

1. 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 trivsel- och ordningsfrågorna.

Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla boende i föreningen har skyldighet att rätta sig efter reglerna för trivsel och ordning. 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 även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

I stadgarna kan du ta reda på ansvarsfördelningen mellan föreningen och medlem. Du bör notera att du som medlem inte äger din lägenhet, utan har köpt nyttjanderätten.

Grundregeln är att föreningen svarar för husets yttre och för reparationer och underhåll i de gemensamma utrymmena medan du som enskild medlem ansvarar för det som finns invändigt i lägenheten. Det betyder till exempel att fönstren målas utvändigt av föreningen men invändigt av dig som medlem. För hyresgäster gäller till exempel att avhängda innerdörrar inte får förvaras i vinds- eller källarförråd då det finns risk för att de kan fuktskadas.

2. För vem gäller reglerna

Trivsel- och ordningsreglerna gäller inte bara för dig som bostadsrättshavare utan även för familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivsel- och ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

3. Vad händer om trivsel- och ordningsreglerna inte följs

Om trivsel- och 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. Styrelsen måste först 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.

4. Har du frågor

Har du frågor över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Om du vill lämna ett meddelande till styrelsen kan du göra detta via brevlådan i entrén eller via e-post: info@brfsystem6.se.

5. Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel utförs av fastighetsförvaltare som föreningen har avtal med. Föreningen har valt Nabo AB för att tillhandahålla dessa tjänster. För hyresgäster gäller felanmälan enligt lapp uppsatt i porten - bostadsrättshavare har ingen sådan service.

Kontaktinfo

Nabo AB

Telefon: 010-288 00 27

E-post: info@nabo.se

Felanmälan lämnas på telefon 010-288 00 26 (vardagar kl. 07.00-11.00) eller via hemsidan

<https://nabo.se/felanmalan>

Akuta fel vardagar

För akut jour efter 07.00-16.00 ring 010-288 00 26.

För jour efter arbetstid

Vid skada som måste åtgärdas innan nästkommande arbetsdag kan Jouren kontaktas.

Telefonnummer hittar du på anslagstavlan i entrén. Varje Jourutryckning debiteras (observera höga kostnader). Trasig tvättmaskin och andra fel i fastigheten Trasig tvättmaskin i tvättstuga, och andra fel i fastigheten ska du anmäla till fastighetsförvaltaren.

Informera gärna styrelsen om gjord anmälan och sätt gärna upp en lapp om felet så att andra medlemmar kan få kännedom om det.

6. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt och en ökad oaktsamhet kan resultera i höjda avgifter. Om en akut skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

7. Om säkerhet

Tänk på att:

1. Kontrollera att ytter porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering
2. Var aktsam med att inte släppa in personer som inte verkar höra hemma i huset
3. Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta
4. Var försiktig med eld
5. Rök inte i allmänna utrymmen, det inkluderar balkonger
6. Marschaller får inte placeras utanför fastigheten, på egen balkong eller altan
7. Din lägenhet måste enligt lag vara utrustad med brandvarnare
8. Saker som förvaras i trapphuset är en direkt livsfara vid brand – därför får inget material förvaras/placeras i trapphuset enligt lag. Föreningen är direkt ansvarig för att lagen upprätthålls.

8. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om vatten står och droppar. Kostnader för vatten och uppvärmning betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

9. Nycklar och tvätt cylinder

Om du som boende behöver nya nycklar och/eller ny tvätt cylinder får du stå för hela kostnaden själv. Nya nycklar beställs via Kungsholmens Låsservice AB , <http://www.kungsholmslas.se/>, på Polhemsgatan 7. Innan beställning av nya nycklar kontakta styrelse som kan intyga Kungsholmens Låsservice om ditt medlemskap. Ta med ditt köpekontrakt och legitimation. För ny tvätt cylinder, kontakt styrelsen antingen via brevlådan i entrén eller via e-post: info@brfsystemn6.se

10. Hiss

En ny hiss installerades i början av 2013. Behandla hissen varsamt. Det är viktigt att vi är extra försiktiga när vi använder hissen vid flytt eller renovering så att vi inte förstör hissinteriören. Klä interiören i mjölkpapp, kartong eller motsvarande när du transporter byggavfall eller skrymmande material när du ska renovera eller flytta.

11. Balkonger och altaner

1. Skakning av mattor från balkonger är inte tillåtet
2. Grillning får ske på balkong, endast gasol- eller elgrill är tillåten pga. brandsäkerhet
3. Ingen rökning på balkongen
4. Placera blomlådor innanför balkongräcket
5. Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning
6. För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

13. Matning av fåglar

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

14. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga i källaren. Bokningsschema finns utanför tvättstugan och bokning sker med hjälp av tvättstugelås/låscylinder. Varje lägenhet innehar en låscylinder med nyckel som överlämnas till nya ägaren vid försäljning av lägenheten.

Särskilda trivsel- och ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Använd inte tvättmaskiner mellan kl. 23.00-07.00 eller torktumlare/torkrum efter kl. 23.00. Elen till maskinerna bryts automatiskt vid kl. 23.00. Om tvättstugan inte tagits i anspråk en halvtimme efter uppsatt tid anses tvätttiden förbrukad och annan person kan nyttja tvättiden. Notera även att luckor till tvättmaskiner efter avslutad tvätt ska lämnas öppna, detta för att undvika mögel i maskinerna.

Observera att mattor inte får tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

15. Cyklar, barnvagnar och rullatorer

Cyklar förvaras i cykelrummen i källaren eller i cykelstället utanför fastigheten. Cyklar får ej parkeras eller låsas fast i räcket i trapphuset. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén. I mån av plats kan dessa placeras i cykelrummet.

Inga Elsparkcyklar (Lime, Voi, Bolt etc) får inte placeras på föreningens mark. Om du nyttjar en Elsparkcykel parkera den på gatan säkert utan att blockera gatan.

16. Avfallshantering, el avfall och kemiska produkter

För avfallshantering gäller

Föreningen har ingen egen källsortering. Boende hänvisas till sorteringsstationen på Fridhemsgatan samt till återvinningsstationer. Vänligen respektera detta av miljöhänsyn.

Vanliga sopor ska slängas i vår avfallskåp utanför porten.

Vanligt hushållsavfall slängs i det stora kärlet.

Matavfall slängs i det bruna lilla kärlet. Matavfallspåsar finns att hämta i källaren.

Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i kärlet

Lägg inte heller vassa föremål i soppåsen, för att undvika att någon skadas på av det vassa

föremålet.

Det är inte tillåtet att slänga tidningar eller kartonger i soporna, dessa ska slängas vid sorteringsstationen vid Fridhemsgatan.

Grovsopor

Föreningen har inget utrymme för grovsopor (stora kartonger, emballage, möbler etc) av kostnadsbesparingsskäl. Föreningen beställer två gånger per år, på våren och hösten, en container som ställs utanför fastigheten där medlemmar kan slänga grovsopor.

I väntan på dessa tillfällen måste du som medlem själv ansvara för att frakta bort material som anses vara grovsopor till anvisade platser för grovsopor eller förvara grovsopor i förråd till dess att container är på plats.

Det är inte tillåtet att ställa grovsopor i utrymmen utanför respektive vinds- och källarförråd, soprum, tvättstuga, i trapphus eller i andra gemensamma utrymmen. Orsaken till detta är naturligtvis av säkerhetsskäl, t.ex. vid en brandutrymning och för vår gemensamma trivsel. En felaktig hantering innebär ökade kostnader för föreningen - något som vi alla gemensamt får betala i form av avgiftshöjningar.

Färg och andra kemiska produkter

Färgburkar och andra kemiska produkter får inte slängas i soporna och anses inte vara grovsopor, utan dessa ska lämnas på närmaste miljöstation.

Användning av big bags

Om du ska reovera din lägenhet så kanske du också beställer en big bag. Följande regler gäller för big bags:

1. Först måste du meddela styrelsen när du tänkt ställa ut en big bag, minst 2 veckor innan nyttjande. Ställer du big bag på kommunens mark ska du anmäla detta till Stockholms kommun.
2. Din big bag får stå utanför fastigheten i max 3 arbetsdagar. Placering av big bag placeras på lämplig plats.
3. Se till att forsla bort din big bag så snart du kan, annars blir den lätt en soptipp
4. Du ansvarar för att ta hand om de sopor som slängs runt i och omkring säcken från andra boende
5. Du får inte lämna kvar skräp på föreningens mark

17. Föreningsträff

Styrelsen anordnar en till två gånger per år en föreningsträff för alla medlemmar och boende.

Dessa dagar ett tillfälle för styrelsen och de boende att lära känna varandra under gemensamma aktiviteter som bidrar till ökad trivsel i vår fastighet. Vid träffarna genomförs städning av de gemensamma utrymmena i fastigheten (rengöring av gångar på vind och i källare, städning av tvättstuga mm) och vi gör rent utanför fastigheten (borsta rent entrén, rengöring av gångar, rensning av rabatter mm).

18. Källare och vind

Varje lägenhet har tillgång till förråd i fastigheten. Antingen på vinden eller i källaren. Varje bostadsrättshavare ska i samband med köpet av lägenheten av säljaren få veta vilket förråd som hör till sin lägenhet. Det är inte tillåtet att använda annat förråd än det som i förteckningen anges tillhöra lägenheten.

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras, detta på grund av att det måste finnas öppna utrymningsmöjligheter vid en eventuell brand. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

19. Tv, kabel-tv och bredband

Fastigheten är ansluten till kabel-tv och som boende har du tillgång till kanal 1, kanal2, tv4 och tv 6. Om du vill ansluta dig till flera kanaler så kontakta Comhem.

Fiber är indraget i huset och tillhandahålles av Ownit. Föreningen har ett kollektivt avtal med Ownit på 1000/1000 mbit/s som ingår avgiften för varje medlem att nyttja.

Om du är nyinflyttad i huset, kontakta Ownit och uppge vilken lägenhet du bor i för att koppla upp dig (måste enl. Lag vara kopplat mot boende).

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

Observera att om du väljer annan leverantör av tv-tjänster så får du inte ta bort tv-ledningen och dosan.

20. Husdjur

Om du har husdjur så ska du övervaka och se till så att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjuren får heller inte rastas i planteringar. Plocka alltid upp djurets spillning.

21. Visa hänsyn mot dina grannar

För att alla ska trivas är det viktigt att visa hänsyn och inte störa sina grannar. Om du som

lägenhetsinnehavare upplever att en granne stör så ska du själv först kontakta grannen om detta. Om det inte hjälper så ska du kontakta styrelsen.

Lagen ser strängt på störningar. 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 till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men det är extra viktigt att reglerna efterföljs vardagar från

Kl. 22.00–07.00. Under denna tid får du inte köra tvätt- och diskmaskiner eller utföra byggnadsarbete.

På helger och helgdagar får byggnadsarbete inte pågå mellan kl. 21.00-09.00. Om du ska ha fest och tror att du kommer att störa så informera gärna dina grannar i god tid innan.

Tänk på att golven i lägenheterna är utan stegljudsisolering och att lägenheterna lyhörda. Smörj gärna därför gnisslade fönster, balkong- och innerdörrar.

OBS! Omfattande förändringar/reoveringar som kräver styrelsen tillstånd enligt artikel 25, får endast genomföras vardagar 08.00-17.00 samt helger 10.00-17.00.

22. Andrahandsuthyrning

Att hyra ut din lägenhet i andra hand innebär att du upplåter din lägenhet till någon annan som ska använda lägenheten självständigt. För att få hyra ut i andra hand så behöver du styrelsens godkännande.

Föreningen godkänner uthyrning i andra hand om du till exempel ska arbeta eller studera på annan ort. Även "provboende" på annan ort kan vara ett godtagbart skäl. Styrelsen godkänner

andrahandsupplåtelse för max ett år i taget. Vill du därefter fortsätta hyra ut i andra hand så måste du lämna in en ny ansökan.

Om du hyr ut din lägenhet i andra hand så är behöver du också vara medveten om att det alltid är du som står som ansvarig för den eller de personer som hyr lägenheten. För att styrelsen ska kunna godkänna en andrahandsuthyrning så måste det också finnas en namngiven andrahandshyresgäst.

Hyr du som bostadsrättshavare ut din lägenhet om och om igen i längre perioder så kan styrelsen till slut säga nej till andrahandsuthyrning. Det ligger i bostadsrättsföreningens intresse att du som bostadsrättshavare själv bor i huset och inte bedriver hyresverksamhet.

Så här ansöker du om andrahandsuthyrning

1. Meddela styrelsen om att du vill hyra ut din bostad i andra hand. Det gör du via brevlådan i entrén eller via ett mejl till info@brfsystem6.se.

2. Fyll därefter i den ansökningsblankett för andrahandsuthyrning som finns på Nabos hemsida

<https://portal.nabo.se/kundportal/> och skicka in denna ansökan till nabo. I ansökan ska skäl till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska pågå samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

3. Styrelsen får din ansökan från Nabo och tar beslut vid nästkommande styrelsemöte.

23. Att bli sambo i lägenheten

Om lägenhetsinnehavare vill flytta ihop med sin partner i sin lägenhet så finns det några saker att tänka på. Om partnern ska bli delägare till lägenheten så måste styrelsen och Nabo kontaktas för att få information om detta för att kunna ändra i lägenhetsregistret.

Denna information kan ges genom kopia av gåvobrev eller kopia av köpekontrakt. Det kan också vara bra för styrelsen att känna till att man blir sambo, ifall namn på lägenhetsdörr och på entréavla ska ändras till att även omfatta partnern.

24. Lägenhetsunderhåll

I stadgarna kan du ta reda på ansvarsfördelningen mellan föreningen och medlem. Du bör notera att du som medlem inte äger din lägenhet, utan har köpt nyttjanderätten.

Grundregeln är att föreningen svarar för husets yttre och för reparationer och underhåll i gemensamma utrymmen. Föreningen svarar även för reparation och underhåll av radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. När det gäller stamledning för el svarar dock föreningen endast fram till lägenhetens säkringstavla. Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar är också föreningens ansvar. Föreningen ansvarar för balkongplattan och balkongräcke.

Den enskilde medlemmen/bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten vilket är det som finns invändigt i lägenheten. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande isolerskikt i våtutrymmen, inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. När det gäller radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar även för golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster. Baserat på ovanstående så kan som exempel nämnas att fönsterbågar och fönsterkarmar målas utvändigt av föreningen, men invändigt av medlemmen. Man kan läsa om vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas av medlemmen i föreningens stadgar.

Känner du mögellukt i köket under diskbänken, badrummet, toalett eller garderob i närheten till dessa rum, kontakta omedelbart fastighetsskötaren. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Bostadsrättsföreningen är försäkrad av Trygg Hansa.

25. Förändringar i lägenheten

Du får göra mindre förändringar/renovering i lägenheten utan kontakt med föreningens styrelse. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar/renoveringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ned en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Du som medlem söker själv bygglov om detta behövs efter styrelsens godkännande av renoveringsplanerna. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång.

Renovera under dagtid och visa hänsyn till de boende

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Om du ska renovera under en längre tid så sätt gärna upp en lapp om detta på anslagstavlan i entrén.

Ventilation och köksfläkt

Det är förbjudet att ansluta köksfläkt till ventilationsöppningen i köket. Kolfilterfläkt, som inte ansluts till ventilationsöppningen, får användas. Eventuella förändringar på lägenhetens ventilation måste godkännas av föreningens styrelse. Styrelsen kan efter genomförd förändring kräva att den boende utför en OVK-besiktning som bekostas av lägenhetsinnehavaren. Om denna besiktning inte ger ett godkänt resultat kan styrelsen kräva att förändringen på ventilationen görs om.

Huvudventiler till vattnet för din vattenstam finns i källaren. Om du planerar att stänga av vattnet så måste du sätta upp ett meddelande i entrén med namn och tiden för avstängningen.

26. Pantsättning av lägenhet

Vid pantsättning av lägenhet så måste handlingar om pantsättningen komma vår ekonomiske förvaltare tillhanda. Pantsättning sker genom att köparen/låntagaren skriver på en panthandling hos banken och banken underrättar föreningen om att pantsättning skett.

Detta ska ske genom att pantsättningshandlingar skickas till vår ekonomiske förvaltare, Nabo, som noterar pantsättningen i vår lägenhetsförteckning, undertecknar och returnerar handlingarna om pantsättningen.

Hysesfrågor och pantsättningar

Nabolaget AB - Hornsgatan 15 - 118 46 Stockholm - Tel: 010 288 00 00

E-post: ekonomi@nabo.se

I samband med pantsättning av bostadsrättslägenhet tar föreningen ut en pantsättningsavgift, som ska täcka föreningens kostnad i samband med pantsättningen. Avgiften är satt till 1% av prisbasbeloppet.

27. Om du tänker flytta

Om du tänker sälja lägenheten och flytta ifrån fastigheten så är det bra att du känner till vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Styrelsen ska godkänna både utträde ur föreningen av dig som säljare och inträde i föreningen av köparen.

När det gäller utträde ur föreningen så handlar det om att styrelsen ska säkerställa att alla eventuella avgifter under tiden i fastigheten är erlagda av säljaren. För att godkänna köparen så behöver styrelsen, förutom ifylld ansökningsblankett avseende medlemskap och en kopia av överlåtelseavtalet.

För att hantera processen med godkännande av inträde i och utträde ur föreningen så har styrelsen anlitat föreningens ekonomiske förvaltare, Valvet AB, som ansvarig för detta.

Ansökningar om inträde/utträde

Ansökningar om inträde/utträde ska därför skickas direkt till vår förvaltare Nabo som stämmer av uppgifterna. Nabo återkopplar därefter fattat beslut.

Hanteringen för att bevilja inträde och utträde kan ta några veckor. Under sommaren kan det eventuellt ta längre tid på grund av semesterledigheter hos Valvet AB, något som säljare och köpare bör beakta vid överlåtelsen.

Hysesfrågor och pantsättningar

Nabolaget AB - Hornsgatan 15 - 118 46 Stockholm - Tel: 010 288 00 00

E-post: ekonomi@nabo.se

I samband med försäljning av bostadsrätt tar föreningen ut en överlåtelseavgift av säljaren som ska täcka föreningens kostnad. Avgiften är satt till 2,5 % av prisbasbeloppet.

28. Takterassen

Vi har en fin takterass som man når via vinden, den är till för alla medlemmar att nyttja. Om man vill ha en mindre tillställning med vänner eller familj och vill vara på terassen privat en begränsad tid, upplys alla andra medlemmar om detta genom att sätta en lapp på anslagstavlan samt ett meddelande i vår facebook grupp minst 3 dagar innan planerat nyttjande. Ange dag samt hur länge ni tänker nyttja den.

Lämna takterassen i fint skick.

Rökning är av säkerhetsskäl förbjuden på takterassen.

29. Kontaktuppgifter till Brf System 6

Brf System 6 har en hemsida där du hittar information om föreningen.

Hemsida: <http://www.brfsystem6.se>

E-post: Vill du komma i kontakt med styrelsen så skickar mejla till info@brfsystem6.se

Glöm inte att gå med i vår facebook grupp där vi kommunicerar ut information kontunuerligt sök på "brf system 6" och ansök om medelmsskap.