

Trivseregler

Bostadsrättsföreningen

Plogen

Gotlandsgatan 71

7

År 2008 köpte den nybildade föreningen Brf Plogen 7 två hus av dåvarande ägare Svenska Bostäder, ett gatuhus på Gotlandsgatan 71 och ett gårdshus på Gotlandsgatan 71A. Husen är byggda år 1926 och består tillsammans av 56 lägenheter. Fem lägenheter är hyresrätter och vi har även tre lokaler som är uthyrda till olika företag.

Enstämma för medlemmarna hålls en gång per år, då en ny styrelse väljs. Extrastämmor kan utlysas för viktiga beslut som medlemmarna måste rösta fram. En extrastämma hölls exempelvis med anledning av balkongbygget.

Nedan följer en del viktig och användbar information. Du hittar mer på föreningens hemsida (www.brfplogen7.se). Där finns årsredovisning, stadgar m.m. På hemsidan finns också kontaktuppgifter till styrelsens medlemmar vilka också sitter uppsatta i entrén på anslagstavlan vill vänster innanför porten.

Styrelsen Brf Plogen 7

Allmänna ordningsregler

Det är inte tillåtet att störa sina grannar. Detta är i svensk lag reglerat i miljöbalken. I vår förening gäller att ljudnivån ska vara låg från kl. 22.00 söndagar till torsdagar samt från kl. 24.00 fredagar och lördagar. Inget byggarbete får starta innan kl. 8.00 vardagar eller innan kl. 9.00 på helger. Här gäller också sunt förnuft. Om du upplever dig störd av din granne bör du i första hand själv tala med vederbörande. Fortsätter störningarna trots detta bör du kontakta styrelsen samt också föra ”störningsdagbok” där du skriver upp dag och klockslag för störningen, vad som hände, om du sade till eller inte och vad som hände då. Styrelsen kommer då att höra om det också finns andra grannar som störs samt tala med din störande granne. Hjälper inte heller detta så skickas en rättelseanmaning och i slutänden kan det bli tal om uppsägning. Föreningen anlitar då jurist.

Andrahandsuthyrning

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand krävs styrelsens godkännande. Skriftlig ansökan ska lämnas in i god tid innan uthyrningen ämnar ske. Blankett för ansökan finner du att ladda ner från föreningens hemsida (www.brfplogen7.se).

Om styrelsen godkänner uthyrning av din lägenhet i andra hand ska du upprätta ett hyresavtal med den du hyr ut till och inkomma med en kopia på detta avtal till styrelsen i god tid innan. Vid andrahandsuthyrning av hyreslägenhet ska det av detta kontrakt framgå att din hyresgäst avsäger sig besittningsrätt till lägenheten. Uthyrningen gäller endast till personen i kontraktet. Om du önskar byta hyresgäst ska ny ansökan ske i god tid innan bytet sker.

Korttidsuthyrning via uthyrningsföretag som t.ex. Airbnb är inte tillåtet och kommer inte att medges.

Om det kommer styrelsen tillkänna att andrahandsuthyrning sker utan styrelsens medgivande riskerar du att förlora din nyttjanderätt till lägenheten. Detta gäller så väl hyresrätter som bostadsrätter.

Balkonger och terrasser

Du är själv ansvarig för att din balkong/terrass vintertid hålls fri från stora mängder snö.

P.g.a. brandrisk (Stockholms brandförsvars rekommendationer) och eftersom grillos kan uppfattas som störande av dina grannar har det vid ett årsmöte beslutats att det inte är tillåtet att grilla på balkongen/ terrassen. Goda grillmöjligheter finns på innergården där föreningen under sommarhalvåret placerar ut ett flertal grillar.

Brandvarnare

Du är själv skyldig att se till att det finns fungerande brandvarnare i din bostad.

Cykelförråd

Två cykelförråd finns i gatuhuset på samma nivå som soprummet. Sommartid kan man även ställa cykeln ute på gården, men inga cyklar är tillåtna i trapphusen eller i gångarna i källaren på grund av brandföreskrifter. Du använder tvättstugenyckeln även till cykelförråden.

Felanmälan

Kontakta i första hand någon i styrelsen. Kontaktuppgifter finns i entrén samt på vår hemsida på nätet. Vid akuta behov ring numret till fastighetsförvaltaren som också finns i entrén. Du kan även kontakta vår fastighetsförvaltare för egna behov på egen bekostnad.

Innergård

Föreningen har på innergården ett stort trädäck med utemöbler och grillar som tas fram sommartid. Innergården når man både via gatuhusets första trappuppgång och via gårdshuset. För att "boka" ett eller flera bord skriver du en lapp som du lägger på de önskade borden den dag du önskar att använda dem. Innergården är till för alla så det går inte att boka hela gården.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. De ligger ytterligare en trappa ner (ett fåtal också mitt emot soprummet). Dörrarna dit är märkta "förråd" i båda husen. Styrelsen har en lista på vilket förråd som tillhör vilken lägenhet.

Lägenhetsdörrar

Det är inte tillåtet att själv spika eller klistra upp dekorationer eller skyltar på lägenhetsdörren. Dörren tillhör bostadsrättsföreningen. Styrelsen tillser att ny namnskylt kommer upp vid ägandebyte eller inflytt av ny hyresgäst. Endast namnet på den som står som ägare till lägenheten eller som står på hyreskontraktet kommer att finnas på skylten.

Nycklar och porttelefon

Om du har behov av ytterligare nycklar till port och källare tar du kontakt med nyckelansvarig styrelsemedlem (v.g. se kontaktuppgifter i entrén eller på föreningens hemsida). Du hämtar och betalar den sedan själv på Söderlås, Ringvägen 114. Glöm inte legitimation. Även om du önskar ändra namn eller telefonnummer som är anslutet till porttelefonen kontaktar du nyckelansvarig styrelsemedlem.

Ombyggnation/renovering av din lägenhet

På vardagar ska renoveringsarbete utföras på normal arbetstid. På helger får arbete som kan störa dina grannar inte påbörjas före 9.00 och ska avslutas senast kl. 19.00. Ställ inte byggmaterial eller byggsopor i trapphus eller källare.

Byggmaterial eller sopor får inte heller bli stående på trottoaren utanför huset utan ska genast transporteras bort. Om t.ex. byggsopor ska bli stående längre ska du kontakta kommunen angående att hyra parkeringsplats på gatan för detta. Täck hissen med byggpapp om du använder den för transport av material eller sopor.

All ombyggnation som innebär ändring av planlösningen (även rivning av icke-bärande vägg) samt köks- eller badrumsrenovering ska anmälas till och godkännas av styrelsen i god tid innan arbetet påbörjas. Dragning av el ska ske av fackman. Vid ombyggnation av badrum ska branschregler för våtrum följas.

Avisering av vattenavstängning ska ske senast dagen innan och bör inte drabba högfrekventa tapptider. Efter utförd renovering av våtutrymmen ska intyg lämnas in till styrelsen där det framgår vilket tätskikt som använts och i vilken mängd. Sådant intyg utfärdas endast av auktoriserad plattsättare.

Vid ombyggnation som innebär väsentlig ändring av planlösningen, t.ex. ingrepp i bärande konstruktion eller väsentligt ändrad dragning av ventilation, vatten och avlopp vid t.ex. flytt av kök eller badrum, ska du förutom att anmäla till styrelsen också göra en bygganmälan till kommunens byggnadsnämnd minst tre veckor innan byggstart (v.g. se www.stockholm.se för ytterligare info).

Postfack

Till varje lägenhet hör ett postfack beläget i gången mellan gatuhuset och gårdshuset. Det är inte tillåtet att själv klistra eller tejpa upp namnlappar på postfacken. Styrelsen tillser att namn byts ut när ny boende flyttar in. Meddela styrelsen om du önskar att lägga till namn på t.ex. sambo eller annan så ordnar styrelsen med ny namnlapp.

Rökning

Rökning är förbjudet i föreningens allmänna utrymmen, t.ex. i trapphus eller på vädringsbalkongerna. Rökning på gården ska ske där askkoppar finns uppsatta och inte under någon av dina grannars fönster.

Soprum

Ytterligare några trappsteg ner, i gatuhuset, hittar du soprummet. Ljuset i soprummet tänds och släcks automatiskt när dörren öppnas och stängs. För att komma in i soprummet använder du samma nyckel som till porten. Där finns flera kärl för hushållssopor. På grund av hur soprummet är lokaliserat i huset finns inte förutsättningar för egen källsortering i föreningen. Glas, pappersförpackningar, tidningar, metall och plast lämnas i hörnet Bjurholmsgatan/Gotlandsgatan cirka 70 meter bort. Vi ser gärna att du lämnar så mycket som möjligt dit både av miljöhänseende men även då det sparar pengar åt föreningen i form av minskade kostnader för sophämtning.

Grovsopor får du antingen transportera bort själv eller förvara i din lägenhet eller i ditt källarutrymme tills föreningen ordnar container där du kan slänga sådant. Container kommer att finnas tillgänglig för de boende en gång per år. Inga sopor får placeras utanför de uppsatta sopsäckarna. Föreningen, och indirekt du själv, får betala extra för att få sådant borttransporterat. Sopor får inte placeras i trapphuset då lukten kan störa dina grannar.

Tvättstuga

Tvättstugan hittar du en trappa ner i gathuset. Du bokar tid med din bokningsnyckel på tavlorna utanför tvättstugan. Se informationen överst på bokningstavlorna om vilka maskiner du bokar. Se även instruktioner inne i tvättstugan för hur maskinerna fungerar.

Ventilation

Lägenheten ventileras med en egen fläkt som är placerad ovanför spisen bakom kryddhyllan. Denna fläkt suger dels upp luften i köket men även i badrummet. Det är köksfläkten som styr ventilationen och dess styrka. Luft tillförs till lägenheten genom fönsterventiler. För att det ska fungera ska dessa ventiler vara öppna. Du kan alltså inte vid köksrenovering bara ta bort fläkten och byta ut den mot t.ex. en kolfilterfläkt. Då har du tagit bort hela ventilationssystemet. Fråga styrelsen om du har funderingar kring detta.

Bostadsrättsföreningen

