

Informationsbroschyr för boende i Almen 2

VÄLKOMMEN SOM BOENDE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 2 hälsar dig som nyinflyttad hjärtligt välkommen och hoppas att du ska trivas. I detta dokument finns viktig information riktad till dig som nyinflyttad. Utöver detta dokument rekommenderar vi att du tar del av föreningens stadgar.

Brf Almen 2 bildades den sjunde december 1987 och upplåter 23 lägenheter. Vidare så har föreningen 2 lokaler där näringsverksamhet bedrivs. Almen 2 ligger vackert beläget i Solna kommun med bara ett stenkast ner till Råstasjön och Lötsjön med fina promenadstråk längs vattnet. I närheten finns även badmöjlighet och närhet till fiske allt omgivet av vacker natur.

Varje år i april håller föreningen ordinarie föreningsstämma. Där kan du ta del i diskussioner och beslut som berör alla boende. Föreningsstämmor brukar vara välbesökta och informativa. Glöm inte att skicka in motioner i tid.

Välkommen som boende

2. Föreningens ändamål
 1. Föreningens ändamål
 2. Lagar och stadgar
 3. Föreningsstämma
 4. Styrelse
 5. Information från Styrelsen
 6. Ekonomi
 7. Service
 8. Medlemskap
 9. Riktlinjer
3. Lägenheterna
 1. Avlopp
 2. Nycklar
 3. Installationsarbete
 4. Störande ljud
 5. Ventilation
 6. TV distribution
 7. Internet och telefoni
 8. Balkong
 9. Försäkringsskydd
 10. Underhåll
4. Allmänt
 1. Ordning & Säkerhet
 2. Hissar
 3. Tvättstuga, Bastu & Mattpiskning
 4. Husdjur
 5. Sophantering
 6. Förråd
 7. Parkering
 8. Ohyra
 9. Gården
 10. Rökning
 11. Grillning
 12. Cykelar & Mopeder
 13. Uppvärmning
 14. Brandsäkerhet och policy
5. Inköp
6. Bygga och Renovera
7. Trivselregler

2.1. FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

**Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Almen 2, org. nr
716420-1415.**

Föreningens ändamål, som även uttrycker föreningens verksamhetsidé, framgår av 1§ i föreningens stadgar:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2.2. LAGAR OCH STADGAR

Bostadsrättslagen, BRL och Lagen om ekonomiska föreningar, FL reglerar bostadsrättsföreningens verksamhet. Stadgarna är baserade på normalstadgar. Stadgarna återfinns via föreningens intranät <https://www.hemochfastighet.se/intranet/admin/dokument.php>

2.3. FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämman skall hållas årligen tidigast den 1:a mars och senast före juni månads avslut. Stämman väljer ledamöter till styrelsen och behandlar de frågor som enskilda medlemmar genom motioner begärt.

Inför stämman får samtliga medlemmar årsredovisning avseende föregående år. Den består

av:

- Kallelse och förslag till dagordning
- Styrelsens förvaltningsberättelse
- Resultat- och balansräkning
- Revisionsberättelse

- Styrelsens policy och vision för verksamheten
- Finanspolicy
- Motioner och styrelsens svar på dessa.

2.4. STYRELSE

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljās.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem, sambo till medlem. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Styrelsen väljer inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen sammanträder ca 12 gånger per år. Har du en fråga som du vill att styrelsen skall behandla, kan du tala med någon i styrelsen, mejla eller besöka informationskvällar.

2.5. INFORMATION FRÅN STYRELSEN

Styrelsens kommunikation och information sker enligt dessa kontaktvägar:

- Intranät – All information läggs ut som nyheter på föreningens intranät via föreningens administrativa förvaltare Hem & Fastigheter <https://www.hemochfastighet.se/intranet/>
- E-postutskick – Vid viktigare ärenden e-postas medlemmar. Om du inte har anmält din e-postadress redan så gör det till styrelsen@almen2.se även för att få tillgång till intranätets inloggning.

2.6. EKONOMI

Med årsredovisning en följer en sammanställning över föreningens ekonomiska utveckling. I den finns en rad nyckeltal för senaste åren, t.ex. likviditet, soliditet, årsavgift/m², räntekostnad/m², fastighetslån m.fl.

Sammantaget redovisas:

- Året som gick
- Utsikter för det närmaste året
- Prognos för kommande 5 år
- Årsavgifter
- Arvoden
- Ekonomisk ställning och resultat
- Resultat och balansräkning.

Till fonden för planerat underhåll görs avsättning enligt en underhållsplan som gäller de kommande 30 åren.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att medlemmarna delar det ekonomiska ansvaret för den gemensamma fastigheten. Att bo i en bostadsrätt innebär att du äger rätten att bo i lägenheten, inte att du äger lägenheten.

De största driftskostnadsposterna i vår förening består av uppvärmning, el, vatten/avlopp, sotning, fastighetsskötsel, snöröjning, renhållning, sophämtning, fastighetsförsäkring, konsulttjänster, löpande underhåll och administration. För att ge alla möjligheten att kunna bidra till en sund ekonomi har vissa hjälpmedel skapats, bl.a. en Inköpspolicy som alla ska använda sig av.

2.7. SERVICE

Den dagliga skötseln av våra fastigheter sköts av vi boende gemensamt. Vi åtgärdar fel i lägenheter samt våra gemensamma utrymmen. Skulle du upptäcka ett fel som inte kan avhjälpas på egen hand, t ex hissfel, trasiga fönster, fel på tvättmaskinerna skall detta anmälas till de på förhand upphandlade leverantörsföretag som föreningen tecknat serviceavtal med. Alla ansvarar för att byta lampor på respektive våningsplan. Förråd för glödlampor finns i cykelförrådet.

Observera att inbrott eller skadegörelse alltid skall anmälas direkt till polisen och inte till leverantörer eller styrelseledamot. Det är viktigt att polisen snabbt får besked om något brottsligt inträffat.

Om du behöver omedelbar hjälp med fel (när det finns allvarig risk för hus eller person) som

inträffar på tid då avtalsleverantörer håller stängt kan du ringa Driftia som är föreningens leverantör av Jourtjänster, telefonnumret finns på informationstavlan i porten. Tänk på vem som har underhållsansvaret. Ligger underhållsansvaret enligt stadgarna på dig som medlem blir det också du som får stå för utryckningskostnaden.

2.8. MEDLEMSSKAP & FLYTT

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dess stadgar och i bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet. När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Frågan om medlemskap i bostadsrättsföreningen regleras av föreningens stadgar.

Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska öven ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Upplys den som flyttar in om att vi debiterar en överlåtelseavgift om 500 kronor som förvärvaren ska betala.

2.9. RIKTLINJER

Andrahandsupplåtelse Att upplåta bostaden i andra hand är tillåtet under vissa förutsättningar. Enligt bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Att hyra ut ett enstaka rum är dock tillåtet om man själv bebor lägenheten i övrigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att informera den inneboende om trivselregler och annan praktiskt information. Det är du som ansvarar för lägenheten även under uthyrningstiden.

Den som vill upplåta sin lägenhet skall göra en skriftlig ansökan till styrelsen. I ansökan skall anges:

- Skälet tillupplåtelsen
- Den andrahandsboendes namn och personnummer
- Tid för upplåtelsen (första och sista datum)

Normalt ges tillstånd för högst ett år i taget. Blankett för uthyrning finns på föreningens intranät. Du mailar in den ifyllda blanketten till styrelsen@almen2.se. Den som upplåter sin lägenhet i andra hand utan tillstånd riskerar att få bostaden förverkad enligt bostadsrättslagen.

Avtala om att hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd inte ska gälla mellan dig och hyresgästen, detta i syfte för att kunna återta nyttjanderätten till lägenheten. En sådan överrenskommelse ska i vissa fall även godkännas av Hyresnämnden.

Årsavgift och betalning av årsavgift.

Årsavgiften beslutas av föreningens stämma. Underlaget för vad var och en ska betala finns i stämmohandlingarna.

Bostadsrättshavarna betalar årsavgift i förskott fördelat på kvartal. Betalning skall ske direkt till föreningens plusgirokonto 375977-6, inbetalningsavier delas ej ut.

Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kvartals början. Vid utebliven avgift skickas först en skriftlig påminnelse till bostadsrättshavaren. Om avgift eller hyra inte erläggs inom den i påminnelsen angivna tiden överlämnas ärendet till inkassoföretag för ytterligare åtgärd, i sista hand uppsägning.

Överlåtelse av bostadsrätten Överlåtelse blir aktuellt genom försäljning eller kanske genom överlåtelse till ett barn i familjen. Först sedan styrelsen godkänt den bostadsrättshavaren som medlem i föreningen, har du formellt överlätit din bostadsrätt.

Vid försäljning av bostad vänder sig mäklare i allt högre grad till styrelsen med önskemål om att vi ska bidra med mängder av information och fakta om lägenheterna. Styrelsen har därför beslutat följande: vi lämnar uppgifter om

beslutad kvartalshyra, lägenhetsnummer, pantförskrivning, och förmögenhetsnummer. Övrig information får mäklare och BRF innehavare hämta via vår hemsida. Vi har lagt upp en avdelning för mäklare på vår hemsida där informationen finns samlad.

3.1. AVLOPP

Går avloppet i något av lägenhetens våtutrymmen sönder kan detta orsaka vattenskador och fuktproblem i huset. För att undvika detta ska man inte hälla ut eller spola ner följande:

– Matolja eller annat matfett. När det kallnar bildas en klump som sätter igen rören. Håll istället över oljan i t ex en tom förpackning av plast som går att försluta och släng den i hushållsavfallet.

– Blöjor och andra sanitetsartiklar som kan orsaka stopp i rören.

– Farligt avfall som t ex lösningsmedel. Detta ska alltid lämnas in på kommunens miljöstation.

Vid stopp i avlopp bekostas detta inte normalt av bostadsrättshavaren, beror stoppen på kattsand, tidningspapper, sanitetsbindor, tamponger och dylikt vilket aldrig får spolans ned i toaletten bekostas rensningen av bostadsrättshavaren.

3.2. NYCKLAR

Vi använder samma nyckel till föreningens gemensamma utrymmen. Till lägenheterna används separata nycklar.

När du flyttar in skall du överta samtliga nycklar från din företrädare, det skall finnas minst 3st nycklar. Har du tappat bort en nyckel till allmänna utrymmen ska du anmäla detta till styrelsen som då kan bedöma lämplig åtgärd.

3.3. INSTALLATIONSARBETE

Installation av t. ex diskmaskin, tvättmaskin, spis, frysskåp eller andra el-arbeten, samt installation av tillhållarlås etc. skall utföras på

ett fackmannamässigt sätt eller av behörig installatör.

3.4. STÖRANDE LJUD

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. 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.

Behöver du borra eller spika - tänk på att inte störa dina grannar mer än nödvändigt.

Informera dina grannar om och när du skall ha utföra ombyggnadsarbeten eller fest mm.

Undvik störningar mellan 22.00–07.00 på vardagar samt mellan 16.00–10.00 lördagar och söndagar. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Pianospel, sångövningar o.d som kan störa grannarna är inte tillåtet flera timmar i sträck.

Tänk på att ditt golv är grannens tak.

Respektera varandra och påpeka gärna för en granne om de stör, det är inte alltid lätt att veta.

3.5. VENTILATION

Ventilationen i din bostad gör att den luft du har inomhus byts ut mot luft utifrån. Det är nödvändigt med luftombyte för att leda bort fukt, lukt och föroreningar från din inomhusmiljö. Generellt kan sägas att ventiler alltid ska vara öppna och rengöras minst två gånger om året.

Den enda typ av köksfläkt som är tillåten är den som renar luften genom ett filter med aktivt kol. Den får inte vara ansluten till frånluftsdonet ovanför spisen. Om fläkten kopplas till från luftdonet, påverkas hela balansen i ventilationssystemet och dina grannar kan få din rök eller matos in i sina lägenheter.

3.6. TV DISTRIBUTION

I avgiften ingår ett antal analoga TV-kanaler. Du har dessutom möjlighet att få tillgång till ett

digitalt utbud med film-, sport- och utländska kanaler mot en avgift. För att kunna få dessa kanaler krävs att du har en digitalbox. För mer information kontakta Stockholms Stadsnät.

3.7. INTERNET OCH TELEFONI

Föreningen har FiberLan från Stockholms Stadsnät i fastigheterna och i avgiften ingår bredband 100MB och IP-telefoni. Skulle man vilja ha snabbare internet kan det göras en beställning av Stockholms Stadsnät mot en extra kostnad.

3.8. BALKONGEN

De bostäder som byggde balkonger 2006 har en fördröjd hyra för framtida underhåll.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Man får montera en markis på sin balkong dock måste en förfrågan skickas till styrelsen för godkännande innan. Markiserna ska vara gröna och exakt färgkod är: 407/3 NCS S 6030-B90G.

Rörande inglasning krävs styrelsen godkännande och bygglov från Solna kommun som söks av den enskilde medlemmen.

Det är tillåtet att använda el-grill men inte kolgrill på balkongerna. Öppen eld är under alla omständigheter förbjudet.

Det är inte tillåtet att hänga blomlådor på utsidan av balkongräckena pga risk för personskador om de lossnar. Parabolantenn eller annan utomhusantenn får inte monteras på balkongräcken eller fasad utan styrelsens tillstånd.

Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering är inte tillåten.

Skakning av mattor, sängkläder mm är inte tillåten.

3.9. FÖRSÄKRINGSSKYDD

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och den omfattar i huvudsak vatten, brand, inbrott och ansvar. Trots att fastigheten är försäkrad

täcker den inte skada på lösöre i lägenheterna. Detta oavsett orsak. Som medlem ska du alltså hålla egendomen i din lägenhet försäkrad via en hemförsäkring och ett bostadsrättstillägg. Detta tillägg täcker eventuella skador på den egendom du är skyldig att underhålla enligt föreningens stadgar.

3.10. UNDERHÅLL

Som medlem är du själv ansvarig för lägenhetens underhåll. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar, se §5.

Till underhållet räknas alla inre reparationer som t ex målning, tapetsering och liknande. Rensning av vattenlås och golvbrunnar hör också till ditt ansvarsområde. Kort sagt, du ansvarar för allt du ser i lägenheten utom värme och ventilation. Mer information som i detalj klargör laglig ansvarsfördelningen mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren finns i stadgarna och i denna medlemshandbok.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar vidare bl a: ytskikten samt underliggande tätskikt på rummens väggar, golv och tak, inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten samt glas i fönster och dörrar.

Bostadsrättshavaren svarar även för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönsterna av ytterdörrar och ytterfönster.

4.1. ORDNING OCH SÄKERHET

Städning av trapp och tvättstuga sker varannan vecka. Vi ansvarar gemensamt för vår uteplats och trädgård. Föreningen köper blommor och gör större åtgärder vid behov.

Byte av glödlampor gör vi själva i den mån de går sönder. Vi har ett sortiment lampor som finns i förråd utanför tvättstugan.

Håll ordning på dina saker i källare, gård och cykelutrymmen etc. Området hålls i bättre skick på detta sätt och ser trevligare ut för alla. Vi kan spara pengar om vi alla är aktsamma om våra gemensamma utrymmen, t.ex. entréer, våningsplan, hiss, trapphus, tvättstuga, källarutrymmen och förråd liksom gården.

Inga föremål får förvaras i utrymmen som behövs som utrymningsvägar i en nödsituation. Det gäller våningsplan, entréer, källargångar och allmänna utrymmen.

Det är rökförbud i alla våra gemensamma utrymmen t.ex. i trapphusen. I källarna är det absolut förbjudet att röka eller på annat sätt handskas med eld eller verktyg som kan åstadkomma gnistbildning eller värme.

Kontrollera att ytterportar i fastigheterna går i lås efter in- och utpassering och släpp inte in någon okänd person.

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

Din bostad ska vara utrustad med brandvarnare.

Meddela grannar eller styrelse om du är bortrest under längre tid.

4.2. HISS

Hissen på Råsundavägen 119 är väldigt känslig och det är därför viktigt att vara aktsam och hålla snyggt i dem.

– Öppna hissdörren varsamt

– Försök inte öppna hissdörren innan hissen stannat helt.

– Lär dina barn hur de ska hantera hissarna.

Om hissen stannar och du inte kan komma ut ska du trycka på nödsignalknappen. Alarmet hörs i hela trapphuset och någon boende kommer att höra dig. När hissen inte fungerar under vardag 8-16 anmäler du hissfel till Allhiss, se intranätet eller webben. Kvällstid

och under helg ringer du jourmontör, telefonnumret står i hissen.

Gällande eventuell installation av hiss på Parkvägen 25 har tidigare styrelse konstaterat att det tekniskt går att montera hiss i mitten av trappan, dock till ett högt investeringsbelopp. Nuvarande styrelse har beslutat att inte driva ärendet vidare då få potentiella hissanvändare gör investeringen svår att motivera, samt att boende som flyttat in i fastigheten haft vetskap att hiss saknas.

4.3. TVÄTTSTUGA, BASTU & MATTPISKNING

Föreningen har en tvättstuga belägen på nedre botten på Råsundavägen 119. Bokningsschema och särskilda trivselregler finns anslagna i tvättstugan.

Respektera bokade tvätttider och avsluta tvättpassen i tid. Städa efter dig och följ de trivselregler som finns uppsatta i tvättstugan. Tänk på att inte färga eller bleka kläder i tvättmaskinen.

Bokning av tvättstuga görs på bokningslistan utanför tvättstugan.

För torkning finns det torkrum och torktumlare. För efterbehandling finns det mangel i tvättstugan.

Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.

Barn bör helst inte vistas i tvättstugan ensamma. Även om maskinerna uppfyller säkerhetskrav så kan en olycka hända lätt. Hundar och andra djur får inte vistas i tvättstugorna.

När du är klar:

- Rengör maskiner och redskap
- Rengör filtret i torkskåpet
- Töm luddlådan i torktummlaren
- Se till att alla fönster är stängda
- Se till att golven är rena och fria från skräp
- Källsortera eventuellt skräp och kasta skräppåsen när den är full.

Anmäl fel på maskiner till styrelsen.

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns piskställning på innergården. Vi har fått lov av Almen 10 att avända deras ställning.

Innanför tvättstuga finns bastu och dusch/toalett. För användande av bastu behövs ingen tidsbokning. Bastun slås på med vreden som sitter på aggregatet.

4.4. HUSDJUR

Hundar är välkomna i våra fastigheter men för allas trivsel är det viktigt att vissa ordningsregler följs. Hundar får inte rastas, borstas eller kmmas på gården eller i trapphuset. De får inte heller vistas i tvättstugan. Tänk på att din hund kan skälla när du inte är hemma, hör gärna efter med dina grannar.

Katter ska märkas med halsband oavsett om det är ute- eller innekatter. Då vet alla att det är en tamkatt som sköts och matas. Katter får inte vistas i trapphuset. Spola aldrig ner kattsand i toaletten. Sanden lägger sig som en propp i avloppsrören och kan orsaka en översvämning, som du blir ersättningsskyldig för. Ovanliga husdjur, såsom ormar, spindlar och liknande ska inte skaffas förrän du fått godkännande av Miljöförvaltningen och styrelsen.

4.5. SOPHANTERING / AVFALL

Sopor deponeras i avsedda kärl på gården. Föreningen disponerar två stycken kärl som töms två gånger i veckan. Renhållningsfirman tömmer inte sopkärlen om det ligger fel sopor i dem eller om det ligger skräp runtomkring.

I DET GRÖNA KÄRLET slänger du enbart brännbart hushållsavfall som inte är matavfall.

I DET BRUNA KÄRLET slänger du matrester, tillagade eller råa, samt blommor och blad, ej jord.

OBS! Släng matavfall i den bruna papperspåsen som är avsedd för matavfall; biologiskt nedbrytbara plastpåsar får inte slängas i det bruna kärlet! Du hittar den bruna

papperspåsen nedanför trappan i cykelförrådet.

I DET BLÅ KÄRLET slänger du returpapper: Dags- och veckotidningar, broschyrer, reklamblad, kontorspapper, telefonkataloger, pocketböcker.

OBS! Kuvert och inbundna böcker ska läggas i vanliga soppåsen. Kartonger, mjölkkartonger, omslagspapper och liknande läggs i behållaren för pappersförpackningar i [någon av kommunens återvinningsstationer](#).

Tänk på att ta bort plastomslag och påklitrade reklamappar och post-it lappar innan tidningen läggs i behållaren.

Det är inte tillåtet att ställa soppåsar i trapphuset eller brevid sopkärnen.

ÖVRIGT AVFALL

Elavfall har vi en låda för nedanför trappan i cykelförrådet.

Grovavfall lämnas på återvinningscentralen som finns på Enköpingsvägen 129 i Sundbyberg.

Återvinningsstationer för glas, kartong, metall, plast och tidningar finns vid korsningen Tottvägen/Sjövägen samt på Råsundavägen nära korsningen Hasselstigen/Råsundavägen mittemot förskolan.

Är ditt avfall så stort att det inte får plats i ett kärl så ta ditt avfall till återvinningscentralen; renhållningsfirman tar inte hand om t.ex. brädor och möbler som står vid sidan av.

Byggavfall får inte placeras i soprummen utan skall köras till deponi. Detta gäller även grovsopor, såsom möbler, golvlampor, mattor, grillar etc.

Spola aldrig ner flytande miljöfarligt avfall i toaletten eller i vasken, eftersom det kan orsaka skada.

Två gånger per år, en gång på våren och en gång på hösten, hyr föreningen in containers som vi kan slänga grovsopor i.

4.6. FÖRRÅD

På vind och i källare får endast personliga tillhörigheter förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras.

Till varje lägenhet hör ett inhägnat förråd. Du bör skaffa ett godkänt hänglås till förrådet. Du bör inte förvara stöldbegärlig eller ömtålig egendom i ett förråd. Du får inte förvara miljö- eller brandfarliga ämnen där.

4.7. PARKERING

Kontakta Solna Kommun för att få reda på vad som går att hyra eller för att ställa sig i kö. Bilar får inte ställas på trottoaren vid husen och kör inte med motorfordon på gångbanor och gräsmattor.

4.8. OHYRA

Boende som i sin lägenhet upptäcker ohyra ska ta kontakt med Anticimex för hjälp med bekämpning. Sanering mot skadeinsekter, råttor, möss och övriga insekter ingår i fastighetsförsäkringen och utförs utan självrisk.

4.9. GÅRDEN

Gården ska vara en levande miljö. Men ta alltid hänsyn till grannarna. Ska du ha en privat fest på gården, meddela dina grannar i förväg. Du kan inte "boka" gården endast för dig och ditt sällskap. Gården tillhör alla, men om det är okej för dina grannar, så är det naturligtvis okej även för oss. Vårda och ta hänsyn till buskar och planteringar. Att vi är aktsamma och inte skräpar ner är en självklarhet.

Grill finns i cykelrummet och skall rengöras efter användande.

Marshcaller ska placeras så att de inte ger upphov till solfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

4.10. RÖKNING

Rökning är inte tillåten i allmänna utrymmen såsom hiss, trapphus, källare, vind eller tvättstuga.

4.11. GRILLNING

För att eliminera brandrisken vid grillning på balkong ska el-grill användas. Kolgrillning på balkong är enligt lag förbjudet. Grillning på vår uteplats skall ske på ett säkert sätt och under eget ansvar. Undvik även att grilloset stör grannarna. Engångsgrillar är förbjudet att använda i hela området.

4.12. CYKLAR & MOPEDER

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet / på gården / i cykelstället och inte ställas utanför porten. Se till att ställa din cykel på ett sätt som inte blockerar framkomlighet då det är kritiskt vid en nödsituation.

4.13. UPPVÄRMNING

Uppvärmningen sker med hjälp av fjärrvärme. En del radiatorer är försedda med termostatventiler.

4.14. BRANDSÄKERHET OCH POLICY

Styrelsen prioriterar brandsäkerhet mycket högt för att skydda medlemmars liv och egendom.

Trapphus och allmänna utrymmen skall vara fria från föremål. Inga cyklar, barnvagnar, skor, skidor m.m. är tillåtet att förvara där, oavsett var idin lägenhet ligger. Detta gäller även utrymmen under trappor och gångar i fastigheten. Detta är självklart, dels att utrymningsvägar kan blockeras, dels kan brand anläggas i barnvagn med en förödande rökgasutveckling.

Cykelrum och källargångar. I källar- och vindsgångar skall av naturliga skäl allt förvaras i ditt eget förråd. I cykelrummet förvaras cyklar och barnvagnar. Sopor sorteras och läggs i

respektive kärl, grovsopor tas till återvinning eller extern sopstation. Burkar med färg, lösningsmedel och liknande är absolut förbjudet att ställa ifrån sig i allmänna utrymmen.

Otillåtna föremål kan tas i beslag.

Vad kan du göra för att undvika brand?

Se till att brandvarnaren fungerar. Pröva brandvarnaren regelbundet, helst varje månad.

- Lämna aldrig levande ljus utan tillsyn
- Ställ aldrig levande ljus ovanpå elektriska apparater, t.ex. TV
- Ha aldrig lättantändligt material i närheten av levande ljus
- Låt aldrig tändstickor, tändare ligga åtkomligt för barn
- Skaffa gärna brandsläckare och en brandfilt!

Vid en eventuell brand, ring 112 och försök att släcka.

Stäng inne branden genom att stänga dörren till det rum där branden härjar. Kan du lämna lägenheten se till att STÄNGA DÖRREN EFTER DIG. Ge inte branden onödigt med syre.

Om du inte kommer ut i trapphuset, ta då skydd på balkongen och invänta brandförsvarets ankomst. Stäng balkongdörren för att skydda dig. Skulle rök komma in genom lägenhetsdörren, täta med blöta handdukar.

Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus, det kan vara livsfarligt!

Måste du ta dig ut genom ett rökfyllt område, andas genom en blöt duk, kryp så att du undviker rökgaser som stiger uppåt.

5. INKÖP

Vid allt inköp av varor och tjänster för föreningsbruk ska föreningens Inköspolicy följas. Inköspolicyn hittar du på föreningens intranät.

6. BYGGA OCH RENOVERA

Regler och direktiv som gäller vid ombyggnader och andra installationsarbeten i lägenheterna tillhöriga Brf Almen 2. Se även föreningens stadgar, §9.

Du har rätt att göra vissa, mindre omfattande förändringar i lägenheten. Vill du eventuellt genomföra någon större förändring, t ex flytta dörrar eller väggar eller på annat sätt bygga om måste du alltid först inhämta styrelsens godkännande för detta.

Du som bostadsrättshavare har, enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, ansvar för att lägenheten hålls i ett bra skick. Detta brukar uttryckas så att att bostadsrättshavaren har ansvar för det inre underhållet.

Ibland vill man som bostadsrättshavare genomföra större renoverings- eller ombyggnadsarbeten. Då är det viktigt att känna till att en hel del åtgärder kräver tillstånd av föreningen. Ibland fordras dessutom byggnämnan till kommunens byggnadsnämnd. Självklart måste du ha fått sådana tillstånd innan du påbörjar ombyggnationen.

Kontakta styrelsen i god tid

Om du önskar bygga om din lägenhet – kontakta styrelsen. Styrelsen handlägger och fattar beslut om tillstånd. I de fall då så behövs gör styrelsen en besiktning före ombyggnad och även en slutbesiktning efter genomförd ombyggnad. Om du är osäker på om en åtgärd kräver styrelsens tillstånd eller ej, ska du alltid kontakta styrelsen och låta styrelsen pröva frågan.

När behövs styrelsens tillstånd?

Större ombyggnationer och renoveringar kräver att du har fått skriftligt tillstånd av styrelsen. Ska du göra något som fordrar byggnämnan eller bygglov av kommunen måste du också alltid ha tillstånd från styrelsen. Exempel på åtgärder som kräver

styrelsens tillstånd är sådant som påverkar bärande konstruktioner (golv, vägg, tak) eller befintliga ledningar för vatten, värme eller avlopp, eller som innebär annan väsentlig förändring av lägenheten. Med annan väsentlig förändring av lägenheten avses t.ex. större förändring av lägenhetens planlösning såsom vid rivning eller flytt av väggar (även ickebärande sådana), större renoveringar av kök och våtutrymmen, dragnig av el, eldstäder och värmekällor, ändring som påverkar lägenhetens ventilation och andra mer omfattande ingrepp i lägenheten (exemplen är inte uttömmande). Styrelsen kan komma att villkora sitt tillstånd, t.ex. vad gäller krav på byggnadsteknisk lösning, bärlighetsfunktion, garantier från entreprenör m.m. För att undvika oklarheter kring gränsdragningen mellan väsentlig förändring och annan förändring skall lägenhetsinnehavaren alltid först anmäla den planerade ombyggnaden till styrelsen innan något arbete påbörjas. Kontaktformulär för detta finns på föreningens intranät.

Renovering, ombyggnation och andra åtgärder som innebär ingrepp utanför lägenheten får inte utföras av bostadsrättsinnehavaren. Med ingrepp utanför lägenheten avses åtgärder som innebär påverkan på husets konstruktion, såsom vid bilning av golv, och arbeten som påverkar mer än en lägenhet eller gemensamma utrymmen. Om avlopp behöver flyttas måste du som bostadsrättsinnehavare hitta och presentera andra lösningar.

En åtgärd som utförs utan styrelsens tillstånd trots att sådant tillstånd krävs kan behöva återställas, vilket kan innebära att eventuella ombyggnationer eller renoveringar måste rivas. Om du som bostadsrättsinnehavare har underlåtit att begära erforderligt tillstånd kommer du att hållas ansvarig för föreningens merkostnader som uppstått p.g.a. underlåtenheten.

Du bör vara medveten om att vid ombyggnad av våtutrymmen som tidigare renoverats av föreningen övergår faran till dig som bostadsrättsinnehavare och du måste försäkra dig om att detta täcks av din hemförsäkring.

Hur får du tillstånd?

Lägenhetsinnehavaren skall innan all ombyggnation påbörjas inhämta föreningens skriftliga godkännande av konstruktionshandlingar, arbets- och materialbeskrivningar samt tänkta entreprenörer (Byggbeskrivning). Handlingarna insänds till styrelsen i Brf Almen 2.

Ansökan om tillstånd för ombyggnad finns på föreningens intranät och lämnas i brevlådan hos föreningens ordförande. Till ansökan ska bifogas fackmannamässiga ritningar (som tydligt visar vad som ska göras) samt teknisk beskrivning.

Styrelsen behandlar ansökningar löpande vid varje ordinarie styrelsemöte (en gång / månad). Styrelsen ger skriftligt svar till ansökanden. Ansökanden ansvarar för att samtlig dokumentation tillhörande ansökan, inklusive styrelsens svar, scannas och skickas till Hem & Fastighet för lagring.

Consignus Hem och Fastighet AB
Fyrverkarbacken 30 A
112 60 Stockholm

Om åtgärden kräver bygganmälan hos kommunen, ska kopia av deras beslut också bifogas ansökan. Styrelsen har möjlighet att ställa villkor. Ett vanligt sådant villkor kan vara att bostadsrättsinnehavaren ska lämna in en relationsritning efter genomförd ombyggnation. Styrelsen förbehåller sig rätten att avstyra ombyggnad om ovanstående villkor inte uppföljs.

På vilka tider får man bygga om?

Ombyggnadsarbeten (buller) får endast förekomma på följande tider:

- Vardagar: kl 7-22
 - "Vanliga" lördagar och söndagar: kl 10-16
 - Övriga tider och på helgdagar samt "aftnar" är inga störande arbeten tillåtna.
- Informera grannar i god tid vid störande arbeten, exempelvis genom anslag i porten. Innebär ombyggnationen mycket buller ska anslag även sättas upp i angränsande portar eftersom borrhjud sprids lång väg.

Den som anlitar hantverkare är ansvarig för att hantverkarna känner till - och också följer - de

regler som gäller i vår förening. Detta gäller oavsett om du själv har flyttat in i lägenheten eller ej.

Skador som kan uppkomma i trapphus eller andra allmänna utrymmen kommer att debiteras bostadsrättsinnehavare.

Byggavfall

Byggavfall får inte lämnas någonstans. För att få ställa storsäckar (Bigbag eller liknande) på trottoarerna/gator krävs polistillstånd. Läs mer på www.anmalstorsack.se. Storsäckar får inte ställas på gångarna framför portarna.

Byggavfall kan lämnas på Kvarnkullen Återvinningscentral, SÖRAB, Enköpingsvägen 129, 174 46 Sundbyberg. Öppettider finns på denna sida

<http://www.sorab.se/hushall/atervinningscentraler/kvarnkullen-avc-sundbyberg/>

Bygganmälan hos Solna kommun

Större ombyggnadsåtgärder kräver bygganmälan hos kommunen. På kommunens hemsida finns förteckning över vad som fordrar bygglov respektive bygganmälan. Ingrepp i bärande konstruktioner (exempelvis ingrepp i bärande väggar eller bilning i golv för att flytta avlopp) kräver bygganmälan – och tillstånd från föreningen, enligt ovan.

Se <https://www.solna.se/sv/stadsbyggnad-trafik/bygglov/>

En åtgärd som utförs utan att anmälas till kommunen trots att åtgärden är anmälningspliktig, betraktas som en olovlig byggnation, s.k. svartbygge. Du kan i sådana fall behöva bli skyldig att betala byggnadssanktionsavgift och eventuellt riva åtgärden.

I övrigt gäller följande vid ombyggnad i lägenheten:

- Lägenhetsinnehavaren svarar för att, i de fall det är tillämpligt, bygganmälan för hela om- och tillbyggnaden insänds till Solna stads Stadsbyggnadsnämnd.
- Lägenhetsinnehavaren svarar för all upphandling som erfordras för om- och tillbyggnaden samt att de entreprenörer som upphandlas är behöriga entreprenadfirmor med erforderlig kompetens för avsedda arbeten.

- Lägenhetsinnehavaren säkerställer att ombyggnaden utförs på ett fackmannamässigt sätt och med beaktande av gällande byggnormer samt att garantier lämnas på utförda arbeten.

Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att:

- tillse att el-, rör- och ventilationsarbeten utförs av behöriga entreprenadfirmer. En förändring av ventilationen kan innebära ny injustering av gällande ventilationskanal.
- **Det är förbjudet att installera motordrivna köksfläktar.**
- tillse att arbetet sker enligt de normer som gäller för respektive entreprenad, som t ex att installationerna är besiktningsbara.
- kopplingar för värme och vatten görs synbara för inspektion.
- efter utförd ombyggnad inkomma med relationshandlingar på A, E och VVS-handlingar.
- informera styrelsen när ombyggnaden är färdigställd för att besiktning ska kunna ske av utförda arbeten.
- genomföra besiktning av en auktoriserad besiktningsman.
- Lägenhetsinnehavaren påtar sig det fulla ekonomiska ansvaret för att åtgärda eventuella skador på fastigheten som uppkommer på grund av ombyggnationen.
- Lägenhetsinnehavaren påtar sig ansvaret att skicka in slutrapport till styrelsen och i det fall det är tillämpligt till Solna stads Stadsbyggnadsnämnd med kopia till styrelsen.
- Lägenhetsinnehavaren svarar för ändring av befintliga relationsritningar, vilka skickas till styrelsen i Brf Almen 2.

Observera även följande:

1. Entreprenörer och annan inhyrd arbetskraft tillåts inte att parkera sina bilar på gården. Endast transport av material är tillåten. För parkering hänvisas till vanliga parkeringen.
2. Överblivet rivnings- och annat byggmaterial ska snarast forslas bort. Om inte detta sker så forslas skräpet bort av föreningen på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

3. Överblivet material typ murbruk, spackel får ej sköljas ner i dagvattenbrunnar eller övriga avlopp i fastigheten.
4. Byggmaterial och annat får inte lagras i trapphus eller gångar (krav från brandmyndigheten).
5. Ytterdörrar får inte ställas upp.
6. Trapphus, hissar och andra gemensamma utrymmen städas vid behov av entreprenören. Lägenhetsinnehavaren svarar för att slutstädning görs efter avslutat arbete.
7. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att entreprenören tar del av denna information.
8. Anlitade hantverkare måste omgående återlämna alla lånade nycklar och taggar till lägenhetsinnehavaren.

7. TRIVSELREGLER

För allas trivsel och säkerhet skall föreningens medlemmar samt hyresgäster iakttä följande punkter:

- Informera dina grannar om och när du skall ha utföra ombyggnadsarbeten mm. Undvik störningar mellan 22.00–07.00 på vardagar samt mellan 16.00–10.00 på helgdagar.
- Balkonglådor och parabolantennor skall placeras på balkongens insida
- Sopor måste sorteras i anvisade behållare. Byggsopor såsom badkar, skåpinredning, golv, sanitetsporlin mm måste lägenhetsinnehavaren själv transportera bort.
- Miljöfarligt avfall skall transporteras bort till avsedd deponi.
- Mattor och andra föremål skall ej placeras utanför lägenhetens ytterdörr, i trapphuset, i entrén, i cykelrummet, i källar- och förrådsgångar med tanke på utrymning vid t.ex. brand.
- Ytterporten skall vara stängd och dörrar till fastighetens allmänna utrymmen skall dessutom vara låsta.
- Barn skall inte tillåtas leka i fastighetens allmänna utrymmen (ex. hiss).

- Reparationsarbeten och användning av brandfarliga vätskor får ej förekomma i källar- och cykelutrymmen.
- Parkering är förbjudet utanför portar och endast tillåten på anvisad parkeringsplats.
- Skaka inte sängkläder eller mattor från fönster eller balkong.
- Förvarna dina grannar om du ska ha fest
- Mata inte fåglar från fönster eller balkong eller genom att lägga maten på marken då det drar till sig råttor.
- Det är förbjudet att beträda fastighetens tak.
- Skyltning och anslag är endast tillåtet på anslagstavlan i entrén.

Utöver denna information gäller föreningens stadgar. /Styrelsen Brf Almen 2