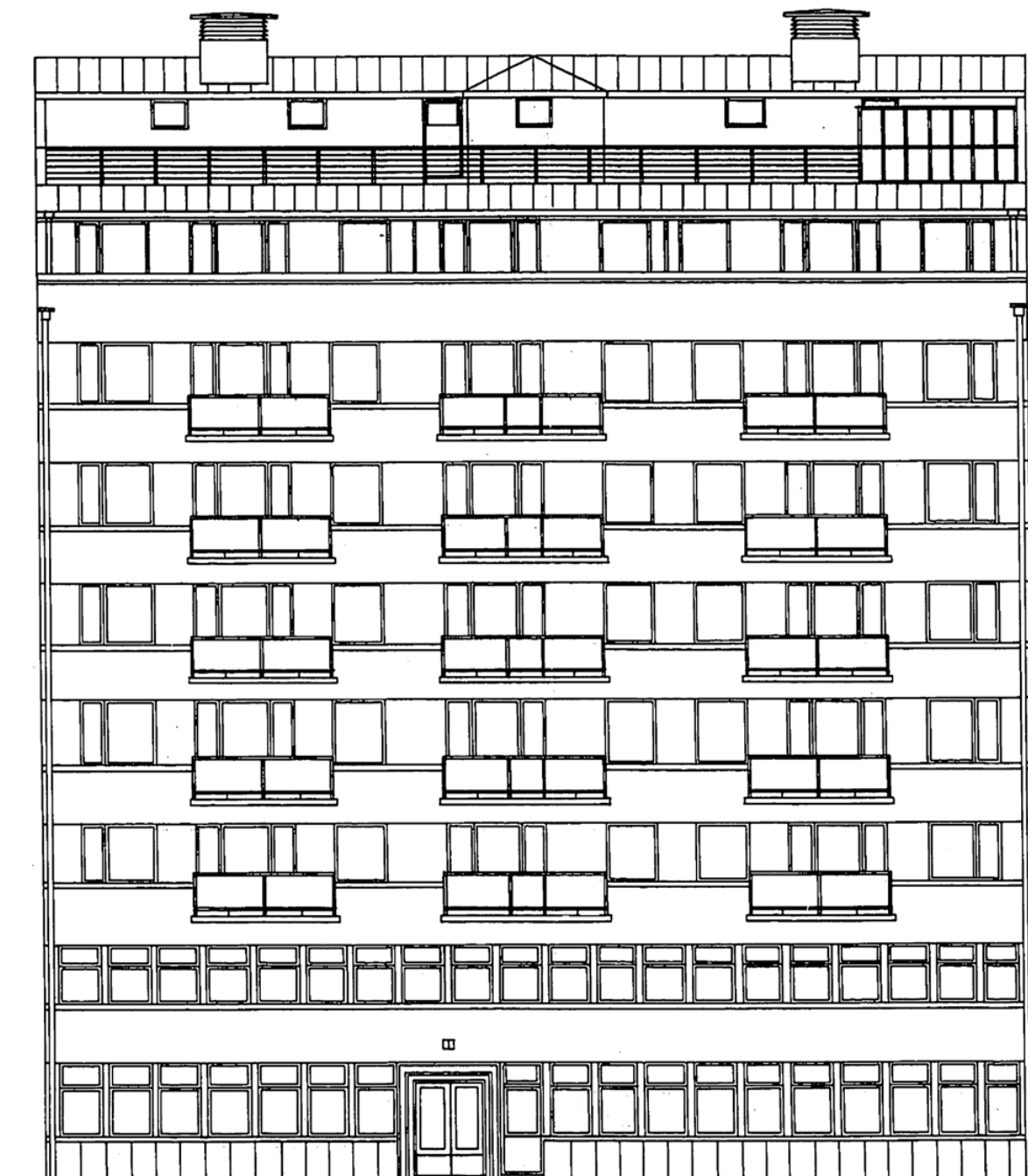


BRF FUNKISLANDET

Ordningsregler och praktisk
information



Fasad mot parken

ARKITEKT E. BERNHARD	
S. A. R.	
7.10.38	
RIT. <i>gb</i>	SKALA 1:100
QR.	N ^o 1.2252

Ordningsregler och praktisk information för Brf Funkislandet

Vi medlemmar äger gemensamt vår fastighet och har därmed ett gemensamt ansvar för att fastigheten sköts på bästa sätt. Det innebär bland annat att vi är skyldiga att vara aktsamma om vår fastighet och egendom. Vi bör även visa ömsesidig hänsyn och respekt för våra grannar och styrelsens förhoppning är därför att detta dokument ska hjälpa dig med det du kanske undrar över.

Många ordningsregler är reglerade i lag enligt bostadsrättslagen medan andra regler bestämmer vi medlemmar själva över. Det är styrelsens skyldighet att löpande addera, ta bort eller omformulera detta dokument, men du som medlem har alltid rätt att ha invändningar mot enskilda ordningsregler. Hör gärna av dig till styrelsen via epost brf.funkislandet@gmail.com, alternativt genom att lägga ett brev i föreningens brevlåda på entréplan, om du tycker att något bör förändras, förtydligas, tas bort eller läggas till.

För vem gäller reglerna

Reglerna gäller i första hand dig som bostadsrättshavare. Men du är även skyldig att tillse att övriga familjemedlemmar, gäster, eventuella inneboende och andrahandshyresgäster följer dessa. Även hantverkare och andra entreprenörer som utför arbete åt dig i lägenheten omfattas.

Vi hoppas att du ska trivas i Brf Funkislandet.

A

Aktsamhet
Andrahandsuthyrning

B

Balkonger & Altaner
Bostadsrättstilläggsförsäkring
Brandskydd

C

Cyklar och andra fordon (sparkcykel, barnvagn, rullator etc.)

E

Ekonomisk förvaltning
Elförbrukning

F

Felanmälan
Föreningsstämma
Förrådsutrymmen

I

Information & Kommunikation

L

Låsanordning
Lägenhetsunderhåll

M

Månadsavgift

N

Namnskyltar
Nycklar & Nyckelbrickor

P

Parabolantenn
Personuppgifter
Portkod & Porttelefon

R

Renovering & Ombyggnad
Rökning

S

Sophantering
Stadgar
Styrelse & Valberedning
Störningar

T

Takterrass
TV-abonnemang & Internetanslutning
Tvättstuga

V

Ventilation

Ö

Öppna spisar
Överlåtelse

A

Aktsamhet

Som medlemmar i en bostadsrättsförening är vi skyldiga att vara aktsamma om föreningens egendom. Vid skada bör detta därför anmälas skyndsamt för att hålla nere kostnaderna. Se Felanmälan för mer information.

Andrahandsuthyrning

Föreningens huvudregel är att bostadsrättshavaren själv ska nyttja sin lägenhet. Uthyrning i andra hand kan dock godkännas av styrelsen om skäl föreligger, i enlighet med föreningens stadgar. Kontakta i sådana fall styrelsen för blankett då ansökan behöver vara skriftlig och innehålla specificerad information för att behandlas. Bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet ansvarar för att hyresgäst känner till och följer ordningsreglerna

B

Balkonger & Altaner

Allmänna bestämmelser:

- Uppsättning av markis kräver tillstånd från styrelsen och endast horisontalmarkis tillåts. Föreningen tillåter endast en färg på markiser; färgnummer NCS 3050 - Y 40 R. För balkongskydd gäller samma färgnummer alternativt enfärgad vit. Det är bostadsrättshavarens ansvar att rätt färg(-er) används samt att markis och balkongskydd är väl förankrade.
- För vädring av mattor, sängkläder och liknande får balkongerna användas, förutsatt att hänsyn visas grannar och omgivning.
- Bostadsrättshavare ansvarar själv för att skotta snö från balkonger/altan samt se till att inga istappar bildas.
- De bostadsrättshavare som har kungsbalkong ansvarar för att hålla rent runt stuprören. Om det samlas skräp där kan avrinningen hindras och kan vintertid orsaka istappar, eller isbildning i golvbrunnarna.

Följande är ej tillåtet:

- Placera blomlådor utanför räcke.
- Vattna så att det rinner ner på personer eller underliggande balkonger/altaner.
- Inglasning av balkonger.
- Borra i fasad eller balkongtak för att exempelvis sätta upp armatur.
- Permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Grilla, medlemmar hänvisas till föreningens takterrass med gemensam grill.
- Mata fåglar och andra djur.
- Använda tösalt eller liknande produkter (pga. risk för sönderrostning).

Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättshavare behöver teckna en hemförsäkring med en bostadsrättstilläggsförsäkring.

Brandskydd

Enligt brandskyddslagen är det förbjudet att använda entré, trapphuset, källar- och vindsgångar som upplag för lösa föremål. Det är bostadsrättshavarens ansvar att fungerande brandvarnare finns uppsatt i lägenheten.

C

Cyklar och andra fordon (sparkcykel, barnvagn, rullator etc.)

Föreningen har ett cykelrum i källaren där medlemmar kan förvara cyklar och andra fordon (ej bensin). Centralbadsparken ägs ej av föreningen som därför inte kan besluta om reglerna för cykelställ mm på gården.

E

Ekonomisk förvaltning

Frågor om avgifter, kontrolluppgifter och andra frågor kring ekonomisk förvaltning kan ställas direkt till föreningens ekonomiska förvaltare. Kontaktuppgifter finns på avgiftsavierna som skickas ut till alla medlemmar, alternativt vid hissarna på entréplan.

Elförbrukning

Fastigheten har försetts med ett system för att mäta föreningens energiförbrukning där bostadsrättshavaren kan se sin individuella förbrukning. Se instruktioner i trapphuset.

F

Felanmälan

Beroende av hur bråttom det är med åtgärd bör felanmälan göras på olika sätt.

- Vid akut situation med fara för annan, kontakta 112.
- Vid ej akut situation, se instruktioner i trapphuset.
- Om felet ligger inom en lägenhets ansvarsområde sker debitering av bostadsrättshavaren.
- Om du upptäcker skadedjur kontakta styrelsen. Skadedjursbekämpning täcks av husets försäkring.

Föreningsstämma

En föreningsstämma är en bostadsrättsförenings högsta beslutande organ där alla medlemmar får vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Se föreningens stadgar för mer information.

Förrådsutrymmen

Förvaring av personliga tillhörigheter får endast ske i medlems egna förråd (med undantag av cyklar). Ur brandskyddssynpunkt kommer föremål utanför förråden att betraktas som grovsopor och behandlas därefter. Kostnad för eventuell bortforsling kan komma att debiteras medlem. Förråd får inte bytas mellan medlemmar utan att först kontakta styrelsen.

I

Information & Kommunikation

Mellan hissarna på entréplan sätter styrelsen upp temporära meddelanden som berör medlemmarna. Här finns även kontaktuppgifter till styrelsen, fastighetsskötare osv. Medlemmar kan också använda utrymmet för annat som kan komma att påverka grannarna. Likaså kan meddelanden skickas genom Boappa. Observera dock att ingen anonym kommunikation tillåts, var därför tydlig med namn och kontaktinformation. Klagomål eller synpunkter (av vissa kallat ”arga lappar”) tillåts inte.

L

Låsanordning

Bostadsrättshavare får inte utan tillstånd från styrelsen installera låsanordning på ytterdörr som ändrar utseendet på utsidan.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare är skyldiga att stå för underhåll av den egna lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

M

Månadsavgift

Månadsavgiften betalas i förskott och är den avgift medlemmar betalar till föreningen för fastighetens drift och underhåll. Det är viktigt att betalning sker i tid. Dröjsmålsränta debiteras automatiskt från förfallodag till dess betalning sker, samt att påminnelseavgift debiteras. Vid upprepade betalningsdröjsmål riskerar medlem att nyttjanderätten till bostadsrätt förverkas.

I månadsavgiften ingår värme, varmvatten och internetanslutning. Föreningen har ett gemensamt elavtal som medlemsavgifterna täcker, däremot betalar varje medlem för sin egen elförbrukning. Kostnaden för elförbrukning betalas månadsvis via samma avi som månadsavgiften. I avgiften ingår även brickor och nycklar till gemensamma utrymmen.

N

Namnskyltar

Föreningen värnar om fastighetens funktisstil och där inräknas bland annat namnskyltar på lägenhetsdörrar och i entrén. Kontakta därför styrelsen om namnskylt behöver ändras. Lappar/skyltar som sätts upp av medlem kommer att tas bort. Eventuella juridiska personer ska använda sig av c/o-adress alternativt skaffa boxadress.

Nycklar & Nyckelbrickor

Varje medlem har nyckelbrickor som går till portar, soprum, källare, takterrass osv. Dessa registreras och aktiveras av styrelsen. Om en bricka tappas bort, kontakta styrelsen så att brickan kan avaktiveras snarast möjligast.

P

Parabolantenn

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

Personuppgifter

Föreningen behandlar vissa personuppgifter om sina medlemmar. Kontakta styrelsen om kopia av föreningens integritetspolicy och information om personuppgiftshantering behövs. Observera att man ej kan vara medlem i föreningen utan samtycke till föreningens hantering av personuppgifter under GDPR.

Portkod & Porttelefon

Föreningen har olika portkoder för boende, lokalhyresgäster och leverantörer. Koden för boende gäller kl.06:30-22:00 medan övriga koder endast gäller till kl.18:00. Kontakta styrelsen för aktuella koder.

Använd hellre porttelefonen än att lämna ut portkod till besökare. Kontakta styrelsen för att få ditt telefonnummer inlagt i porttelefonen. Besökare ringer till de boende via porttelefonen och den boende öppnar ytterdörr samt inre grind genom att trycka 5 på sin telefon.

R

Renovering & Ombyggnad (Se även *Lägenhetsunderhåll och Störningar*)

Tillstånd behövs inte från styrelsen för

- yttskiktsrenovering av golv, väggar och tak,
- byte av fast inredning (t.ex. köksskåp, toalettstol, handfat etc.) samt
- installering av tvätt- och diskmaskin om arbetet utförs av fackman.

Tillstånd behövs från styrelsen för:

- Ombyggnad som innebär ändring av planlösning (t.ex. rivning av väggar)
- Ombyggnad och/eller renovering som påverkar husets tekniska lösningar (t.ex. ny rördragning i badrum och kök).
- Ombyggnad och/eller renovering som ändrar husets karaktärsdrag eller kulturhistoriska värden (t.ex. ingrepp på husfasaden och ytterdörr).

Praktisk information

- Arbetet får inte påbörjas innan styrelsen givit sitt godkännande. Kontakta styrelsen för ansökningsblankett.
- Medlem ansvarar för att informera grannar i god tid genom anslag vid hiss på entréplan. Det bör framgå när ombyggnaden påbörjas och när den beräknas vara klar, samt kontaktuppgifter om frågor eller problem uppstår.
- Arbete bör begränsas till vardagar kl.07-19 och helger kl.10-16 (dock ej nationella helgdagar). Observera dock att mycket störande arbete (t.ex.

arbete som medför ihållande stomljud) måste begränsas till vardagar mellan kl.09-17 av hänsyn till dina grannar.

- Fläkt i bostaden får inte kopplas till ventilationskanalen.
- Hissar, trappor och väggar måste skyddas för skadeverkning av byggmaterial.
- För att undvika att slip- och gipsdamm sätter igen filtren i husets gemensamma fläktsystem ska skyddstäckning ske samt ventilationsdon tejpas igen. Allt arbete ska också ske bakom stängd lägenhetsdörr. Om ditt bygge ger upphov till damm och nedsmutsning är det ditt ansvar att efter varje dag städa upp i drabbade allmänna utrymmen.
- Avfall eller produkter för renovering/ombyggnad får ej mellanlagras i trapphus eller entré. Vid behov av uppställning av s k Big Bag-säckar utanför fastigheten, kontakta polis och trafikkontor.
- Avstängning av el, vatten och värme i fler än den egna lägenheten måste anmälas till styrelsen i god tid så att berörda medlemmar hinner meddelas.
- Om kostnad uppstår för avstängning av vatten o.dyl. som blir debiterad föreningen kommer denna att vidarefaktureras till berörd medlem.
- Observera att om skador uppstår under eller efter ombyggnad/renovering och arbetet inte utförts av behörig hantverkare, kan ansvarig medlem riskera att stå för skadekostnader som drabbat fastigheten.

Rökning

Rökning i trapphus och entré är förbjuden. Det är också förbjudet att slänga fimpar och snus från balkonger, altaner och takterrass.

S

Sophantering

Det är varje medlems skyldighet att följa de anvisningar som finns gällande sortering av sopor.

I soprummen på gatuplan finns kärl tillgängliga för exempelvis metall, glas, plast, papper, kartong, batterier och glödlampor. När det gäller kartonger måste de plattas till för att inte fylla upp kärlet med luft. Stora kartonger (t.ex. flyttkartonger) viks ihop och ställs i soprummet i källaren avsett för grovsopor.

Matavfall slängs i separata kärl och det är viktigt att använda rätt påsar. Påsarna får föreningen av Stockholm Vatten och Avfall och medlemmar kan hämta nya på hyllan i soprummet.

I källarens soprum kan medlemmar lämna mindre grovsopor som får plats i de kärl som står där. Får de inte plats i kärlet är de för stora för föreningen att ta hand om. Medlemmar kan kontakta Stockholms stad för bortforsling om behov finns. Observera att det, av brandsäkerhet, är förbjudet att ställa stora och skrymmande grovsopor i soprum och/eller i källargångar. En bur för mindre elektronik finns också i källaren.

Stadgar

Stadgarna är föreningens grundläggande regler som är registrerade hos Bolagsverket och därmed en offentlig handling. Om inte stadgarna efterföljs riskerar medlem att nyttjanderätten till lägenheten förverkas.

Styrelse & Valberedning

Styrelsen och valberedningen utses av medlemmarna på föreningens årsstämma och aktuella kontaktuppgifter finner du vid hissarna på entréplan. Medlemmar i föreningen välkomnas att engagera sig genom att kontakta valberedningen.

Störningar

Alla medlemmar är skyldiga att visa hänsyn och inte utsätta sina grannar för orimligt hög ljudnivå eller bete sig på annat sätt att det stör. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall förverka sin rätt till medlemskap i föreningen. Skyldigheten gäller dygnet runt i hela fastigheten, inklusive på balkonger och terrasser, men är extra angelägna att följa kl.22–08. För information om störande arbete, se *Renovering & Ombyggnad*.

T

Takterrass

1. Takterrassen tillhör föreningen och kan inte hyras/lånas till utomstående.
2. Bokning sker digitalt på: funkis.dyndns.org eller på plats med bricka, vid speciella tillställningar kan medlem ansöka hos styrelsen om att få boka hela terrassen begränsad tid (nyårsafton undantaget då ingen medlem får ensamrätt). Om ingen förbokning finns, får alla medlemmar vistas där.
3. Tänk på att ljud färdas långt, både till balkonger, parken och kringliggande fastigheter.
4. Extra hänsyn måste visas mellan klockan 22–08, precis som i resten av fastigheten.
5. Det är inte tillåtet att sätta upp banderoller, eller annan typ av anslag, som syns utifrån.
6. Om medlem har en privat tillställning, tänk på att inte vara fler människor än vad som kan utrymmas vid eventuell brand.
7. Föreningen tillhandahåller en gemensam gasolgrill som får nyttjas av alla medlemmar, engångsgrillar eller kolgrillar är ej tillåtet.
8. Vattenkran (dricksvatten) finns tillgängligt på södra terrassen.
9. Belysningen är sensorstyrd vilket innebär att medlemmar inte behöver tända/släcka belysningen.
10. Sopkärl finns inomhus, men ta helst med dina egna sopor då den inte töms frekvent.
11. Kuddar och filter finns att låna. Se till att lägga tillbaka dessa efter användning.
12. Terrassen ska lämnas i städat skick, allt skräp ska tas bort, möbler ska återställas och grill rengöras.
13. Meddela styrelsen om något gått sönder som du själv inte kan åtgärda.

TV-abonnemang & Internetanslutning

Internetanslutning via fiber ingår i avgiften. Abonnemang för tv-sändningar ansvarar medlem för om medlem önskar ha tv-sändningar via internetanslutningen.

Tvättstuga

Bokning görs digitalt på: funkis.dyndns.org eller på plats med bricka.

Följande ordningsregler gäller för tvättstugan:

- Om medlem inte påbörjat sin tvättid inom 30 minuter anses tiden förbrukad och annan medlem har rätt att nyttja bokningen.
- Torkrum och torkskåp får nyttjas 30 minuter efter tvättidens slut.
- Tillse att rätt tvättmedelsfack används i tvättmaskinerna (förtvätt, huvudtvätt och/eller sköljmedel/flytande stärkmedel)
- Torka av maskiner och golv om från spill och annan smuts.
- Rengör tvättmaskinernas tvättmedelsfack samt gummilister vid luckor efter användning.
- Rensa torktumlarens filter (sitter i luckan) från ludd. För mycket ludd utgör en brandrisk!
- Häll ut det vatten som samlats i hinkar (i torkrum och bredvid torkskåp).
- Mattor får ej tvättas i föreningens tvättmaskiner, de är enbart avsedda för hushållstvätt.

V

Ventilation

Fastigheten ventileras med ett mekaniskt frånluftssystem med värmeåtervinning.

Det åligger varje bostadsrättshavare att själv rengöra tilluftsventiler under fönstren för att fastighetens ventilation ska fungera som det ska.

Ö

Öppna spisar

De lägenheter som har öppna spisar har separata rökgaskanaler med tryckreglerade frånluftsfläktar. Vid eldning är det viktigt att öppna det manuella spjället vid eldstaden och se till att stänga spjället efter eldning. Annars drar frånluftsfläktarna ut värmen ur lägenheten. Det är inte tillåtet att installera insatser eller kaminer utan styrelsens tillstånd.

Överlåtelse

Om mäklare inte anlitas vid en överlåtelse bör medlem kontakta styrelsen för vad som behöver göras och vilka dokument som behöver skickas in till föreningen. I enlighet med stadgarna debiteras köparen en överlåtelseavgift. Se föreningens stadgar för mer information.