



Bostadsrättsföreningen

BÖSSAN nr 11

Bellmansgatan 6

118 20 Stockholm

2023-12-01

Trivsel- och ordningsregler för Bössan 11

Undertecknad(e) bostadsrättshavare för lägenhet nr _____ förbinder sig att gentemot föreningen och övriga medlemmar följa nedanstående trivsel- och ordningsregler samt anvisningar vid reparations- och ombyggnadsarbeten.

Trivselreglerna beskriver på vilket sätt vi ska visa hänsyn gentemot varandra för att vårt boende ska bli så bra och trevligt som möjligt.

Ordningsreglerna behandlar det som specifikt gäller när du eller hantverkare ska utföra reparations- och ombyggnadsarbeten. Mer information finns i Bössans stadgar och på föreningens webbplats www.bossan.se.

För vem gäller reglerna?

Trivsel- och ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare utan även för övriga familjemedlemmar likasom gäster, inneboende, hantverkare och andra som utför arbete åt dig i lägenheten.

Att bo i ett unikt hus – Bellmansgatan 6

Vårt hus är unikt i Stockholm och det är viktigt att vi gemensamt bibehåller det i ett mycket bra skick. Detta sker inte av sig självt, huset är stort, gammalt och är genom sitt läge kraftigt utsatt för väder och vind. Det kräver alltså omsorg. Hur huset sköts påverkar såväl huset som de enskildas ekonomi.

Att bo i bostadsrätt

Att köpa bostadsrätt innebär att köpa rätten till en bostad i föreningens hus, det är bostadsrättshavarnas förening som äger huset. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och dess medlemmar. Det betyder att vi alla har ett gemensamt ansvar för vårt eget och andras boende i huset.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen. Styrelsen tillåter normalt andrahandsuthyrningar på sex månader till ett år givet giltiga skäl (prova sammanboende, studera eller arbeta). Kortare tid ser vi som korttidsuthyrning och tillåts inte pga de risker som uppstår när för oss okända människor som inte äger del i föreningen vistas i huset (slitage, störningar etc). Längre än ett år tillåts inte heller normalt eftersom bostadsrättsinnehavaren förväntas bo i huset och inte hyra ut lägenheten för att tillgodogöra sig hyra. Upprepade uthyrningar tillåts normalt inte på samma grund. Se vidare § 47 i föreningens stadgar.

Försäljning av bostadsrätt

Fråga styrelsen om rutiner vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

Tillsammans med ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Om akut skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med föreningens fastighetsförvaltare. Anslag med kontaktuppgifter finns uppsatta i både A och B entrén. Anmälan kan också skickas direkt till styrelsen.

Säkerhet

Kontrollera att ytterportarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten utan att informera dig om ärendet. Lämna inte vinds- och källarförråd olåsta. Var försiktig med eld. Varje lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare upplysning lämnas av styrelsen. Meddela grannar eller styrelsen om du lämnar lägenheten en längre tid.

Tvättstugan

Föreningen har en tvättstuga, belägen i källarplanet under B-uppgången. Bokningsschema finns utanför tvättstugan. Där finns även de särskilda regler som gäller tvätttider.

Cyklar, barnvagnar, dörrmattor och namnskyltar

Det finns ett cykelförråd på gården som öppnas med blipp. Se till att ställa cykeln där eller i cykelstället på gården. Av brandsäkerhetsskäl får varken barnvagnar eller cyklar ställas i trappuppgången. Dörrmattor och andra lösa föremål får ej placeras utanför lägenheten. Lägenhetsdörrarna ska vara enhetliga. Namnskyltar och övriga skyltar beställs via styrelsen men bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Takterrassen, trädgård

Den magnifika takterrassen och den underbara trädgården är givetvis tillgänglig för alla medlemmar och får också användas för privata arrangemang. På terrassen finns sommartid möbler och solstolar. Kom ihåg att boka i förväg på Bössans webbsida för större sällskap. Vänligen respektera de tider som är anslagna. Senast klockan 23 ska i regel arrangemangen på takterrassen vara avslutade. Observera att terrassen inte städas med "gemensamma medel" utan var och en som utnyttjat den får städa själv.

Marschaller får inte användas då de kan leda till sotfläckar eller orsaka andra skador på fasaden. I trädgården mot Söder Mälarstrand finns sommartid stolar och bord. Trädgård, gårdsplan och takterrass får inte användas som rastplats för hundar. Hundar är lika välkomna där som alla andra boende i huset, men är syftet rastning så ombeds hundägaren välja en annan plats.

Sop- och avfallssortering

Det finns ett soprum på gården där du sorterar ditt avfall i hushållssopor, matavfall samt plast, metall, glas, papper och wellpapp. Det finns även kärl för småbatterier, lampor samt mindre elartiklar. Det är varje medlems ansvar att sortera på rätt sätt och se till att rätt kärl används samt att hålla ordning efter sig. Sopor får inte förvaras i trapphus, entré eller balkonger. Mer info om sop- och avfallssorteringen finns på Bössans websida.

Källare och vind

I källaren och på vinden får personliga tillhörigheter förvaras, men endast på avsedd plats. Gångarna skall hållas fria från föremål och får av brandsäkerhetsskäl inte belamras. Undvik dessutom att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Både källaren och vinden är larmad. Mer om hur larmet fungerar kan du läsa på Bössans webbsida.

Störningar

För att alla skall känna trivsel är det viktigt att visa varandra största möjliga hänsyn och respekt. Detta gäller såväl i lägenheter som i gemensamma utrymmen, t ex trappa, hiss, tvättstuga, trädgård och terrass. En för hög ljudnivå på musikanläggningar eller TV kan vara störande och bör undvikas. Oväsen i trappan av besökare kan också vara störande. Inför större tillställningar, även fester på nyårsafton, ska grannar informeras. Men det kräver lika fullt omdöme, takt och hänsyn till sina grannar under festen. Reglerna gäller dygnet runt men det är extra angeläget att de följs från kl 22.00 på kvällen till kl 07.30 på morgonen. Dammsugare, tvättmaskin och andra högljudda maskiner bör inte köras under denna tid. Är man hundägare får hunden inte lämnas ensam i lägenheten om den under längre stunder skäller och/eller ylar, detta kan vara störande för grannar.

I samband med renovation och ombyggnad finns speciellt framtagna regler.

Städning av gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen städas av ett städföretag. Aktuell kontaktinformation finns på Bössans webbsida.

Brandvarnare

Det är medlemmens ansvar att ha (minst) en godkänd och fungerande brandvarnare i lägenheten.

Fastighetsförvaltning

Bössan 11 förvaltas av en extern fastighetsförvaltare. Aktuell kontaktinformation finns på Bössans webbsida.

Ordningsregler Brf Bössan 11

1. Lägenhet får endast användas som bostad åt bostadsrättshavare och dennes familj, inneboende och/eller av styrelsen/hyresnämnd godkänd andrahandshyresgäst. Lägenhet får inte uthyras via sajten Airbnb eller genom annan liknande uthyrningsverksamhet. Styrelsen ska hållas informerad om inneboende som medlem inhyser i lägenheten.
2. Störande ljud eller musik i egen lägenhet eller i gemensamma utrymmen (trapphus, entréhall, källarutrymmen) får ej förekomma mellan klockan 22.00 och 07.30 (alla dagar).
3. Lägenheten skall hållas tillgänglig för sotning eller annan insyn som är påkallad av utomstående eller föreningen.
4. Balkongerna får inte användas som förråd. Balkongerna skall hållas fria från snö och is enligt vad föreningens stadgar anger.
5. Föreningens tillstånd skall inhämtas innan föremål placeras i gemensamma lokaler. Dörmattor tillåts inte på våningsplanen.
6. Förekomst av ohyra eller skadeinsekter skall anmälas till föreningen.
7. Sopor skall paketeras väl innan de läggs i soprummet samt att de ska läggas i anvisat kärl. Sopor får inte förvaras i trapphus, i entrén eller på balkonger.
8. Föreningens tillstånd skall inhämtas innan skyltar, markiser,

utomhusantennor, annan utrustning eller utsmyckning sätts upp på fastigheten eller i gemensamma utrymmen. Detta gäller även kabeldragning av olika slag.

9. Föremål som spolats ned i toaletter får inte förorsaka stopp i fastighetens avloppssystem.
10. Cyklar parkeras på plats som anvisas av styrelsen.
11. Barnvagnar får inte stå i husets gemensamma inomhusutrymmen – det finns ett utomhusförråd där vagnarna ska stå.
12. Trottoaren utanför fastigheten skall hållas fri från bostadsrättshavares cykel och andra föremål.
13. I samband med in- eller utflyttning ska medlem städa efter sig i de gemensamma utrymmen som kan ha blivit påverkade under flytten; trappuppgång, gård, förrådsutrymmen, soprum m.m.
14. Hissarna får inte användas för transport av föremål som kan skada hisskorgens insida. Skyddsfiltar för hisskorgen skall användas vid möbeltransport och finns att hämta i källaren. Byggmaterial får aldrig transporteras i hissen.

Reparations- och ombyggnadsarbeten

1. Alla reparations- och/eller ombyggnadsarbeten, undantaget renovering av ytskikt, såsom målning eller golvslipning skall anmälas skriftligt till styrelsen innan arbetet påbörjas. Anmälan ska innehålla en detaljerad beskrivning och tidsplan. Arbetena får inte påbörjas innan styrelsens skriftliga tillstånd inhämtats. Innan godkännande erhålles skriftligen av styrelsen, ska en deposition motsvarande ett (1) prisbasbelopp sättas in på föreningens konto. Föreningen har rätt att använda dessa medel för reparationer och städning i allmänna utrymmen som bedöms uppstått i samband med de aktuella arbetet. Deposition återbetalas då renoveringen är slutförd och efter att styrelsen har fått den dokumentation som begärts.
2. Det åligger bostadsrättshavaren att pröva om bygglov krävs för viss åtgärd och att i så fall ansöka om bygglov. Beviljat bygglov ska presenteras för styrelsen innan arbetet påbörjas. Vid bygglov svarar bostadsrättshavaren för att arbetet sker enligt plan- och bygglagen inklusive kvalitetssäkringssystem. Minimi funktionskrav enligt bland annat gällande BBR och annan tillämplig lagstiftning. Vidare ska som minimi funktionskrav gälla föreskrifter i de senaste utgåvorna av Hus AMA, VVS AMA i tillämpliga delar. Bostadsrättshavaren svarar för fastighetsägarens åtagande gentemot byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen. Bostadsrättshavaren utser kvalitetsansvarig och svarar för kostnaderna.
3. Bostadsrättshavaren övertar det ansvar enligt arbetsmiljölagen som åvilar föreningen för samordning av åtgärder till skydd för liv och ohälsa på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten.
4. Bostadsrättshavaren eller av denne anlita d entreprenör tillser att fullgott försäkringsskydd föreligger enligt gällande entreprenadavtalsregler.

5. Om de sammanlagda renoveringskostnader antas överstiga 4 basbelopp eller om bygglov måste sökas (oberoende av renoveringskostnaden) krävs en av föreningen utsedd besiktningsman, som bekostas av medlemmen. Närliggande lägenheter, trapphuset samt hisskorgen besiktigas före under och efter ombyggnaden. Tätskiktet i våtutrymmet, nya el dragningar samt rördragningar (innan de byggs in) ska besiktigas. Under vissa tillfällen ska besiktningsmannen finnas på plats och dokumentera med bild – exempelvis vid nedtagande av bärande väggar. En skriftlig dokumentation över ombyggnader och nya installationer i lägenheten överlämnas till föreningen vid avslutad renovering.
6. Arbeten får endast ske mellan 07:30-17:30 på vardagar, dock ej på röda dagar. Mellan den 18 december och 7 januari får inga renoveringar pågå.
7. Ett renoveringsarbete ska genomföras utan uppehåll annat än för helger och hålla sig inom den av styrelsen godkända tidsramen. Om medlemmen vill förlänga tidsramen måste ny tidsplan presenteras och godkännas av styrelsen. Inget renoveringsarbete får fortgå utan styrelsens godkännande.
8. Föreningen garanterar inte att ombyggnaden går att utföra eller för eventuella bristande förutsättningar.
9. Bostadsrättshavaren ska slutföra ombyggnaden. En överlåtelse av bostadsrätten innan arbetena är klara och godkänd slutbesiktning skett kan ej ske om inte förvärvaren övertar samtliga skyldigheter.

10. Bostadsrättshavaren svarar för samtliga kostnader förbundna med genomförandet av ombyggnaden, inklusive kostnader som kan uppkomma då föreningens fastighetsförvaltare behöver vara på plats som t.ex. vatten- och el avstängningar.
11. Om renoverings- och ombyggnadsarbetena p.g.a skada eller andra skäl direkt eller indirekt leder till att kostnader uppkommer för föreningen ska bostadsrättshavaren ersätta dessa. Om andra lägenheter drabbas av skador skall bostadsrättshavaren reglera dessa omgående och direkt med berörd medlem. Övriga skador regleras med styrelsen.
12. Ansvarig byggledare samt bostadsrättshavaren ska skriva på Regler för reparation- och ombyggnadsarbeten och överlämna dokument till styrelsen. Det är bostadsrättshavaren ansvar att byggledare och alla som arbetar i huset har blivit informerade och till fullo förstått de regler som gäller. Om det krävs en översättning av ordningsreglerna är det bostadsrättshavarens ansvar att ta fram det. På arbetsplatsen ska det alltid finnas svensk- eller engelskspråkig byggansvarig.
13. Grannar ska underrättas löpande om renoveringen genom anslag i trapphusen med namn på byggledare samt kontaktinformation. Vid större störningar t.ex. vattenavstängning ska medlemmar meddelas även via e-post minst 3 dagar före avstängningen.
Bostadsrättshavaren kontaktar i god tid föreningens fastighetsförvaltare som genomför utskicket till medlemmar.
14. Städning ska ske i trapphuset utanför lägenheten under renoveringen dagligen och en gång i veckan ska hela trapphuset fram till entré rengöras och våttorkas. Lägenhetsdörr ska hållas stängd och luftventiler tejpas för och annan nödvändig försiktighet iakttas. Om det ändå visar sig komma in damm i angränsade lägenheter ansvarar bostadsrättshavaren för att de städas. Vid behov kan även gården eller gatan utanför fastigheten behöva sopas. Om nedsmutsning av fastighet, gård eller gata inte åtgärdas kommer styrelsen att ombesörja detta och överlämna faktura till bostadsrättshavaren för reglering.
15. Alla arbeten ska göras med hänsyn till att det finns gasledningar i bruk i fastigheten.

16. Avfall/byggmaterial får endast lagras i renoveringslägenheten eller i s.k. "Big Bags" som endast får placeras utanför gårdsgrinden och för hämtning inom 24 timmar. Styrelsen ska informeras innan av-fall/byggmaterial placeras utanför gårdsgrinden. Namn på medlem ska även stå på säcken/byggmaterialet. Soprummet får inte utnyttjas som förvaring av grovsopor.
17. Hiss får aldrig användas för att transportera av byggmaterial, byggavfall, färg, murbruk etc. Efter ombyggnad och i samband med slutstädning ska hisskorgens utsida rengöras från byggdamm på bostadsrättshavarens bekostnad.
18. Om utvändig bygghiss används så ska föreningen godkänna var den monteras. Klätterskydd och larm ska monteras och bekostas av den som bygger om.
19. Fordon får inte köra in på gården eftersom den inte är dimensionerad för tunga belastningar.
20. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att de av hantverkarna utnyttjade dörrarna till fastigheten alltid hålls stängda och låsta. Husets ytterdörrar får aldrig ställas upp utan oavbruten uppsikt.
21. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att dennes hantverkare försäkrat sig om var huvudavstängningskranarna för gas, el och vatten finns i fastigheten.
22. Byggarbetarna får inte använda terrassen eller andra gemensamhetsutrymmen som fika eller matplats eller som arbetsplats, ex. vis såga, svetsa mm. Inte heller slänga fimpar på gården eller i trädgården.
23. Om bostadsrättshavaren bryter mot ovanstående överenskommelser äger föreningen genom styrelsen rätt att omedelbart begära rättelse innan arbetet får fortsätta. Vid upprepade eller grovt regelbrott kommer styrelsen vidta rättsliga åtgärder.

Undertecknad(e) bostadsrättshavare för lägenhet nr _____
förbinder sig att gentemot Brf Bössan 11 och dess övriga
medlemmar följa ovanstående trivsel- och ordningsregler samt
anvisningar vid reparations- och ombyggnadsarbeten.

Stockholm den

Bostadsrättshavare För Brf Bössan 11