

TRIVSELREGLER

A – Ö i Brf Lilla Bantorget

Våra gemensamma trivselregler och annan information om föreningen.
Version 2024-12-02

Innehållsförteckning

Inledning ... 3
Kontaktuppgifter till styrelsen ... 3
Bostadsrätt ... 3
Gemensamma regler och förhållningssätt ... 4
Akuta fel i fastigheten ... 4
Andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet ... 4
Autogiro, e-faktura och Kivra ... 5
Avgift ... 6
Avlopp och golvbrunnar ... 6
Balkonger ... 6
Bostadspärm ... 7
Brandsäkerhet och brandvarnare ... 7
Bredband, IP-TV och IP-telefoni ... 8
Cyklar och barnvagnar samt rullatorer ... 8
E-faktura, autogiro och Kivra ... 9
Ekonomisk förvaltare ... 9
El-abonnemang, förbrukning och debitering av hushållsel ... 9
Elektriska installationer ... 9
Fastighetsservice ... 9
Felanmälan ... 9
Fest, musik och ljud ... 10
Flyttning ... 10
Filter till friskluftsintagen under fönstren (värmeelementen) ... 10
Försäkring ... 10
Garage och parkering ... 11
Gemensamma kostnader ... 11
Gemensamma utrymmen ... 11
Grillning ... 12
Gården ... 12
Husens exteriör ... 12
Husdjur ... 12
Informationskanaler ... 12
Internet ... 13
Kabel-TV ... 13
Kameror ... 13

Kondens på fönstrens utsida ... 13
Köksfläkt/Köksventilation ... 13
Lägenhetsförråd/Källarförråd ... 13
Lägenhetsnummer ... 14
Medlemsavgift ... 14
Motioner ... 14
Nycklar, porttelefoner och taggar (RCO) till fastigheten samt fjärrkontroller till garaget ... 14
Nycklar till lägenheten ... 14
Taggar (RCO) ... 15
Nycklar för garagehyresgäster (fjärrkontroller) ... 15
Ombyggnad ... 15
Panter ... 16
Parabolantenn ... 16
Portar och trapphus samt källardörrar ... 16
Protokoll ... 16
Renoveringsarbeten och Reparationer ... 17
Rökning ... 17
Skadedjur ... 17
Sopor ... 17
Stadgar, stämma och styrelse ... 18
Störningar och störningsjour ... 18
Swishbetalning till föreningen ... 18
Säkerhet och ansvar ... 18
Boappa ... 19
Telefon, TV och digitalbox ... 19
Tvättstuga ... 19
Underhåll av lägenheten ... 20
Ventilation ... 20

Inledning

Den här informationen riktar sig till dig som äger en bostadsrätt i Brf Lilla Bantorget. I denna sammanställning har vi samlat en del praktisk information och gemensamma förhållningssätt, som syftar till att vi alla ska trivas bra och samverka på rätt och lika sätt. Sammanställningen har fastställts av styrelsen och följs upp och uppdateras vid behov.

Kontaktuppgifter till styrelsen

Har du frågor eller synpunkter som rör föreningen, eller detta dokument, så ta gärna kontakt med styrelsen i första hand via e-post, styrelsen@brflillabantorget.com, i andra hand genom boappa eller genom meddelande i föreningens postfack på Lilla Bantorget 25.

Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening. När styrelsen godkänt dig som medlem i föreningen innebär det bland annat att du kan vara med och påverka ditt boende när det gäller investeringar, driftkostnader, miljö, aktiviteter med mera. De regler som gäller för bostadsrättsföreningar framgår av föreningens stadgar och av bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Det finns också en hel del andra lagar som styr verksamheten i en bostadsrättsförening.

Att äga en bostadsrätt innebär nyttjanderätt till en viss lägenhet på obegränsad tid. Det är en viktig skillnad mot en hyresrätt som är en nyttjanderätt till en viss lägenhet på begränsad tid. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och lägenheterna och bostadsrättshavarna måste vara medlemmar i denna förening. Som medlem och bostadsrättshavare måste du, förutom till upplåtelseavtalet, ta hänsyn till föreningens gemensamma regler, stadgar och lagar som reglerar boendeformen bostadsrätt.

Som medlem i föreningen har du stora möjligheter att påverka ditt boende. Du har inflytande på hur föreningens sköts genom din möjlighet att rösta på föreningsstämmorna och också genom att lämna förslag (motioner) till föreningsstämman. Om tillräckligt många (en majoritet) stödjer ditt förslag så kommer ditt förslag att bli genomfört. Dina förslag kan röra boendemiljö, service, renovering, investeringar, kostnadsminskningar och olika andra boendefrågor. Förslag om investeringar och förslag som medför ytterligare driftkostnader för föreningen kan självfallet medföra att månadsavgiften måste höjas, men möjligheten att kunna påverka sitt boende och prioritera olika driftkostnader och investeringar är värt mycket.

Gemensamma regler och förhållningssätt

Akuta fel i fastigheten

Vid **akuta fel** i lägenheten eller huset har du skyldighet att snarast kontakta den eller de som har ansvar för att avhjälpa felet enligt nedan. Med akuta fel avses sådana fel som omedelbart måste åtgärdas för att undvika skador på fastigheten, undvika fara för personer som vistas i, eller i anslutning till fastigheten eller riskerar leda till förhöjda kostnader för föreningen. Exempel på akuta fel är vattenläckage (från vattenledning, sprinkler, avlopp, regnvattensystem etc.), stopp i avlopp, fel på hissen då någon eller något sitter fast i hissen.

Vid **akuta fel i fastigheten** kontaktas föreningens tekniska förvaltare, **BeWe Fastighetsservice AB**, på telefonnummer 08-641 30 04 med telefontid på vardagar mellan kl. 08.00-12.00. Felanmälan kan även göras via e-post: felanmalan@bewe.nu eller via BeWe's hemsida, www.bewe.nu.

Som ett komplement till avtalet om teknisk förvaltning är ett avtal om **jourservice** tecknat via BeWe Fastighetsservice AB. Det sköts praktiskt av **Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB** och deras journummer är 08-18 70 00 (telefon, kontorstid 08-31 65 80). Jourservicen omfattar kväll och natt, vardagar 16.00 – 07.00 samt lördagar, sön- och helgdagar 00.00 – 24.00.

Vid **akuta fel** rörande **garaget** kontaktas **styrelsen**, som i sin tur ansvarar för nödvändiga kontakter med Castellum, som äger garaget.

Vid **akuta fel i hissarna** kontaktas **ELEVATE 073-530 22 69** (t.ex. om någon blivit fast i hissen).

Vid **akuta fel på tvättmaskiner och torktumlare** i den gemensamma tvättstugan kontaktas **Electrolux Laundry Systems AB, tel.: 0771-61 52 00**. Vänligen sätt upp ett meddelande i tvättstugan om felanmälan gjorts, när och av vem.

Notera att jourutryckning är mycket dyrt och därför endast får användas i yttersta nödfall. Missbruk av jourtjänsten debiteras beställaren.

Observera, att om du rapporterat ett akut fel till någon av dessa parter ska du alltid också informera styrelsen genom att skicka e-post till styrelsen@brflillabantorget.com (eller lägga ett meddelande i styrelsens postfack) och beskriva det akuta felet, vem du kontaktat och när. Det är viktigt, att styrelsen informeras om vad som hänt för att kunna kontrollera de fakturor som mottas och avser olika typer av insatser i fastigheten. Lämna alltid dina kontaktuppgifter till de entreprenörer du kontaktar enligt ovan och även till styrelsen när du rapporterar om fel eller skador!

För hantering av **icke akuta** fel vänder du dig till styrelsen via e-post, styrelsen@brflillabantorget.com eller genom meddelande i styrelsens postfack på Lilla Bantorget 25.

Andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet

För att du ska få hyra ut din lägenhet i andra hand krävs goda skäl. Upplåtelse kan beviljas, efter ansökan till styrelsen, i maximalt 12 månader med möjlighet till förlängning i ytterligare 12 månader. Korttidsuthyrning eller uthyrning till företag godkänns inte. Upplåter du lägenheten i andra hand utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

För andrahandsupplåtelse debiteras avgift enligt stadgarna, § 6. Blankett för ansökan finns på hemsidan.

I föreningens stadgar och i bostadsrättslagen kan du läsa mer om upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet. Observera att en andrahandsupplåtelse föreligger, när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen (som inte är delägare och medlem i föreningen) eller om du lånar ut lägenheten utan att ta betalt (hyra).

Skäl till att upplåta bostadsrättslägenheten i andra hand är, exempelvis, om bostadsrätts-havaren inte kan använda lägenheten som bostad under en period och tillfälligtvis har boendet ordnat på annat håll. Som exempel på godtagbara skäl räknas studier eller arbete på annan ort, längre vistelse på vårdinrättning, militärtjänstgöring, provboende med partner med mera.

Ansökan om upplåtelse i andra hand görs via SBC: https://hemma.sbc.se/ under menyn ”Din Lägenhet”. Utöver vad som efterfrågas via formuläret skall du också ladda upp inskannade kopior av följande dokument:

1. Kopia av avtal om upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand.

2. Kopia av legitimation av den/de som ska använda lägenheten.

Om ansökan avslås av styrelsen kan du vända sig till Hyresnämnden och få frågan prövad.

Den som du upplåter din lägenhet till i andra hand blir formellt din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och du bör se till att ha ett skriftligt hyresavtal. Det är mycket viktigt, att du informerar din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen. Tänk på, att det är du som medlem som är fullt ansvarig gentemot föreningen under hela andrahandsupplåtelsen. Som hyresvärd ansvarar du för att hantera hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd.

Autogiro, e-faktura och Kivra

Avier skickas i förstahand via Kivra, i andra hand via post. Vill du ha dem som e-faktura så ansöker du om det i din internetbank. Vill du ha dem via autogiro eller ändra inställningar gör du det hos SBC: https://hemma.sbc.se/avisering/index.php
Ansökan om autogiro eller ansökan om e-faktura gör du enklast direkt via din Internetbank. Vid ansökan om e-faktura söker du på SBC som betalningsmottagare. Vid ansökan om autogiro hänvisar vi till https://hemma.sbc.se/avisering/index.php

Du kan också få din avi i den digitala brevlådan Kivra i stället för pappersavi i din vanliga brevlåda. Om du har konto hos Kivra kommer du automatiskt att få din avi dit.

Om du inte vill få dina avier från SBC till Kirva, så kan du logga in på Kivra och ta bort SBC som avsändare i Kivras inställningar.

Avgift

Som medlem i en bostadsrättsförening betalar du en årsavgift, som fördelas och faktureras månadsvis i förskott. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelas efter bostädernas andelstal. Andelstalet är varje lägenhets andel av föreningens totala tillgångar och skulder.

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader (exempelvis räntor, amorteringar, avsättningar för underhåll och reinvesteringar, teknisk och ekonomisk förvaltning samt övriga driftskostnader) och vara tillräcklig för att klara av föreningens

likviditetsbehov.

Månadsavgiften ska du alltid betala i förskott. Det är mycket viktigt att du betalar avgiften i tid. Om inte avgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera. Obetalda avgifter sänds för inkasso och betalningsföreläggande enligt av styrelsen fastställda rutiner. Om avgiften till föreningen inte betalas i tid riskerar bostadsrättshavaren enligt lag även att rätten till lägenheten förverkas och bostadsrättshavaren kan då komma att sägas-upp för avflyttning.

Avlopp och golvbrunnar

Om du har problem med avloppet, t.ex. gurgelljud eller att det rinner sakta, och du har förvissat dig om att det inte är stopp i vattenlåset, bör du snarast kontakta föreningens tekniska förvaltare.

Rengöring av vattenlås och golvbrunnar är bostadsrättshavarens eget ansvar. Se till att golvbrunnarna alltid har vatten i vattenlåsen och inte sprider dålig lukt.

Balkonger

Blomlådor får inte placeras på utsidan av balkongräcket. Det finns då risk för att blomvatten eller skräp från din blomlåda hamnar på grannens balkong. Risk finns även för att en blomlåda kan falla ned och leda till person- eller sakskada. Vattna inte på ett sådant sätt att det stör dina grannar.

Du får inte skaka mattor, sängkläder eller annat över balkongräcket eller genom fönstren. Du får inte heller mata fåglar på balkongen eller vid fönstren, dels på grund av att fågelmat drar till sig skadedjur, dels på grund av att fåglarna också kan förorena dina grannars balkonger och fönsterbleck.

Med tanke på brandrisken och föreningens ventilationssystem är det inte tillåtet att använda grill (av något slag) på balkongen. Det är heller inte tillåtet att grilla på gården, då husens mekaniska ventilation medför, att rök och matos kommer att dras in i lägenheterna via tilluftsintagen. Av samma skäl är det heller inte tillåtet att röka på balkongen eller på gården.

Av brandsäkerhetsskäl får ingen förvaring ske på balkongen av brännbara föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

Montering av markis, insynsskydd, inglasning eller liknande på balkongen kräver alltid styrelsens godkännande i förväg. Lämna i god tid in en skriftlig ansökan till styrelsen.

Styrelsen har beslutat om en leverantör för inglasning – Lumon. Bygglov måste sökas för inglasning av balkongerna. Vid inglasning tecknas separat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren, som tydliggör bostadsrättshavarens ansvar för inglasningen och samtidigt utgör föreningens godkännande av inglasningen. Skulle behov föreligga att demontera inglasning, markiser eller annan utrustning på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset, eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna, alternativt återställa till ursprungligt skick.

Balkongdörr, och fönster, får inte stå öppna under en längre tid, så att de tar skada av nederbörd.

På balkonggolvet får du inte lägga ut konstgräs, plastmatta eller liknande material som är täta och släta på undersidan. Risk finns att fukt kryper ner i betongytan, vilket kan leda till att betongen förstörs. För balkongens ytskikt har du själv underhållsansvaret.

Av säkerhetsskäl är det absolut förbjudet att kasta ned saker från balkongen, t.ex. julgran, sopor eller annat. Fyrverkeripjäser får absolut inte skjutas från eller mot balkong. Marschaller får inte heller användas på balkongen.

Ta hänsyn till dina grannar när du använder balkongen.

Se även under avsnitten Husets exteriör och Parabolantenn.

Boappa

I vår app Boappa skickar vi ut snabb, aktuell information som rör alla. Du kan också själv kommunicera med dina grannar i den. Ladda ned Boappa där appar finns.

Bostadspärm

Vid inflyttningen första gången i fastigheten har varje bostadsrättshavare fått en bostadspärm från Skanska Nya Hem med information om praktiska frågor, garantier, ritningar, byggmaterial, teknisk utrustning, skötsel- och bruksanvisningar med mera. Bostadspärmen tillhör lägenheten och ska lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse.

Brandsäkerhet och brandvarnare

Varje lägenhet är utrustad med brandvarnare. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du själv för att brandvarnarna regelbundet testas och att de byts ut ungefär var 8–10 år. Batterierna bör testas årligen och vid behov bytas ut.

Tänk på brandsäkerheten! Det är främst bostadens inredningsdetaljer som innehåller de mest brandfarliga ämnena. Ingenting får hindra dig och andra att snabbt komma ut ur huset om det skulle börja brinna. Därför är det inte tillåtet att placera barnvagnar, pulkor, cyklar eller liknande i entrén och intill trappuppgången eller i anslutning till egen entrédörr. Det är heller inte tillåtet att placera tavlor, bänkar, blomkrukor, skor och större mattor utanför dörren till din lägenhet.

Våra lägenheter är byggda så, att en brand inte ska kunna sprida sig från en lägenhet till en annan inom 60 minuter. Det innebär, att räddningstjänsten har mycket goda möjligheter att släcka en lägenhetsbrand innan skador uppstår i andra delar av huset. Även ventilationssystemet ska uppfylla kravet på skydd mot brand- och brandgasspridning i 60 minuter.

Man kan därför lugnt och tryggt stanna i sin egen lägenhet även om det brinner hos grannen. Men om Polisen eller Räddningstjänsten meddelar att boende ska evakueras så måste alla berörda genast följa den uppmaningen.

Om olyckan är framme och det brinner i den egna lägenheten, och branden inte går att släcka, ska alla skyndsamt lämna lägenheten, stänga lägenhetsdörren (men inte låsa) och larma SOS Alarm, (ring 112).

Bredband, IP-TV och IP-telefoni

Föreningen har ett avtal med en bredbandsleverantör (Ownit Broadband AB), som ger alla lägenheter tillgång till en snabb internetuppkoppling. Inkoppling av bredbandet görs via internet eller genom ett telefonsamtal till bredbandsleverantörens kundtjänst, telefon 08-525 073 00.

I tjänsten från bredbandsleverantören ingår fast internetuppkoppling på 500-1000/500-1000 Mbit/s, en (1) fast IP-adress per hushåll, felanmälan och teknisk support under veckans alla dagar, upp till tio (10) e-postkonton á 100 MB och 100 MB utrymme för egen hemsida.

Bredbandsleverantören (Ownit) erbjuder även digital-TV (IP-TV) via bredband. Ett visst basutbud från Ownit ingår för alla bostadsrättshavare i föreningen. Utöver basutbudet kan olika tillval beställas av var och en genom att kontakta Ownit på telefon 08-525 073 00 eller genom att gå in på ownit.se/tv för ytterligare information. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för tillval utöver basutbudet för IP-TV.

Bredbandsavtalet innebär också, att medlemmar i föreningen kan ansluta sig till bredbandstelefoni (IP-telefoni). Bredbandsleverantören har ett öppet nät för IP-telefoni, vilket betyder, att du kan välja mellan olika IP-telefoni-leverantörer. För IP-telefoni tecknar bostadsrättshavarna egna abonnemang.

Abonnemangskostnaden för bredband och IP-TV (basutbudet) ingår i årsavgiften, såsom en fast och obligatorisk avgift per lägenhet.

Det är viktigt att observera, att digitalboxen för IP-TV tillhör föreningen och måste lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse av, och avflyttning från, lägenheten. Det innefattar även tillhörande fjärrkontroll och kablar. Tjänstefördelaren som Ownit tillhandahåller tillhör Ownit.

Observera, att om den befintliga tjänstefördelaren eller digitalboxen slutat att fungera så ska beställning av ny utrustning göras via styrelsen. I annat fall får bostadsrättshavaren en faktura på sin beställning.

Cyklar och barnvagnar samt rullatorer

Av brandsäkerhetsskäl (utrymning och räddningsinsats) får inte föremål som t.ex. cyklar och barnvagnar ställas i entréer eller intill trapphuset eller i våningsplanen utanför hissen eller gångtrappan.

Ett speciellt utrymme för barnvagnar och rullatorer finns i entréplanet i varje port och i garaget har föreningen tillgång till ett eget låst cykelförråd. Cyklar kan också ställas på gården och låsas vid särskilt uppsatta stolpar och cykelställ. Under vintertid får inga cyklar långtidsuppställas på gården. Se till att förråden för barnvagnar/rullatorer/rullstolar, respektive förrådet för cyklar, alltid är låsta.

De nämnda förråden är inte avsedda för långtidsförvaring av barnvagnar/rullatorer/rullstolar respektive cyklar som inte används. Sådan förvaring ska ske i de egna förråden som tillhör respektive lägenhet. Omärkta cyklar och annan utrustning, som synbarligen aldrig används, utan bara blockerar utrymme, kommer att rensas bort av föreningen med jämna mellanrum.

Mopeder och motorcyklar får aldrig förvaras i cykelrummet eller i källarförråden p.g.a. brandrisk. De får heller inte parkeras på gården.

E-faktura, autogiro och Kivra

Se avsnitt om autogiro

Ekonomisk förvaltare

SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning. SBC sköter all ekonomiadministration som avgifter, hyror och fakturor samt våra olika register.

Kontaktuppgifter till SBC i frågor kring avgifter, pantsättning mm:

Telefon: 0771 – 722 722

Skriftligt https://www.sbc.se/kontakt/boende/

Mycket av det som sköts av SBC kan du själv komma åt via https://hemma.sbc.se/. Där finns t ex inbetalningsavier.

El-abonnemang, förbrukning och debitering av hushållsel

I föreningen tillämpar vi enhetsmätning av el, vilket innebär, att det är föreningen som tecknar avtal med nät- och el-leverantörerna. Som enskild medlem behöver du därför inte teckna något eget el-abonnemang.

Föreningen har individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel. Den faktiska förbrukningen av el debiteras ~~kvartalsvis~~ i efterskott på månadsavgiften via SBC.

Elektriska installationer

Alla fasta elektriska installationer ska vara utförda av behörig elektriker. Kontakta styrelsen om du vill ha rekommendation om behörig elektriker, som känner till fastigheten. Inga förändringar får göras i säkringsskåp utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Fastighetsservice

Styrelsen har kontrakterat en teknisk förvaltare som ansvarar för underhåll av gemensamma ytor och av innergården. Se även Akuta fel i fastigheten.

Castellum samordnar all verksamhet som rör garaget med infart från Torsgatan 11. I ärenden rörande garaget ska bostadsrättshavare och garagehyresgäster alltid vända sig till styrelsen och inte till fastighetsbolaget.

Felanmälan

Samtliga **icke akuta** fel i fastighetens gemensamma utrymmen och på gården samt i garaget ska rapporteras till styrelsen som koordinerar insatserna för att avhjälpa felen.

Felanmälan görs genom att skicka e-post till styrelsen@brflillabantorget.com eller via boappa.

Ange alltid dina kontaktuppgifter vid felanmälan (namn, telefonnummer, e-post), så att styrelsen vid behov kan kontakta dig. Vid fel i lägenheten ska du även ange ditt lägenhetsnummer som finns på utsidan ovanför din lägenhetsdörr.

Vid akuta fel som inte kan vänta till nästa dag, se Akuta fel i fastigheten.

För information om strömavbrott och övriga elnätsärenden, besök ellevio.se. Kundservice hos Ellevio har telefonnummer 020-818 818, måndag - fredag 08.00 - 17.00 och kan ge information om större driftproblem.

Se även akuta fel i fastigheten

Fest, musik och ljud

Normalt ska "frid råda" både inomhus och på gården mellan klockan 22.00 -07.00. Lördagsmorgon och söndagsmorgon vill många passa på att koppla av, varför fridfullheten då bör råda längre.

Du bör informera dina grannar i god tid innan du tänker ha en fest eller några andra trevligheter som riskerar att störa dina grannar. Det gäller också om du ska borra i väggarna eller tak och golv vid ombyggnadsarbeten. Acceptansen brukar öka markant om information har lämnats i förväg. Visa dessutom hänsyn om dina grannar klagar på ljudnivån under fest respektive byggnadsarbeten. Tänk på att musik med höga bastoner sprider sig väl och kan höras i hela fastigheten. Det bästa sättet att informera är via vår app Boappa.

Flyttning

Vid ut- och inflyttning ur bostadsrättslägenhet ska skydd sättas upp i entré, hiss och trapphus för att skydda väggar, hissdörrar, räcken, armaturer med mera från skador. Den bostadsrättshavare som ansvarar för flyttningen är också ansvarig för att sätta upp tillfredsställande skydd och är också ansvarig för att ersätta föreningen för skador som uppstår oavsett om det är en flyttfirma som utför själva flyttningen.

Vid utflyttning ska samtliga nycklar till lägenheten och allmänna utrymmen överlämnas för kvittering av inflyttande bostadsrättshavare. Observera, att tjänstefördelaren/routern samt digitalboxen för IP-TV, inklusive fjärrkontroll och kablar, tillhör föreningen och ska lämnas kvar i lägenheten.

Filter till friskluftsintagen under fönstren (värmeelementen)

Bostadsrättshavaren ansvarar för löpande utbyte av filtren till friskluftsintagen under fönstren. Reservförråd av filter finns hos styrelsen. Beställ via formuläret på hemsidan eller använd följande adress https://bit.ly/brflb_bestallning . Du betalar med Swish till nummer 123 524 2839. Ange ditt tresiffriga lägenhetsnummer i meddelandefältet.

Ta upp dina gamla filter och kontrollera vilka modellbeteckningar de har, t.ex. F7-210 eller andra nummer. För skötselanvisning och anvisning om byte av filter, se lägenhetspärmen från Skanska angående Easy-Vent luftdon. Filterbyten bör ske minst en gång per år.

Försäkring

Föreningens fastighetsförsäkring täcker plötsliga och oförutsedda skador på byggnaderna, som föreningen inte har kunnat påverka. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom i lägenheten, i källarförrådet eller på den egendom som du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar. Du måste därför själv ha en egen hemförsäkring.

Brf Lilla Bantorget
Org.nr. 769617-1524

I nuvarande fastighetsförsäkring **har föreningen inkluderat ett kollektivt bostadsrättstillägg** för samtliga lägenheter. Vid förnyelse av din hemförsäkring bör du alltid kontrollera med styrelsen om föreningen fortsättningsvis har tecknat ett komplement till fastighetsförsäkringen, som omfattar ett bostadsrättstillägg för samtliga boende, eller om du själv måste teckna tilläggsförsäkringen, (det s.k. bostadsrättstillägget).

Garage och parkering

Föreningen disponerar och hanterar uthyrningen av 23 parkeringsplatser i-garaget i källarplanet. Garaget ägs av Castellum, men föreningen har dispositionsrätt till 23 platser enligt en samfällighetsbildning. Vill du ställa dig i kö för en garageplats gör du det via SBC: https://hemma.sbc.se/under menyn ”Köer”. Föreningens styrelse sköter administrationen av fjärrkontroller (fjärrnycklar) till garaget. Behöver du beställa ny fjärrkontroll finns beställningsformulär på hemsidan, https://bit.ly/brflb_bestallning.

Garagehyreskontrakten tecknas med föreningen på tre månader med en (1) månads uppsägningstid. Om ingen uppsägning görs från endera parten förlängs kontrakten automatiskt med tre månader. Om bostadsrättshavare flyttar från föreningen upphör kontraktet att gälla från och med den sista i månaden som medlemskapet i föreningen upphör, eller vid uppsägning, tidigare..

När du säljer din lägenhet så tänk på att garagekontraktet inte hör till lägenheten och därför inte kan överlåtas i samband med en lägenhetsförsäljning. Köparen får anmäla sig till kölistan hos styrelsen.

Vår policy för parkeringsplatser och ytterligare information finns också på hemsidan.

Parkering på gården får aldrig ske för annat ändamål än underhållsarbeten av entreprenörer, då så är absolut nödvändigt, och då uppdragen beställts av styrelsen.

Gemensamma kostnader

Kostnader för värme, vatten, el, städning, sophämtning med mera betalas gemensamt av alla bostadsrättshavare. Lämna inte vatten rinnande i onödan, åtgärda droppande eller rinnande kranar i din lägenhet och meddela styrelsen om kranar står och droppar eller rinner i gemensamma utrymmen, t.ex. tvättstuga, soprum etc.

Värmeelementen har en termostat, vilket gör det viktigt att stänga av elementet vid vädring under den kalla årstiden. Om inte elementet stängs av blir det mycket varmt och onödigt mycket energi konsumeras, som enbart försvinner ut genom det öppna fönstret.

Följ reglerna gällande sophanteringen och sortera på ett korrekt sätt enligt anvisningarna i soprummen. Endast den typ av hushållssopor som finns angivna i soprummen får lämnas där. Allt annat måste du själv lämna till kommunens återvinningscentral. Det bidrar till att hålla de gemensamma kostnaderna för sophanteringen nere. Se även under Sopor. Ett tips är att abonnera på mobila miljöstationens turlista via SMS. Du hittar information på stockholmvattenochavfall.se.

Gemensamma utrymmen

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, barnvagnsrum, tvättstuga, cykelrum, källarkorridorer och övriga gemensamma lokaler. Därför är det viktigt, att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. En bra ”ordning och reda” skapar god trivsel och bidrar till att lokalvårdare och fastighetsskötare

lättare kan utföra sina sysslor. Rökning är inte tillåten i fastigheten eller på innegården.

Tänk på att det kan uppfattas som lyhört i trapphusen när du kommer hem sent eller går tidigt på morgonen.

För att förstärka skalskyddet finns kameror monterade vid portarna. Även soprummen är utrustade med kameror.

Grillning

Grillning på balkongen eller på gården är inte tillåten av brandsäkerhetsskäl och med hänsyn till att vårt mekaniska ventilationssystem drar in grillukten i våra lägenheter genom friskluftsintagen.

Gården

Planteringar och trädgårdsmöbler på gården är en viktig del av vår boendemiljö. De kräver inte bara skötsel utan också aktsamhet. Gården kan mycket väl användas till lek och nöjen, men visa hänsyn till dina grannar när gården används till olika aktiviteter.

Du får inte röka eller grilla på gården av brandskyddsskäl och p.g.a att vår mekaniska ventilation gör att oönskad lukt dras in i våra lägenheter genom friskluftsintagen.

Det är inte tillåtet att åka moped och motorcykel eller att spela fotboll eller andra bollspel på gården. Gården förvaltas av en samfällighet representerad av bostadsrättsföreningen och Castellum, så även Castellum kan ha berättigade synpunkter på hur gården används.

Gården är ingen parkeringsplats för bilar och andra motordrivna fordon. Endast entreprenörer, som på uppdrag av styrelsen eller av Castellum, arbetar med gården eller fastigheterna, kan få tillstånd att tillfälligtvis parkera på gården under arbetets gång om så är nödvändigt för utförandet av aktuellt arbete.

Hundar, katter och andra husdjur får inte rastas på gården.

Husens exteriör

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd. Paraboler får inte monteras på vare sig fasad eller balkongräcke. Se även under Paraboler.

Husdjur

Ägare till katter, hundar och andra husdjur ska noga övervaka sina husdjur, så att de inte förorenar i gemensamma utrymmen eller på gården. Husdjur får inte rastas på gården. Om du har ett husdjur har du som ägare fullt ansvar för det.

Tänk också på att många lider av allergiska besvär orsakade av pälsdjur, vilket medför att det inte är tillåtet att ta med sig hund eller katt till tvättstugan under tvättid eller att låta dem vistas längre tid i andra gemensamma utrymmen.

Informationskanaler

På föreningens hemsida, www.brflillabantorget.com, hittar du den mesta informationen om föreningen och viss nyhetsinformation. I vår app Boappa skickar vi ut snabb, aktuell information som rör alla. Du kan också själv kommunicera med dina grannar i den.

Internet

Se Bredband, IP-TV och IP-telefoni.

Kabel-TV
Se Bredband, IP-TV och IP-telefoni.

Kameror
Föreningen har efter stämmobeslut installerat kameror i soprummen och i varje port.

Kondens på fönstrens utsida
Eftersom föreningen har isolerrutor i fönstren, så kan ibland kondens uppstå på ytterrutans utsida. Detta sker oftast under klara vår- och höstnätter och beror på att glasets utsida ibland blir kallare än uteluften. Kondensen är ofarlig och är ett tecken på att fönstret har god värmeisolering. Kondensen brukar försvinna så snart uteluften blir varmare.

Köksfläkt/Köksventilation
Utsug från köket sker via centrala, gemensamma fläktar. Funktionen bygger på att spjället i köksfläkten bara är öppet i samband med matlagning. Om spjället alltid står öppet så försämras effekten avsevärt. För att uppnå en god effekt är det viktigt att du rengör filtret i fläktkåpan regelbundet. Tvätta gärna filtret i diskmaskin.

Observera, att du inte får installera en vanlig elektrisk köksfläkt i stället för den ventilationskåpa som sitter i köket. Då kommer matos från ditt kök att pressas ut i de andra lägenheterna. (Du får heller inte installera en elektrisk badrumsfläkt i toalett och våtutrymme, eftersom det negativt påverkar grannlägenheterna).

Lägenhetsförråd/Källarförråd
Till din lägenhet hör ett förråd i källaren. Förrådet är märkt med ditt lägenhetsnummer. Föreningen ansvarar för dörr och låsbeslag samt nätväggar till förråd, som ingår i lägenhetsupplåtelsen, t.ex. om de skulle skadas vid inbrott. Låset är du själv ansvarig för. För förrådet gäller därutöver samma ansvarsregler som för lägenheten, t.ex. vad gäller golv, väggar, tak, inredning.

Undvik att synligt förvara stöldbegärlig egendom i källarförrådet. Inga brandfarliga ämnen, sprängmedel eller ammunition får förvaras i förråden.

Möbler, lådor med mera får inte förvaras utanför förråden eller i andra gemensamma utrymmen.

Lägenhetsnummer
Alla lägenheter har ett nummer på karmen vid lägenhetsdörrens utsida, som också återfinns i kontraktet. Det underlättar om du uppger lägenhetsnumret vid kontakt med styrelsen (och entreprenörer) i samband med felanmälan eller annat som rör bostadsrättslägenheten.

Observera att de lägenhetsnummer som används i folkbokföringen skiljer sig från de lägenhetsnummer som används i föreningen.

Medlemsavgift
Utöver årsavgiften till föreningen för underhåll och reinvestering, avgift för bredband och IP-TV (grundutbud) samt el-förbrukning betalar bostadsrättshavarna inga andra former av avgifter till Brf Lilla Bantorget.

Motioner
Se Stadgar, Stämma, Styrelse.

Nycklar, porttelefoner och taggar (RCO) till fastigheten samt fjärrkontroller till garaget
Brf Lilla Bantorget
Org.nr. 769617-1524

Alla förluster av nycklar och taggar till fastigheten samt fjärrkontroller (fjärrnycklar) till garaget ska omgående rapporteras till styrelsen.

Föreningen har inga portkoder utan inpassering genom portarna sker med tagg, nyckel eller via installerade porttelefoner.-Varje lägenhet kan uppge två namn och telefonnummer för registrering utan kostnad. Namn/-en måste vara på registrerad/-e bostadsrättsinnehavare. Om du vill registrera fler namn och telefonnummer i namnlistan använder du formuläret https://bit.ly/brflb_bestallning som finns på hemsidan. Föreningen tar ut 250 SEK per tillkommande nummer i administrationsavgift. Samma avgift gäller vid ändring av registrerade uppgifter. Nyinflyttade kan registrera två namn och telefonnummer utan kostnad. Observera att endast svenska telefonabonnemang kan registreras.

Besökare använder porttelefonen med sökfunktionen (namnsökning) mellan kl. 06.00 – 22.00. Övrig tid kan besökare trycka på ”Ring” och sedan knappa in hela telefonnumret till den boende. Den boende öppnar genom att trycka på 5 i telefonen.

Nycklar till lägenheten

Endast den, eller de, som står på lägenhetskontraktet som bostadsrättshavare kan få extra nycklar tillverkade. Använd helst formuläret https://bit.ly/brflb_bestallning som finns på hemsidan när du behöver beställa extra nycklar. I andra hand kan du be styrelsen att få en beställningsblankett.

AB BEGELÅS sköter föreningens nyckelsystem och föreningens s.k. nyckelkort förvaras hos dem. Styrelsen skickar bostadsrättshavarens rekvisition vidare till dem. Det tar cirka tre arbetsdagar för att få en ny nyckel tillverkad från det att styrelsen skickat in beställningen. Motsvarande tid gäller för rekvisition av ny låscylinder.

Beställd nyckel hämtas ut av bostadsrättsinnehavaren hos BEGELÅS mot uppvisande av godkänd legitimation. BEGELÅS har sin butik på Västmannagatan 31, Stockholm, (telefon: 08-34 08 50). Beställd nyckel betalas i butiken. Observera, att nyckel bara kan hämtas ut av den som är namngiven på beställningen.

Om låscylinder i lägenhetsdörr behöver bytas, p.g.a. borttappad lägenhetsnyckel, så bör bytet göras av BEGELÅS för att få nya nycklar som även passar till postbox, port, cykelförråd och grindar mot Lilla Bantorget och Torsgatan. Monteringen görs av BEGELÅS och kostnaden för låscylinder, nycklar och montering betalas av bostadsrättshavaren.

Taggar (RCO)

En s.k. tagg kan användas som ersättning för nyckel till portarna, soprummen och källardörrarna. Blir en tagg stulen eller borttappad kan den raderas och ersättas med en ny tagg omgående. Hanteringen av taggar i föreningen sköts av styrelsen. Har du förlorat en tagg, eller har den slutat att fungera, så ska du anmäla det till styrelsen för att kunna få en ny. Det är angeläget att borttappade taggar omgående anmäls till styrelsen, så att de kan spärras.

Föreningen tar ut en kostnad för borttappade taggar och extra taggar som beställs liksom för felaktiga och trasiga taggar, som önskas bli utbytta. Använd beställningsformuläret som finns på hemsidan om du behöver beställa ny tagg https://bit.ly/brflb_bestallning.

Nycklar för garagehyresgäster (fjärrkontroller)

För de bostadsrättshavare som hyr garageplats i husens källarplan (med infart från Torsgatan 11) sker administrationen av fjärrnycklar/fjärrkontroller via styrelsens försorg. Vid beställning av extra fjärrkontroll, eller ersättning för borttappad fjärrkontroll, måste gällande garagekontrakt kunna uppvisas. Föreningen tar ut en avgift för beställning av extra fjärrkontroll och för ny fjärrkontroll som ersättning för borttappad. Använd formuläret som finns på hemsidan https://bit.ly/brflb_bestallning. (Se även under Garage och parkering).

Ombyggnad

Du har rätt att göra mindre förändringar i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, som att flytta dörrar och väggar eller ändra ledningar för vatten, avlopp, värme eller el. Detsamma gäller för ventilationskanaler och anordningar för informationsöverföring, d.v.s. bredband och IP-TV.

Anmäl till styrelsen om du vill söka tillstånd till renoveringsarbeten och ombyggnad i lägenheten. En detaljerad beskrivning av vad det är som skall utföras och syftet med ändringen. Planritning och konstruktionsritning skall presenteras när det är motiverat med hänsyn till förändringens art och omfattning samt genomförandeperiod och planerad starttidpunkt.

Utförandet skall göras på ett professionellt sätt och av behöriga installatörer då så krävs, t.ex. beträffande VVS- och el-arbeten. (Inga ”gör det själv”-arbeten på amatörbasis accepteras när det gäller system och konstruktioner som föreningen är ansvarig för). Ange namn på valda installatörer, byggföretag, måleriföretag etc. De som utför ombyggnadsarbetet skall vara anslutna till lämplig branschorganisation.

Ingrepp i egen bostadsrättslägenhet får inte medföra konsekvenser för andra bostadsrättshavare, t.ex. ökad risk för fuktskador, försämrad ventilation, tillkommande risk för buller, störande ljud eller ljus m.m.

Rivningsmaterial, t.ex. gammal köksinredning, får inte ställas i soprummet. Bostadsrättshavaren måste på egen bekostnad forsla bort allt material som sammanhänger med renovering eller ombyggnad.

Informera dina grannar i trappuppgången, och lägenheterna runt omkring, om du tänker påbörja ombyggnader eller reparationer som kan medföra störande ljud. Ett effektivt sätt är att använda Boappa.

Undvik att arbeta före kl. 07.00 och efter kl. 19.00 under vardagarna samt att inte börja alltför tidigt på helgdagsmorgnar, helst inte före kl. 08.00.

Se även under Underhåll av lägenheten och Renoveringsarbeten.

Panter

Bostadsrättslägenheten kan belånas. De olika kreditinstituten kan ge mer information om detta. Föreningen har ett avtal med den ekonomiska förvaltaren, som för register över pantsättningen och sköter den praktiska hanteringen. Föreningen tar ut kostnaden för pantsättningen av bostadsrättshavaren. *Kostnaden är 1 % av prisbasbeloppet*. Pantavgiften tas ut per pant, vilket innebär, att om flera panter är aktuella för en och samma lägenhet så blir det lika många pantsättningsavgifter som panter vid nyupplåggning. Vid ändring av pantsättning tas pantsättningsavgift ut per ändrad pantsättning, dock inte vid lösen av pant.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att ha parabolantenn monterad på fasaden eller balkongräcket, på fönsterkarm eller balkongdörrkarm, i balkongtak eller i balkonggolvet. Endast stativ som ej är fast monterat på balkongen är tillåtet. Vid tveksamhet ska styrelsen kontaktas innan uppsättning av antenn görs. Gör du ingrepp i karmar, t.ex. för ledningsdragning, blir du själv ansvarig för t.ex. rötskador som kan bli en följd av ingreppet.

Portar och trapphus samt källardörrar

Se till att porten går i lås efter dig när du lämnar respektive kommer in i huset. Det är ett enkelt sätt att dels minska risken för att få oinbjudna nattgäster i portar och uppgångar, dels minska risken för inbrott och stöld samt skadegörelse.

Föreningen har installerat självöppnande- och stängande portar. Forcera inte portarna och håll dem inte öppna med våld när de är i rörelse.

Vid flyttning eller transport av möbler, varor och liknande ska porten ställas upp så kort tid som möjligt och alltid under uppsikt. Det gäller även grind in till gården.

Av brandskyddsskäl är det inte tillåtet att placera barnvagnar, pulkor, cyklar eller liknande i entrén och intill trappuppgången eller i anslutning till egen entrédörr. Det är heller inte tillåtet att hänga upp tavlor i trapphuset eller att ställa bänkar, blomkrukor, skor och mattor utanför dörren till din lägenhet.

Av brandsäkerhetsskäl, och inbrottsskäl, ska källardörrar alltid hållas stängda och får inte lämnas uppställda. Det gäller såväl dörrarna till förråden som till garaget.

Affischering i entrén och trappuppgång är inte tillåtet utan styrelsens godkännande i varje enskilt fall.

Protokoll

Protokollen från styrelsesammanträden är inte offentliga, eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar.

Protokoll från föreningsstämmor ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. De publiceras på föreningens hemsida.

Renoveringsarbeten och Reparationer

Se Underhåll av lägenheten och Ombyggnad.

Rökning

Observera att rökförbud råder i föreningens samtliga fastigheter. Det gäller utan undantag eftersom röklukten sprider sig genom det mekaniska ventilationssystemet. Rökning är således inte tillåten i portar, trappuppgångar, hissar, källare, tvättstugor, garage, andra gemensamhetsutrymmen, med mera.

Rökning är inte heller tillåten på balkongen eller på gården! Den mekaniska ventilationen, med friskluftsintag under fönstren, medför att röklukten dras in i lägenheterna.

Skadedjur

Om du upptäcker skadeinsekter, kryp eller baggar i lägenheten, förrådet eller i gemensamma utrymmen ska styrelsen omgående informeras om det. Styrelsen är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra. Vid akut situation med skadedjur i lägenheten, då

styrelsen inte kan nås, är du själv skyldig att omgående kontakta Anticimex på telefon 075 245 1000

Sopor

Föreningens soprum ligger i entréplanet med separat entré. Ett av soprummen är endast avsett för **hushållssopor** och ligger vid entrén till gården på Torsgatan 7. Matavfall sorteras i särskilda påsar och slängs i de bruna behållarna. Övriga hushållssopor slås in ordentligt och slängs i de gröna behållarna.

Det andra soprummet på gården ligger vid Lilla Bantorget 25 och är endast avsett för **källsortering**. I soprummen finns skyltar som anger vilken typ av avfall som varje behållare är avsedd för. Inga andra typer av avfall får lämnas än de som omfattas av informationen på skyltarna. Det innebär att föreningen inte har något utrymme för grovsopor (t.ex. möbler, trä och annat utrymmeskrävande avfall) vilket måste lämnas på en återvinningscentral.

Miljöfarliga avfall ska lämnas på miljö- eller återvinningsstation (t.ex. färg, lim, spegelglas, porslin, kristall, bildäck, bilbatterier m.m.). Ett tips är att abonnera på mobila miljöstationens turlista via SMS. Du hittar information på www.stockholmvattenochavfall.se Gammal medicin ska återlämnas till apoteken.

Möbler och byggavfall ansvarar bostadsrättshavarna själva för att lämna hos lämplig återvinningsstation. De får aldrig ställas in i föreningens soprum eller lämnas på gården!

S.k. vitvaror omfattas av producentansvar, vilket innebär att alla leverantörer är skyldiga att ta emot dem för återvinning. Föreningen åtar sig inte att forsla bort sådan utrustning och det är därför inte tillåtet att ställa några uttjänta vitvaror i soprummen eller på gården. Exempel på vitvaror är kylskåp, frys, spis, etc.

Soprummen är inte är dimensionerade, eller avsedda, för att användas när du flyttar in eller ut ur en bostadsrättslägenhet. Du måste då själv ansvara för att ordna transport till kommunens miljö- eller återvinningsstation av sådant du vill slänga.

Stadgar, stämma och styrelse

Föreningens stadgar och bostadsrättslagen styr primärt föreningens verksamhet tillsammans med lagen om ekonomiska föreningar, bokföringslagen, årsredovisningslagen, skattebetalningslagen m.fl. lagar och förordningar.

Stadgarna finns registrerade hos Bolagsverket och finns tillgängliga hos styrelsen samt på föreningens hemsida.

Styrelsen väljs på årsstämma enligt bestämmelserna i stadgarna. Du hittar information om vilka som ingår i styrelsen på anslagstavlor i portarna och på hemsidan. Föreningens styrelse nås i första hand via styrelsen@brflillabantorget.com eller via Boappa. Vi har också ett postfack för meddelanden i trapphuset på Lilla Bantorget 25.

Enligt kallelse till årsstämma samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom det gångna verksamhetsåret och planer för framtiden. Vad som ska behandlas på stämman framgår av stadgarna. Endast ärenden som meddelats i förväg får behandlas och beslutas om vid stämman.

Till stämman kan varje medlem lämna in motioner med förslag till olika åtgärder eller aktiviteter som föreningen bör vidta. Motionerna ska lämnas till styrelsen i god tid före stämman, senast den 1 februari, så att ärendena kan beredas av styrelsen och tas upp i

dagordningen.

Varje medlem kan också när som helst under året komma till styrelsen med förslag till verksamheter eller åtgärder. Förslag som medför större ekonomiska konsekvenser eller är av principiell art måste dock behandlas och beslutas om på föreningsstämma.

Störningar och störningsjour

Vi är måna om att alla som bor i föreningens fastigheter ska ha en lugn och trygg boendemiljö. Tänk därför på dina grannar när du använder TV, radio, stereo etc. och gå inte med träskor eller andra hårda skor inomhus. Tänk på, att även användning av tvättmaskin, centrifug och dammsugning kan störa dina grannar under tidig morgon och sen kväll.

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller dels i lägenheten, dels i samtliga gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, hiss, tvättstuga och gård. Bostadsrättslagen ser allvarligt på störningar, (se även bostadsrättslag 1991:614, 7 kap § 9).

Om du känner dig störd av din granne, så tala i första hand med grannen om det. Förmodligen har grannen inte förstått att du har blivit störd. Skulle detta inte hjälpa kan du kontakta styrelsen. Se även under rubriken Fest och musik ovan.

Swishbetalning till föreningen

Beställningar av filter till friskluftsintag, RCO-taggar och fjärrkontroller till garaget samt ändringar i porttelefonen betalas med fördel via Swish till nummer **123 524 2839**. Ange ditt tresiffriga lägenhetsnummer i meddelandefältet

Säkerhet och ansvar

Tillsammans ska vi hjälpas åt att förebygga inbrott och skadegörelse i våra lägenheter, förråd och gemensamma utrymmen. Genom att förebygga kan vi slippa onödiga kostnader, som vi annars gemensamt måste betala.

Varje föreningsmedlem ansvarar för att se till att vi förebygger inbrott och skadegörelse Vi måste se till att alla dörrar till källare, förråd, cykelrum, garage och övriga gemensamma lokaler alltid är stängda och ordentligt låsta när vi lämnar utrymmena.
Om det uppstår skador på våra hus eller gemensamma utrymmen ska detta omgående anmälas till styrelsen.

Telefon, TV och digitalbox

I din lägenhet finns inte möjlighet att ha ett vanligt analogt telefonabonnemang. Önskar du ha fast telefoni måste du beställa IP-telefoni hos föreningens bredbandsleverantör.

Se även Bredband, IP-TV och IP-telefoni.

Tvättstuga

I källaren till huset på Torsgatan 7 finns föreningens gemensamma tvättstuga. Datum och tid för tvättning bokas med en cylinder som låses fast på bokningstavlan utanför tvättstugan. Det är endast möjligt att boka ett (1) tvättpass åt gången. Har du inte börjat tvätta inom 30 minuter från bokad tid blir tiden automatiskt disponibel för någon annan, som inte kunnat boka din tid.
Tvättstugan är öppen 06:45 – 22:30

Tvättning och centrifugering får aldrig ske på andra tider än de som finns angivna på bokningstavlan!

Mattvätt och madrasstvätt är inte tillåten i tvättstugan. Inte heller får stora och tunga

draperier, överkast eller täcken tvättas i den gemensamma tvättstugan. Det är också förbjudet att använda tvättstugan för färgning av kläder och tyger.

Efter avslutad tvättning ska maskinerna rengöras och alla luddfilter rensas. Töm överblivet tvättmedel och sköljmedel, som kan finnas kvar i tvättmaskinerna. Golvet i tvättstugan ska sopas och våttorkas innan tvättstugan lämnas. Den dagliga städningen i tvättstugan görs av bostadsrättshavarna själva efter varje tvättpass och ingår inte i städentreprenörens åtagande. Städmaterial finns i tvättstugan. Se till att dörren går i lås när du lämnar tvättstugan.

Om du använder tvättutrustningen felaktigt eller i strid med de anvisningar och regler som gäller för tvättstugan blir du själv ansvarig för kostnaderna för reparation och återställande.

Om det uppstår fel på någon maskin, så ska det anmälas till Electrolux. Meddela styrelsen och det är också bra om du sätter upp ett meddelande i tvättstugan att felet är anmält samt datum för anmälan.

Av alla bränder i tvättstugor beror ca 90 % på bristande rengöring av torktumlare. När tumlaren går varm och mycket ludd ligger samlat i filter och ventilationskanaler kan det till slut bli så hett att det börjar glöda och då är branden snart ett faktum. Rengör därför alla filter efter avslutad tvättning.

Underhåll av lägenheten

I en bostadsrättsförening gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för gemensamt tillhandahållna ledningar och andra därmed sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, ventilation med mera. I den mån ledningarna eller anordningarna i lägenheten behöver målas ansvarar bostadsrättshavaren för det. **Vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet framgår av §13 i föreningens stadgar** och av bostadsrättslagen. Med underhållsskyldighet menas att bostadsrättshavaren, på egen bekostnad, ska hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenheten räknas även tillhörande balkong och förråd.

I underhållsansvaret ingår ansvar för att reparera skada som uppkommit. I den mån underhålls- och reparationsarbeten beställs via föreningens styrelse, som faller inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, kommer kostnaderna att debiteras bostadsrättshavaren.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar ofta mycket pengar i reparation och leder i allmänhet till stort obehag för den bostadsrättshavare som drabbas och även lägenhetsinnehavare under din egen. Dina grannar kan således drabbas mycket illa om du har fukt- och läckageskador, som inte upptäcks i tid.

Vid renovering i våtutrymmen ska arbeten utföras av behöriga entreprenörer på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Se även Bostadspärmen från Skanska och de råd och anvisningar som finns där beträffande underhållsåtgärder, som kan förebygga skador.

Se även under Ombyggnad och Renoveringsarbeten.

Ventilation

Genom ett system med frånluftsventilation så evakueras luften med hjälp av fläktar på husens tak. Luftintagen bakom värmeelementen är försedda med filter för att hindra smuts från att komma in i huset. Dessa filter måste bytas regelbundet för att tillräckligt med luft ska komma in. Ventilernas inställning får aldrig ändras.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att filtren byts minst en gång om året och beställning av nya filter görs via beställningsformuläret på hemsidan https://bit.ly/brflb_bestallning.

Se även Filter till friskluftsintagen.