

Brf Odengården – Lidingö

Råd, anvisningar och trivselregler

2015-06-15

Allmänt

När man väljer att bo i en bostadsrättsförening är det viktigt att man förstår hur det rent formellt fungerar. Man är inte hyresgäst. Man är inte heller ägare till "sin" lägenhet. Man är medlem.

En bostadsrättsförening är en juridisk person. Liksom aktieägarna äger ett aktiebolag, så äger medlemmarna tillsammans föreningen. När man förvärvar en bostadsrätt, så köper man en andel i en ekonomisk förening samtidigt som man blir medlem. Med medlemskapet följer rätten att nyttja en viss lägenhet i föreningens fastigheter. Man äger alltså inte sin lägenhet, utan man har bara rätt att bo där ("bostadsrätt"). Fastigheterna och därmed lägenheten ägs av föreningen.

Föreningens verksamhet styrs bland annat av Föreningslagen och Bostadsrättslagen. Ett av många krav är att föreningen har en styrelse. Denna väljs av medlemmarna på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen har sedan befogenhet att fatta de beslut som rör föreningens och fastigheternas löpande förvaltning.

Det är viktigt att vi tillsammans tar hand om och sköter vår värdefulla egendom. I den andan har vi tagit fram dessa råd, anvisningar och trivselregler som skall beaktas för allas trivsel i föreningen. I övrigt gäller föreningens stadgar som registrerats hos bolagsverket 2014-02-26.

Brandfarlig materiel

Det är av brandskyddsskäl förbjudet att förvara brandfarliga vätskor och övriga brandfarliga materiel i vinds- och källarförråd (Odenvägen 34 samt 10-12) samt i förråden i gårdshuset.

Brandvarnare

I varje lägenhet ska finnas uppsatt minst en brandvarnare. Den boende är själv ansvarig för att kontrollera att brandvarnaren fungerar samt för batteribyte. Föreningen står inte för införskaffande av brandfilt, egen brandsläckare eller andra brandredskap men detta kan vara bra att ha.

Balkonger

Markisväv för inklädnad av balkongräcke bör ha den blågröna nyans som JM ursprungligen valt. För balkongräcke som vetter mot innergård kan randig markisväv även accepteras.

Cykel- och barnvagnsförråd

Fyra stycken cykel-och barnvagnsförråd är placerade i gårdshuset. Cykelställ finns utplacerade på gården.

Entrédörrar

Kontrollera att entrédörren till trapphus går i lås vid in- och utpassage. Om fel på dörren upptäcks ska styrelsen meddelas så att åtgärder kan vidtas. Släpp aldrig in okända personer utan att fråga vart vederbörande ska.

Fågelmatning

Mata inte fåglar på balkonger eller på innergården. Detta lockar till sig skadedjur såsom möss och råttor.

Försäkring

Som medlem i en bostadsrättsförening har vi alla ett större ansvar för lägenheten än boende i hyreslägenhet. Bostadsrättsföreningen ansvarar för fastigheten och för att den fasta inredningen i lägenheten är försäkrad via en fastighetsförsäkring. Styrelsen har valt Gjensidige som försäkringsbolag. I föreningens försäkring ingår även ett bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Detta betyder att man inte behöver teckna detta extra tillägg på sin egen hemförsäkring.

Försäljning

Medlem ska, innan annonsering, meddela styrelsen att lägenhet avses säljas. Säljare ska informera mäklare att föreningens ordförande ska kontaktas för vissa kontrolluppgifter innan visning sker. I övrigt se föreningens stadgar.

Förvaltning och Fastighetsskötsel

Styrelsen har upphandlat följande tjänster:

- Deloitte som ekonomisk förvaltare. Deloitte skickar ut avier samt sköter föreningens bokföring och redovisning m.m.
- BoRevision som revisor.
- Loudden som fastighetsskötare. Louddens jour ska endast kontaktas vid akuta fel i fastigheten. Inre underhåll av lägenheter står boende själva för. Kontaktuppgifter till Loudden finns i trapphusen och på hemsidan.
- Lidingö trädgårdscenter för skötsel av gården.
- Pousette Städservice för städning av allmänna utrymmen.

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal finns för närvarande i gårdshuset. Bokningskalender och ordningsregler finns utanför dörren till lokalen. Boende får låna lokalen för enskilda sammankomster, observera att lokalen inte får lånas ut till utomstående. Utrymmet ska alltid vara låst då det inte används. Kontakta styrelsen för närmare information och för att erhålla nyckel.

Grillning

Av brandskyddsskäl är det endast tillåtet att använda elektrisk grill på balkongerna. Vid all grillning ska hänsyn tas till grannar och närboende.

Gårdsytan

Vid bruk av gårdsytan, tänk på lyhördheten och att städa upp efteråt. Avfall ska transporteras direkt till soprummen eller slängas i de papperskorgar som finns utsatta på gården.

Hemsida för föreningen

På föreningens hemsida www.odengarden-lidingo.se finns information som du kan ha nytta av.

Hissar

Vid fel på hissarna kontakta upphandlad hissentreprenör. Se anslag i trappuppgångar och i hissarna.

Husdjur

Husdjur får inte rastas på gården. Innehav av kräldjur kräver tillstånd av styrelsen.

Inbrott / skadegörelse

Inbrott, inbrottsförsök eller skadegörelse i lägenhet/lokal ska alltid anmälas till polisen. Glöm inte bort att informera styrelsen om det inträffade.

Kabel TV och Bredband

Fastigheten är ansluten till kabel TV via ComHem. För närvarande ingår kostnaden för grundutbudet i avgiften. Du som vill ha utökat kanalutbud tar direktkontakt med ComHem.

Styrelsen utreder möjligheten till framtida fiberuppkoppling.

Köksfläkt

Kåpan över spisen är ansluten till en central fläkt placerad på taket i föreningens hus. Fläkten ska användas enligt instruktioner som finns i skåpet över spisen. Vill du öka utsuget finns ett vred på kökskåpan för reglering. Vid matlagning bör fönstret i köket inte öppnas för vädning. Matoset sprider sig då mycket snabbt till övriga delar av lägenheten. Du kan öppna ett fönster i något annat rum. Filtret i spiskåpan ska rengöras/bytas ut med jämna mellanrum (1 till 2ggr/år). Observera att kolfilterfläkt inte får kopplas till ventilationskanalen.

Lägenhetsförråd

Samtliga lägenhetsförråd är märkta med lägenhetsnummer. Låsning av dörr till förråd sker med hänglås som boende själv införskaffar. För boende på Odenvägen 34 är förråden placerade på vinden. För boende på Odenvägen 10-12 finns förråden både på vinden och i källaren. För boende i Låghusen är förråden placerade i gårdshuset.

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att förvara saker i gångarna utanför vinds- och källarförråd. Föremål som förvaras/placeras där kommer att forslas bort och slängas. Branddörrar till både vinds- och källarförråd ska alltid vara stängda. Förvara aldrig något värdefullt i ditt vinds- eller källarförråd och kom ihåg att släcka lyset när du lämnar lägenhetsförrådet.

Markiser

Markiser får inte sättas upp utan styrelsens godkännande.

Nycklar och Lås

Nycklar hanteras av Lidingö Lås och Larm. Medlemsnycklarna är numrerade och utlämnas mot kvittens.

Vid förlust av medlemsnyckeln ska detta omgående anmälas till Lidingö lås och larm.

Vid försäljning ska medlemsnycklar återlämnas till Lidingö Lås och Larm och ny medlem kvitterar ut nycklar på samma ställe. Om Du låst Dig ute, kontakta Lidingö lås och larm.

Motorfordon och Parkering

Motorfordon ska parkeras på därvid avsedd plats. Parkeringsplatser hyrs separat via Parkeringsservice Svenska AB.

Parabolantenner

Parabolantenner får inte sättas upp på husfasader eller på balkongräcken. Annan placering, som inte påverkar fasadernas utseende, exempelvis på balkonggolv, skall godkännas av styrelsen.

Portkod

Portkod får inte lämnas ut till obehöriga. Brevbärare, tidningsbud m.fl. har erhållit särskilda koder som endast gäller under vissa tider. Portkoden byts ut med jämna intervall.

Radiatorer

Var försiktig vid luftning av elementen. Kom ihåg att dra åt skruven så att läckage förhindras. Kontakta Loudden vid problem med elementen.

Renovering/Ombyggnad/Reparation

Se föreningens stadgar samt hemsidan för regler kring renovering, ombyggnad eller reparation. Styrelsen ska alltid kontaktas för godkännande innan arbetet påbörjas och arbetet ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Rökning

Rökning i fastighetens allmänna utrymmen är förbjuden.

Sophantering

Hushållssopor med källsortering

Hushållssopor kan slängas och källsorteras i två befintliga soprum.

Styrelsen uppmanar alla att paketera soporna väl och se till att dessa är väl tillslutna. Se även till så att mjölkpaket o. dyl. är tömda på sitt innehåll innan de slängs. Detta för att undvika otrevliga lukter och onödigt spill. I soprummen finns behållare för hushållssopor, tidningar, pappersförpackningar och kartong, lysrör, lampor och batterier, färgat och ofärgat glas. Se till att soprumsdörren stängs efter dig. Metallförpackningar och plastförpackningar kan lämnas vid återvinningsstation vid Prestogrillen.

Grovsopor

För grovsopor såsom till exempel byggavfall, köksskåp, tvätt- och diskmaskiner, elektronikavfall (TV, dator mm) samt större saker som sängar, bokhyllor, bord m.m. hänvisas till återvinningscentralen Stockby ÅVC, Förrådsvägen 17 på Lidingö. Var och en tar ansvar för bortforsling av grovsopor.

Stopp i avloppet

Ett sätt att förhindra stopp i avloppet är att med jämna mellanrum rensa golvbrunnen. Använd inte propplösare då detta kan fräta hål i avloppsbrunnen. Om stoppet inte går att avhjälpa kontakta Loudden innan ytterligare åtgärder vidtas.

Strömavbrott

Vid strömavbrott kontakta Loudden.

Störande ljud

För allmän trivsel är det viktigt att boende visar varandra hänsyn. Det är lyhört mellan lägenheter. Mellan kl. 22.00 och 07.00 undviker vi störande ljud för allas trivsel och nattro. Undvik även störande ljud före klockan 09.00 på helgerna. Vid fest meddelar vi grannarna om detta.

Trapphus

Av brand- och utrymningsskäl får cyklar, barnvagnar eller rullatorer inte parkeras inne i entréerna (Odenvägen 34 samt 10-12) eller i allmänt utrymme på respektive våningsplan.

Tvättstuga

Tvättstugor finns fr boende på Odenvägen 14-50 i gårdshuset och för boende på Odenvägen 10-12 i källarplanet, Odenvägen 12. Bokningstavla finns uppsatt i respektive tvättstugas entréhall.

Tvättpass finns mellan 07.00-10.00, 10.00-13.00, 13.00-16.00, 16.00-19.00 samt 19.00-22.00 och bokas för hela tidsintervallet på 3 timmar. Man har rätt att utnyttja hela sin bokade tid när som helst under passet. Strömmen bryts 22.15 och för att kunna få ut sin tvätt efter tvättidens slut finns en Nödknapp

som är placerad till vänster om dörren. Det är inte tillåtet att färga kläder i tvättmaskinerna. För allas trevnad ska tvättmaskinernas påfyllningsskålar torkas rena efter avslutat tvättpass. Torktummlaren rengörs genom att ludd som samlats tas bort. För torkskåp gäller också att ludd ska tas bort. Anmäl eventuella fel på maskinerna till styrelsen. Tänk på att lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den!

Ventilation

Föreningens fastigheter är utrustade med mekanisk frånluftsventilation. Luften till lägenheten tas in via intag under fönsterbänk. För att erhålla tillräcklig luftväxling får intaget ej övertäckas. Filtret innanför luckan bör tas bort och tvättas/bytas ut minst en gång per år. Tvätta filtret i mild tvållösning, spola rent, krama ur och lufttorka. Frånluft tas från lägenheten via don i badrum, kök och klädkammare/förråd.

Vattenläckage/Översvämning

I samtliga badrum finns en central avstängning för vattnet i lägenheten. Lägenheter med gästtoaletter har avstängning även där.

Kontakta Loudden vid vattenläckage eller översvämning. Meddela även styrelsen vad som hänt.

Observera att även elementen kan läcka vatten.

Uthyrning

Uthyrning ska godkännas av styrelsen. Se vidare föreningens stadgar.

Ytterdörrar

Din ytterdörr är en säkerhetsdörr. Detta innebär att den uppfyller gällande krav på dörrar avseende inbrotts- och brandskydd. Anmäl detta till ditt försäkringsbolag så får du lägre försäkringspremie på din hemförsäkring. Boende i låghusen har en Villadörr med samma egenskaper. Fel på dörren ska anmälas till styrelsen.