



Trivsel- och ordningsregler för Brf Hedenbacken Mindre 24

Innehåll

Allmänt	2
1. Information och hemsida	2
2. Entrégrind, portar och dörrar	2
3. Fastighetsskötare och fastighetsskötsel	3
4. Tystnad	3
5. Rökning	3
6. Sopor och grovsopor	3
7. Barnvagns- och cykelförråd	4
8. Trappuppgångarna	4
9. Föreningslokalen	4
10. Motionslokal, bastu och pool	4
11. Tvättstugan	5
12. Källarförråden	5
13. Garaget	6
14. Gården - Trädgården	6
15. Inflyttning och utflyttning	7
16. Vid akut skada	7
17. Reparations- och underhållsarbete	7
18. Hemförsäkring	7
19. Tillträde i nödsituationer	7
20. Andrahandsuthyrning, andrahandsupplåtelse	8
21. Bredband och TV	8
22. Markiser	8
23. Övrigt	8
23. Bilaga Instruktion för vikfönster	9

Utöver föreningens stadgar har styrelsen antagit följande trivsel- och ordningsregler

Allmänt

- Vi ska alla vårda vår gemensamma egendom
- Vi ska visa hänsyn till våra grannar
- Vi ska visa gott omdöme och använda sunt förnuft.

Mera praktiskt vad det innebär i olika sammanhang hittar du i de olika punkterna som följer här. Medlem ansvarar för att familjemedlemmar, gäster och andrahandshyresgäster följer föreningens regler och råd.

1. Information och hemsida



Föreningen skickar regelbundet ut information, idag främst nyhetsbrev genom e-post. Alla medlemmar bör vid inflyttning snarast anmäla till vilken e-postadress man vill ha nyhetsbrev och övrig information. Detta görs enklast på föreningens hemsida www.hedenbackenmindre24.se.

På hemsidan finns också en hel del dokument såsom denna informationskrift, årsredovisningar och stadgar. Vissa sidor kan bara medlemmarna se. Inloggning till dessa har meddelats i nyhetsbrev. Saknar du lösenord kan du få det utsänt på nytt om du skickar ett mejl till info@hedenbackenmindre24.se.

2. Entrégrind, portar och dörrar



Samtliga portar och dörrar i huset ska vara stängda och låsta.

Gäster släpps in med hjälp av porttelefonen som är kopplad till din fasta telefon. Den fungerar mellan 05.00 och 23.00. Om du väntar besök efter 23.00 kan besöket istället för koden slå B + ditt fasta telefonnummer (utan riktnummer).

Var noga med att de du släpper in verkligen är besökare till dig.

- Du får inte lämna ut din nyckelbricka
- Du får inte ställa upp dörrar någonstans i huset
- Vill någon gå in genom entrégrinden samtidigt som du själv, informera om att de inte kommer in i de inre portarna med mindre än att den de ska besöka släpper in dem till trappuppgångarna
- Entrégrinden kan öppnas med husnyckeln men inte portarna till trappuppgångarna
- Entrégrinden består av två delar. Den högra delen (sett från gatan) får absolut inte ställas upp, eftersom motoriken kan skadas då. Den vänstra delen får i undantagsfall, vid större leveranser eller vid flytt, ställas upp tillfälligt, men du måste alltid kontrollera att inga obehöriga tar sig in i fastigheten. Hänslåset kan öppnas med husnyckeln.

Porttelefonens funktion

Porttelefonen fungerar genom det fasta telenätet. Om du inte har någon fast telefon måste din gäst ringa på din mobiltelefon istället för på porttelefonen och du får gå ner och öppna.

- Porttelefonen ringer till din telefon
- En melodi hörs när du svarar
- Öppna porten — Tryck på 5:an, lägg därefter på
- Håll porten stängd — Tryck på 0:an och lägg på

- Har du telefonsvarare på din telefon — börja ditt meddelande med att spela in tonen från 0:an. Detta förhindrar att entrégrind och portar låses upp

3. Fastighetsskötare och fastighetsskötsel



Fastighetsskötare finns i huset måndag, onsdag och fredag mellan 07.30 och 10.00. Han kan under dessa tider nås via 076 141 72 65. Under övriga tider kan ett SMS skickas till det numret.

Fastighetsskötaren har hand om skötseln av värmesystem, vattenförsörjning, el, belysning, poolanläggning, ventilationsanläggning, portar, garage och städning av gården.

Under tider då fastighetsskötaren inte är i huset kan kontakt tas med:

Åkerlunds fastighetsförvaltning.

- Under kontorstid är numret 08 39 06 50 eller 0707 766 63 68 (under lunchtid)
 - För icke akuta åtgärder går det också att e-posta felanmalan@akerlundsfastigheter.se
- Fastighetsskötarens journummer är 08 18 70 00

Bostadsrättsinnehavaren är själv ansvarig för reparationer och underhåll av sin egen lägenhet. Mindre göromål kan fastighetsskötaren hjälpa till med i mån av tid. Förfrågan om fastighetsskötaren kan utföra detta görs till fastighetsskötaren direkt. Eventuella kostnader står bostadsrättsinnehavaren för.

4. Tystnad



För vår gemensamma trevnad ska det i princip vara tyst i huset mellan 23.00 och 07.00.

Det är tillåtet för medlemmar att ha enstaka fester även efter 23.00, men även då måste musik hållas på låg nivå efter 23.00 och hänsyn måste tas till grannarna.

Information om festen ska sättas upp i porten och i hissen några dagar innan.

5. Rökning



Rökning får inte förekomma i föreningens gemensamma utrymmen, såsom innergård, trappuppgångar, källargångar, förenings- och motionslokaler samt tvättstuga. Detsamma gäller de utrymmen vid de s.k. radhusen som ägs av föreningen men som får disponeras av radhusägaren.

6. Sopor och grovsopor



Sopor

Sopor ska alltid förpackas väl. Använd väl tillknutna plastpåsar. Hushållssopor och mindre torrsopor läggs i sopnedkastan.

Grovsopor

Föreningen har ett separat utrymme för grovsopor. Observera att matvaror eller förpackningar som innehållit mat får under inga omständigheter slängas i grovsoprummet.

När du lägger sopor i grovsoprummet är det viktigt att du följer den källsortering som finns där.

Det finns behållare för följande:

- Tidningar

- Wellpapp och kartonger, som ska vara sönderskurna och hopvikta
- Ofärgat glas
- Färgat glas
- Mindre hushållsel (ej tv-apparater eller vitvaror)
- Glödlampor
- Lysrör
- Batterier
- Större torrsopor som inte går ner i sopnedkasten.

För övriga sopor gäller att du själv måste lämna dem på någon av kommunens återvinningsstationer. Bland annat måste kemikalier, målarfärg och annat farligt avfall lämnas där. Det gäller även skrymmande avfall såsom TV-apparater, vitvaror, möbler och byggmaterial. Närmaste återvinningsstation hittar du på: <http://www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/>.

7. Barnvagns- och cykelförråd



I samtliga trappuppgångar finns barnvagns- och cykelförråd. Dessutom kan du ställa cykeln i förrådet till vänster innanför grinden till gatan. Det finns också cykelställ utanför portarna C, H och P samt innanför grinden till gatan. I källaren mot Brahegatan finns ett större cykelförråd. Inga andra föremål än cyklar och barnvagnar får förvaras i barnvagns- och cykelförråden

8. Trappuppgångarna

Privat egendom får inte förvaras i trappuppgångarna. Det är således, främst av brandsäkerhets- och utrymnings-skäl, inte tillåtet att förvara barnvagnar, rullatorer, dörmattor, kartonger eller annan lös egendom där.

9. Föreningslokalen



Föreningslokalen är till för att samtliga medlemmar ska kunna utnyttja den för olika aktiviteter, såsom firande av födelsedagar, barnkalas etc. Kommersiell eller ideell verksamhet är inte tillåten utan styrelsens godkännande. Bokning sker på lista i föreningslokalens entré.

Efter användning ska lokalen städas och vädras till senast klockan 12 nästa dag. Extra stolar och bord finns i det lilla förvaringsutrymmet bredvid köket och ska torkas av och ställas tillbaka efter användning. Föreningslokalen får inte användas efter kl. 23.

10. Motionslokal, bastu och pool



Motionslokalen, bastun och poolen är avsedda för föreningens medlemmar och deras familjemedlemmar. Om det inte inkräktar på boendes användning av utrymmena får enstaka gäster tas med. Medlem ansvarar för familjemedlemmar och gäster.

Barn under 14 år får inte använda lokalerna utan sällskap av vuxen.

- Alla ytterskor måste tas av direkt innanför dörren. I gymavdelningen av lokalerna får skor som endast används inomhus användas. I övriga delar av lokalerna får inga andra skor än särskilda badskor användas.
- Sittunderlag måste användas i bastun.
- Golv i duschrum och omklädningsrum ska torkas av efter dusch/bad.

- Djur får inte tas med i lokalerna.
- Det är inte tillåtet att ta med alkohol eller glasföremål till lokalerna.
- Den som är sist att lämna lokalen ansvarar för att släcka och stänga.
- Föreningen ansvarar inte för kvarglömda föremål.

Särskilt om badande

- Den som använder poolen måste duscha direkt innan badet.
- Den som har långt hår bör använda snodd, klämma eller badmössa
- Ta hänsyn till andra badande

Särskilt om användning av motionsredskap

Barn under 12 år får inte använda maskinerna (cykel, crossmaskin, löpband och roddmaskin)

- För motionsmaskinerna – följ instruktionerna i lokalen
- Torka av träningsredskapen efter användning
- Lägg tillbaka hantlar och bollar i respektive ställ och se till att andra redskap inte ligger ute på golvet
- Pingisbordet ska fällas ihop och ställas undan efter användning

11. Tvättstugan



Tvättstugan är avsedd för föreningens medlemmar.

Tvättstugan kan bokas mellan 07.00 och 21.00 och får inte användas annan tid.
Tvättid bokas i tvättstugan med utdelad bricka

- Mattor får inte tvättas i maskinerna – överbelasta inte maskinerna
- Måndag förmiddag städas tvättstugan och får därför inte användas mellan 8.00 och 10.00.
- Om tvättning inte har påbörjats en och en halv timma efter utsatt starttid räknas tiden inte som bokad och andra medlemmar kan använda maskinerna. Den som endast önskar använda den senare delen av sin bokade tvättid, t.ex. börja kl 18, kan dock meddela detta genom ett tydligt skriftligt meddelande och har då den senare delen av tiden medan andra kan använda tvättstugan under den inledande tiden. Det som vill börja senare måste emellertid alltid reservera tvättiden med låset, enbart ett meddelande räcker inte.
- Följ instruktionerna för respektive maskin
- Städa efter det att du använt tvättstugan. Filter måste rengöras både i torktumlare och torkskåp.

12. Källarförråden



Det **övre låset** i dörren till källarförråden **måste alltid låsas** med nyckel.

Lämna inga saker i korridorerna

Lämna inte dörrar öppna efter dig i källargångarna

13. Garaget

Endast den som hyr plats har tillträde till garaget.



- Håll snyggt och rent i garaget. Inget annat än bilar och däck får förvaras i garaget.
- Parkering sker bara på egen hyrd plats.
- Se till att garageporten stängs efter in- och utpassering
- Kör varsamt i garaget
- Du kan inte tvätta bilen i garaget – det finns inte avlopp för det
- Rökning respektive tomgångskörning är förbjuden
- Se till att du vet var brandsläckare finns
- För att öppna garageporten manuellt avlägsna hänglåset med hjälp av den nyckel märkt HUS

14. Gården - Trädgården



Vi har en mycket fin trädgård och ambitionen är att den ska vara till glädje för samtliga medlemmar, stora som små. Alla som vill hjälpa till på gården kan tala med den inom styrelsen som är trädgårdsansvarig.

- Cykling, åkande med inlines, skateboards, hoovers eller liknande får inte ske på gården. Mindre barn får dock cykla om det sker under direkt överinseende av vuxen.
- Bollspel får inte förekomma på gården med undantag för när det är fråga om mindre barn under direkt överinseende av vuxen.
- Håll snyggt på gården och på de uteplatser och planteringar som finns i anslutning till de s.k. radhusen.
- Efter lek i sandlådan ska sand sopas ihop och leksaker plockas undan
- Mata inte fåglar och lämna inte matrester eller annat skräp på gården.
- Hundar, katter och andra husdjur får inte rastas på gården
- Var rädd om planteringarna – se till att barnen inte trampar runt bland växterna
- Rökning är inte tillåten på gården
- Ta hänsyn till varandra på gården
- Ägare till radhus som kostnadsfritt disponerar uteplatsen framför radhuset, svarar för att det är god ordning på uteplatsen samt för snöröjning och halkbekämpning där, när behov föreligger

15. Inflyttning och utflyttning



Vid in- och utflyttning ska hissen om den används kläs in med skyddsmaterial för väggarna. Ta kontakt med fastighetsskötare i god tid så hjälper han till med att klä in hissen.

Som inflyttande ansvarar du för själva flytten och eventuella skador som kan uppstå. Efter flytten ansvarar du för att det är snyggt i trappor, hiss och entréer. Ta hänsyn till övriga boende under flytten.

I samband med att du flyttar in ska du från föreningen som ny medlem få en genomgång av fastigheten och dokumentation om denna. Dokumentationen hittar du också på föreningens hemsida www.hedenbackenmindre24.se.

När du flyttar in tag kontakt med fastighetsskötaren om att få namnskylt till porttelefonen och till din ytterdörr. Fastighetsskötaren ser också till att porttelefonen kopplas till ditt fasta telefonabonnemang.

I samband med utflyttning ska du meddela styrelsen hur många fastighetsnycklar och brickor samt med vilka nummer som du lämnat till den nya medlemmen.

16. Vid akut skada

Tag kontakt med Åkerlunds fastighetsservice via telefon **08 39 06 50** vardagar 08.00 – 16.00 med undantag för lunchen mellan 12.00 och 13.00 samt efter 15.00 på fredagar, då du ringer **070 766 63 68**. Övrig tid dygnet runt kan du ringa **08 18 70 00**

17. Reparations- och underhållsarbete



Bostadsrättsföreningen ansvarar för driften av fastigheten, reparationer och underhåll av de allmänna utrymmena.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för alla reparationer och allt underhåll av sin lägenhet enligt §§ 37 - 40 samt 45 i föreningens stadgar.

Närmare bestämmelser om renoveringsarbeten finns på hemsidan under Stadgar & Regler/Renoveringsregler, <https://www.hedenbackenmindre24.se/?rID=1068&page=renoveringsregler>.

18. Hemförsäkring

Föreningen har tecknat en gemensam försäkring varför den enskilde medlemmen inte behöver teckna det särskilda tillägget för bostadsrätt.

Information om skador och försäkring finns på hemsidan.

19. Tillträde i nödsituationer



Om något händer när du är bortrest måste det finnas möjlighet att komma åt din lägenhet. Reservnyckel/nycklar ska finnas hos någon i Stockholmsområdet och information ska lämnas till styrelsen var reservnycklar finns. Informationen ska omfatta namn, adress och telefonnummer samt mobilnummer.

20. Andrahandsuthyrning, andrahandsupplåtelse



Medlem som inte kan använda sin lägenhet under en viss tid får hyra ut den i andra hand endast efter tillstånd av styrelsen och mot viss avgift, se vidare 49 § i stadgarna.

Upplåtelse genom Airbnb eller liknande är inte tillåtet.

21. Bredband och TV



Fibernät finns installerat. Bredband och ett basutbud av analoga kanaler (SVT:s alla kanaler och TV 4:s baskanal) tillhandahålls kostnadsfritt. Operatör av dessa funktioner är AllTele.

Avtal om fast telefoni kan tecknas med AllTele.

TV-kanaler utöver basutbudet kan tecknas genom Sappa.

22. Markiser

Vid uppsättning och byte av markiser ska markistyg med beteckningen Sandatex 15/14 användas. Markiserna ska (förutom på terrasserna) vara utan kappa/flärp för att undvika att de ser smutsiga ut.

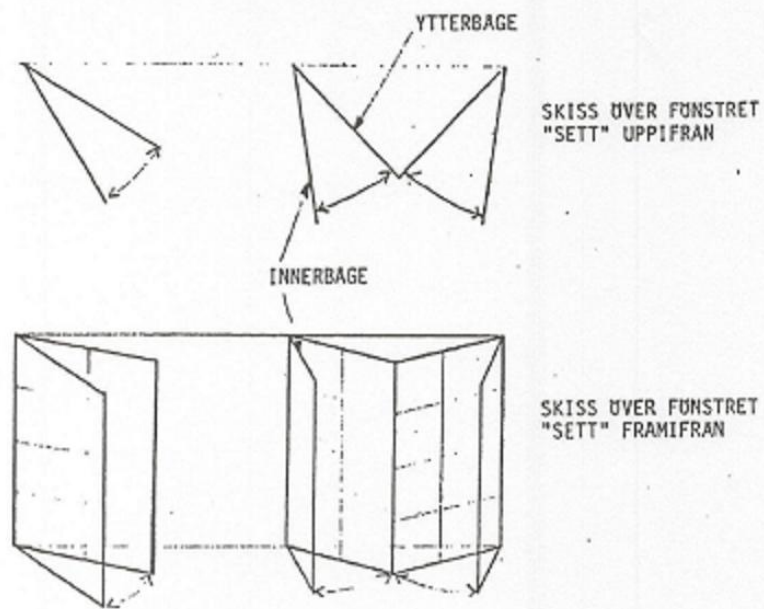
23. Övrigt

- Lämna alltid dörrar stängda och låsta i portar, garage och källarutrymmen
- Ställ cyklar och barnvagnar på avsedda platser
- Skaka inte mattor och annat från fönstren
- Spindlar, ormar eller andra slag av reptiler är inte tillåtna i fastigheten
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det i lägenheten finns uppsamlingstråg under diskmaskin samt under kylskåp i de fall kylskåpet är försett med anordning för is eller kolsyrat vatten
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det i lägenheten finns fungerande brandvarnare
- När hissen används för transport av skrymmande föremål ska den kläs in med skyddsmaterial som tillhandahålls av fastighetsskötaren

23. Bilaga Instruktion för vikkfönster

BRUKSANVISNING FÖR FÖNSTERPUTS AV VIKFÖNSTER

PUTS MELLAN FÖNSTERRUTORNA



1. Vik fönstret ungefär i den vinkel som skissen visar.
2. Lossa koppelskruvarna d v s de skruvar som håller ihop ytter- och innerbågen.
3. Vik sedan ut innerbågarna från ytterbågarna (se skiss), så att man kommer åt mellan rutorna.