

Trivselregler för oss som bor i Brf Johannes Plan från A-Ö

Här har vi samlat en del information och trivselregler som gäller oss som bor i Brf Johannes plan 1-3. Reviderat 230819.

Andrahandsupplåtelse

I föreningens stadgar § 10 samt § 12 framgår vad som gäller vid andrahandsupplåtelse. Andrahandsupplåtelse får inte ske utan styrelsens tillstånd (se bilagda blankett Tillstånd för uthyrning av bostadsrätt i andra hand). En andrahandsupplåtelse är när någon annan än bostadsrättshavaren självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om lägenheten lånas ut till någon i den närmaste familjekretsen, till vänner, tillfälligt byte av lägenhet utan att bostadsrättshavaren tar ut någon hyra. Hyr du ut din lägenhet utan tillstånd, kan du förlora nyttjanderätten till den. Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för din bostad även under uthyrningstiden. Det innebär att du ska se till att månadsavgiften blir betald och är ansvarig för att din hyresgäst tar del av våra Trivselregler. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning. Se föreningens stadgar.

Avgift

Som medlem i bostadsrättsföreningen betalar du en månadsavgift. Månadsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelas efter bostädernas andelstal. Andelstalet är varje lägenhets andel av föreningens totala tillgångar och skulder. Månadsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och underhåll.

Föreningen har ekonomisk förvaltning hos NABO. Aviseringen av månadsavgift skickas ut av NABO. Månadsavgiften skall förskottsbetalas och vara NABO tillhanda senast den sista i månaden.

Balkonger

Balkong med utgång från en lägenhet hör till lägenheten. Bostadsrättshavare som har balkong till sin lägenhet ansvarar för att vintertid hålla densamma ren från snö och is samt att se till att det inte hänger istappar från den.

Bostadsrätten

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en särskild typ av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar. Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna.

Som medlem äger du inte din lägenhet, du har däremot ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd, förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har rätt att sälja din bostad till vem du vill. Styrelsen ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Föreningen svarar normalt endast för det *yttre underhållet*, d.v.s. underhållet av föreningens hus och mark. Det *inre underhållet*, d.v.s. underhållet av en viss lägenhet ansvarar bostadsrättsinnehavaren för (se föreningens stadgar samt Bostadsrättshavarens resp föreningens ansvar).

Bredband/ IP-telefoni

Föreningen har ett avtal med **Ownit** som ger alla lägenheter avgiftsfri tillgång till en fiberuppkoppling med 100 Mbps. Tel 08-525 073 00.

Cyklar och barnvagnar

Av brandsäkerhetsskäl får inte större föremål som t.ex. cyklar och barnvagnar ställas i trapphuset. Cykelrum finns med ingång på framsidan av fastigheten till höger om porten vid JP 3 och som öppnas med samma nyckel som går till porten. Barnvagnsrum finns i 3:ans entréhall på höger sida.

Flyttning – in och ut

När du flyttar in och när du flyttar ut ur huset tänk på att du måste skydda väggar i hiss och trapphus samt städa upp vid nedskräpning i trapphuset.

Försäkring

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom eller på den egendom som du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar. **Du rekommenderas alltså att ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.**

Gården och grillen

Gården kan användas av alla som bor i huset. Vill du använda grillen så står den och solparasoll i barnvagnsrummet. Rengör grillen och töm den på aska dagen efter. Ställ tillbaka grill och parasoll i barnvagnsrummet. Grillkol och tändvätska tas med av den som använder grillen. För allas vår trevnad är det viktigt att vi håller rent och snyggt på den gemensamma gården.

Vid nyttjandet av gården gäller att inga aktiviteter får ske efter kl 22.00 på vardag/söndag. För fredag och lördag kväll gäller kl 23.00.

Hus- och gårdsstädning och mingel

Minst en gång per år samlas vi till en gemensam städning av huset och gården. Styrelsen ordnar mingel med aktuell information för alla medlemmar. Datum för dessa aktiviteter fastställs av styrelsen.

Husdjur

Ta alltid hänsyn till dina grannar när du har husdjur. Ägare till katter, hundar och andra husdjur ska noga övervaka sina husdjur, så att de inte förorenar, exempelvis kissar i hissen, trapphuset eller på gården. Tänk också på att många kan vara rädda för hundar och katter och att många lider av allergiska besvär vilket också medför att du måste beakta detta i samband med städning efter nyttjande av tvättstugan.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till kabel-TV Com Hem. Önskas utökad utbud kontakta vår kabel-TV **ComHem**, tel. 0771-55 00 00.

Ombyggnad och renovering

Du har rätt att göra förändringar i bostaden men all renovering/ombyggnad ska skriftligen meddelas till styrelsen. Du får inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, som att flytta dörrar och väggar/tak eller ändra ledningar för vatten, avlopp, värme eller el. Detsamma gäller för ventilationskanaler, rökkanaler och anordningar för informationsöverföring, d.v.s. kabel-TV och IP-telefoni. I vissa fall erfordras byggnadslov. Vid ovanstående arbeten skall erforderliga intyg/tillstånd som bygglov, intyg om behöriga hantverkare m m skickas till styrelsen

Informera dina grannar i trappuppgången om du tänker utföra reparationer som kan medföra störande ljud. Tänk också på att undvika att arbeta efter kl.22.00 (störande arbete är endast tillåtet vardagar mellan kl 08.00 och 19.00 och lördagar mellan kl 10.00-17.00).

Byggnadsmaterial får inte förvaras i trapphuset under ombyggnadstiden. I den mån du/hantverkare använder hissen eller trapphuset för att för transporter av byggmaterial – har du fullt ansvar för att skydda golv, hiss (golv och väggar) och väggar med exempelvis papp eller annat material som kan skydda. Likaså se till att porten inte står öppen mer än vad som krävs för in/utpassering med material/varor. Efter varje arbetsdags slut skall allt skräp avlägsnas från trappor och hiss och när arbetet avslutats i sin helhet skall en ordentlig städning av trapphus och hiss ske. Skador som uppkommer i samband med ombyggnationer, flyttningar etc. ska åtgärdas och ersättas av den bostadsrättshavare som har ansvar för att skadan uppkommit.

För allas trevnad är det också bra att informera grannarna vad som ska göras och hur lång tid det beräknas ta antingen via mail eller anslå information vid tavlan i entrén eller hiss.

Rökning

Rökning i trapphuset och andra gemensamma utrymmen är inte tillåten. Detsamma gäller att kasta fimpar på marken utanför porten, på gården eller från balkongerna. Många människor är känsliga eller har allergier mot tobaksrök. Visa därför stor hänsyn om du röker på balkongen.

Skadedjur

Om du upptäcker kryp eller baggar i lägenheten, ska detta omedelbart meddelas styrelsen. Styrelsen är skyldig att vidta åtgärder för att utrota eventuell ohyra.

Sopor

Man kommer till soprummet från gården till vänster om porten till JP3. Det är inte tillåtet att placera sopor i trapphuset eller i källaren. Med hänsyn till dina grannar släng inte soporna senare än kl 22.00.

I soprummet finns olika kärl för matavfall, hård och mjuk plast, kartong och papp, tidningar, genomskinligt och färgat glas. Platta till kartonger så de inte tar stor plats. Metall och batterier kan avyttras i de kärl som finns på i Luntmakargatan alternativt Tegnégatan vid Coop.

Övrigt avfall kan avyttras på återvinningscentralerna i Bromma, Årsta eller Roslagstull. Se även turlista för lastbil som tar hand om farligt avfall www.stockholm.se/avfall.

Säkerhet och ansvar

Vid in- och utpassering var noga med att se till att porten och andra dörrar går i lås. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Det är viktigt att vi alla tänker på att hålla dörrar och

fönster i gemensamma utrymmen stängda och låsta för att förhindra inbrott. Ur brandsäkerhets- och utrymningssynpunkt är det också viktigt att hålla trapphuset och andra gemensamma utrymmen fria från föremål. Det är inte tillåtet att ha matta, skor, ljus mm utanför dörren.

I den mån som du öppnar båda portdörrarna så måste du stänga och säkra att båda dörrarna är låsta. Den vänstra dörren ska säkras med spärrar både i golv och tak!

Tornrummet

I fastigheten finns ett tornrum med utsikt över stadens takåsar där också bokningslista finns. Nyårsafton kan inte bokas utan de som vill se nyårsfyrverkerierna får samsas med andra. Tornrummet nås via vindarna i JP1 och JP3.

Tvättstuga

Finns i övre källarplanet. Tvättider bokas på bokningslista utanför tvättstugan. För allas trevnad tänk på att:

- Rengör respektive tvättmaskins trumma (observera att tvättmaskinerna inte är avsedda för grovtvätt) och tvättmedelstråget
- Ta bort luddet i torktummlaren. Borsta även bort luddet som sitter i taket i torkskåpet.
- Torka maskinerna och rengör golv och övriga ytor.
- Glöm inte att släcka belysningen och låsa dörren.

Underhåll och reparationer (se Brfs Regler för ombyggnad och renovering)

I en bostadsrättsförening gäller att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för ledningar och andra därmed sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, ventilation mm, som föreningen försett lägenheten med. För elektricitet gäller dock att föreningen ansvarar för dragningar fram till säkringsskåpet och bostadsrättsinnehavaren ansvarar för samtliga ledningar efter säkringsskåpet.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Upplysningstavla i entrén

På tavlan i entrén finns namn på alla boende i huset samt information om NABO. Namnen på aktuell styrelse finns på www.johannesplan.se.

Visa hänsyn, stör inte dina grannar

Till den inre miljön bidrar vi alla genom att ej störa våra grannar med buller som t ex hög ljudnivå på radio/stereo eller borring i väggarna. Detta gäller särskilt mellan kl 22.00 – 07.00 och omfattar även användande av tvättmaskin i lägenhet. Om du/ni ska ha fest, sätt upp lappar i god tid i trappuppgången, tala om var festen är och telefonnummer så att de grannar som eventuellt blir störda kan kontakta er.

Styrelsen