkare och besiktningsmän.

På förekommen anledning vill styrelsen påminna om att följande gäller vid renovering av lägenhet:

1. Du är skyldig att kontrollera om den/de tänkta förändringarna kräver byggnadstillstånd.
2. Skriftlig anmälan ska alltid göras till styrelsen minst två veckor före planerad renoveringsstart. Blankett för ändamålet finns att ladda ner på hemsidan. Invänta styrelsens startbesked innan arbetet påbörjas.
3. Kontrollera alltid att de hantverkare du använder har F-skattsedel, företagsförsäkring och våtrumsbehörighet. Den som utför arbetet ska informera sig om var avstängningskranarna för vattnet finns.
4. Vattenavstängningar ska alltid aviseras minst två arbetsdagar i förväg. Sätt upp lappar i båda portarna och i hissarna.
5. Inga s.k. Big Bags med rivningsmaterial får placeras på gräsmattan, då detta ger fula märken.

Hiss och trapphus ska rengöras noggrant efter varje arbetsdags slut, så att inget skräp eller dammrester finns kvar. Rivningsmaterial får under inga omständigheter lämnas kvar på våningsplanen, i hissar eller utanför porten.