

Ordningsregler och annan nyttig information för boende i BRF Storken 12



Uppdaterad 31 oktober 2023.

Vår fastighet lyder under Lag om kulturminnen, byggnadsminnesmärktes 1987 av länsstyrelsen med skyddsföreskrifter vilket begränsar vad vi får göra med våra hus exteriört och till vissa delar interiört. Detta gör att vi till exempel aldrig kommer att få tillstånd att bygga balkonger.

Vi som bor här har gemensamt ansvar för fastigheten och boendemiljön. För att allt ska fungera på bästa sätt krävs att vi har några enkla regler, och att de efterlevs.

Den hävdvunna regeln är att det ska vara tyst och lugnt i ett flerfamiljshus kl. 22.00 - 07.00. Därför får man inte använda tvätt- eller diskmaskin under denna tid, då de ofta ger ifrån sig vibrationer som stör. Tänk även på att dra ner volym och bas på ljudanläggningarna. Vid fest meddelar du grannarna i förväg så de är beredda, och får chansen att rymma fältet om de så önskar. Fönster får inte stå öppna om du spelar musik.

Att spara pengar

Vi delar på driftkostnaden för fastigheten, där värme, vatten och el är stora utgiftsposter. För att hålla nere kostnaderna ska vädringstiden minimeras, särskilt vintertid. Vill du ha svalare - börja med att vrida ner värmen.

Vinden

Det är lyhört mellan vinden och lägenheterna högst upp, vilket gör att det bör undvikas att vara på vinden efter kl. 22.00. Förvara inte eldfängt material i vinds- eller källarförråd. Det är förbjudet att förvara föremål utanför vindsförråden, även under kortare perioder. Den som flyttar och lämnar tillhörigheter utanför sitt vindsförråd kommer inte att beviljas utträde ur föreningen, och därmed kan inte heller köparen få inträde. Se till att vindsdörren alltid är låst och ljuset släckt när du lämnar vinden.

Namnskyltar

Du måste ha namnskylt i mässing på dörren. Det ordnar du själv med och står för kostnaden. Kontakta styrelsen för förslag på leverantör. Skylten ska ha ditt namn i VERSALER med typsnitt Times new roman och teckenstorlek 18.

Trappuppgångarna

Dessa ska hållas fria av utrymningsskäl. Pulkor, skidor, barnvagnar och annat skrymmande får inte stå i trapphusen på grund av brandutrymningsskäl. På förekommen anledning tvingas vi påpeka att varken styrelsen eller hälsovårdsnämnden tillåter att sopor förvaras utanför lägenhetsdörren.

Säkerhet

Om det uppstår akuta problem under vardagar, kontakta i första hand vår fastighetsskötare eller förvaltare. Om du inte får tag på dem, kan du kontakta någon i styrelsen. Om det är akuta fel som kräver omedelbar åtgärd på icke ordinarie arbetstid, kontakta jourmontör. De olika telefonnumren finns på anslagstavlan i entrén. Meddela granne eller styrelsen om du är borta en längre period, och ordna så att någon har tillsyn över lägenheten under tiden.

Portarna

Se till att porten går i lås vid in- och utpassering. Meddela fastighetsskötaren (se anslag i trapphuset) om stängningsmekanismen fungerar dåligt. Det är inte tillåtet att ställa upp porten, vid till exempel fest!

Hushållssopor, glas, tidningar m.m.

Obligatoriskt att sortera ut matavfallet. Från och med 1 januari 2023 har det obligatoriskt för alla hushåll, kontor och övriga verksamheter att samla in sitt matavfall separat.

- Hushållen ansvarar för att sortera.
- Påsar för matavfall kommer att finnas tillgängliga i soprummet.

I sophuset får endast matavfall samt hushållssopor lämnas. Du måste lägga dem i pappers/plastpåse i kärnen i soprummet. Inget får ställas utanför sophuset! Flaskor och annat glas får absolut inte slängas där, utan bärs bort till närmaste containrar som finns på Östermalmsgatans högersida (bakom Östra Real), 2 minuters promenad mot Fältöversten/Karlaplan. Dit tar du också plåtburkar, pappkartonger, plast, batterier och tidningar.

Miljöfarligt avfall och grovsopor

Målarfärg, småelektronik mm kör du till någon av stadens återvinningscentraler, eller lämnar till den mobila miljöstationen som kommer med två lastbilar till adresser i närheten enligt turlista som finns på www.stockholm.se/avfall. Roslagstulls återbruk är närmsta station och är öppet, måndag-torsdag: 16:00-21:00, lördag-söndag: 10:00-16:00. Inga grovsopor får ställas utanför sophuset, utanför vindsförråden eller i cykelkällarna!

Gården

Förvaltaren har inte hand om skötseln av gården, så den blir bara så fin som vi boende gör den. Vi måste hjälpas åt med det som behöver göras. Trädgårdsredskap finns i förrådet i sophusets norra del, och där passar din lägenhetsnyckel. Egen grillutrustning får inte användas, men föreningen har en gasolgrill som kan lånas. Den förvaras i förrådet (se ovan) där det även finns vattenkannor, gräsklippare, vattenslang, snöskyffel mm.

Om du vill ha en tillställning på gården, sätter du upp meddelande på sophusväggen någon dag i förväg. Trädgårdsmöbler får inte ställas på gräset eftersom det då snabbt förstörs. Om möblerna flyttas ska de ställas tillbaka, och det gäller särskilt de mycket tunga sofforna. Hundar och katter måste hållas kopplade och får absolut inte rastas på gården.

Tvättstugan

Tvättstuga finns i gårdshuset. Bokning av tvättstuga sker digitalt via Boappa. Antingen via app eller via dator. Två hushåll kan tvätta samtidigt i 3-timmarspass. Kan endast boka ett pass åt gången. Om någon annan använder den maskin du bokat har du rätt att stoppa maskinen och ta ur tvätten. Observera att om du inte tagit din bokade maskin i bruk 30 minuter efter tvätt passets starttid, riskerar du att missa din tvättid. Tvättstugan ska efter användning rengöras - framför allt ska maskinerna torkas av, tvättmedelsfacken sköljas rena, ludd från torktummlaren tas bort. Vid behov ska golv och torkskåp rengöras. Barn får inte vistas ensamma i tvättstugan, och av allergiskäl får djur inte hjälpa matte eller husse att tvätta. Rökning är förbjuden i tvättstugan.

Hyra av gästlägenheten

Endast boende i Brf Storcken 12 får hyra. Bokning sker direkt hos den person som utsetts till ansvarig för gästlägenheten. Aktuell kontaktinformation till den ansvariga, och vad som i övrigt gäller för hyra av gästlägenheten finns på boappa under dokument "Ordningsregler gästlägenheten". För att minimera irritation och krångel gäller: om du inte betalar hyra får nyckeln inte lämnas ut. Rummet får bokas maximalt 5 dagar i taget. Om det är ledigt därefter går det att förlänga hyrestiden. Avbokning måste göras senast 5 dagar före första hyresdag.

Om avbokning görs senare måste man betala för den period man bokat. Nyckeln ska återlämnas senast kl. 12 efter hyrestidens slut. Observera, om du inte följer dessa regler får du inte hyra någon mer gång. Endast Swish eller banköverföring är tillåtet som betalvägar för att undvika kontanthantering.

Bastun

För närvarande är bastun avstängd och dess framtid oklar.

Uthyrning i andra hand

Du måste ansöka på särskild blankett där du anger skäl för uthyrningen, uppgifter om den som du vill hyra ut till etc. Lägg ansökan i föreningens brevlåda i portvalvet Sibyllegatan 50B eller mejla till styrelsen. Endast andrahandsuthyrning efter styrelsens godkännande får förekomma.

Motorfordon

Motorcyklar och mopeder kan vara intressanta för barn att klättra på. För att undvika olyckor och på grund av att motorfordon ofta droppar olja får de endast parkeras i smattarna på ömse sidor om tvättstugan. Det är inte tillåtet att ha motorn i gång på gården eller i portvalven.

Cykelkällarna

Endast cyklar och barnvagnar får förvaras i cykelkällarna.

Renovering - Regler avseende förändring i bostadsrättslägenhet

Att tänka på innan du påbörjar en renovering

Medlem som vill genomföra ombyggnader eller förändringar i den lägenhet man disponerar är skyldig att bifoga en antikvarisk konsekvensbeskrivning, upprättad av en certifierat sakkunnig av kulturvärden, till den anmälan/ansökan som lämnas in till styrelsen, innan åtgärden utförs. Konsekvensbeskrivningen ska på ett tydligt sätt redogöra för hur åtgärden påverkar fastighetens kulturvärden, i närtid och på sikt. Konsekvensbeskrivningen ska också ange om åtgärden är förenlig med skyddsbestämmelserna i byggnadsminnesförklaringen samt plan- och bygglagens varsamhetskrav och förvanskningförbud. Upprättandet av konsekvensbeskrivningen bekostas av initiativtagaren/den enskilde medlemmen.”
(Byggnadsantikvarie Vicki Wenander).

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen måste styrelsen bevilja tillstånd innan vissa ombyggnader utförs i föreningens fastighet. Detta dokument beskriver föreningens allmänna och särskilda regler vid ombyggnationer och förändringar i bostadsrättslägenheten. Läs igenom detta dokument noga och kontakta Förvaltaren på Nabo om något är oklart.

För att få en fördjupad kunskap kring ombyggnation av bostadsrättslägenhet bör nedanstående dokumentation studeras.

- Föreningens stadgar och ordningsregler
- Boverkets byggregler - www.omboende.se, www.boverket.se/sv/byggande
- Säker Vatten - www.sakervatten.se
- Byggkeramikrådet - www.bkr.se
- Elektriska Installatörsorganisationen - www.eio.se

Följande kan utföras utan godkännande från styrelsen

Som bostadsrättsinnehavare får du utan styrelsens tillåtelse renovera de delar som ligger inom bostadsrättshavarens underhållsskyldighet såsom:

- Ytskikt såsom tapetsering, målning, ytskikt och golv med mera.
- Köksinventarier såsom byte av köksskåp, kyl och frys. Friblåsande kolfilterfläkt får installeras då denna inte kopplas in på fastigheten ventilationssystem.
- Förändring i lägenhetens alla elinstallationer från elcentral ut i lägenheten.
- I badrum, våtrum och kök byta badrumsporslin, kranar och installera tvättmaskin. Tvättmaskin får ej installeras i kök.

Tänk på att alla arbeten som utförs måste vara fackmannamässigt utförda för att en skada ska kunna vara ersättningsbar av ditt försäkringsbolag.

Följande arbeten kräver godkännande från styrelsen via föreningens fastighetsförvaltare

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Anledningen till detta är styrelsen skall få möjlighet att bedöma hur din förändring i bostadsrättslägenheten påverkar fastigheten säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt. Vissa delar som VVS ledningar och ventilation är gemensamt med dina grannar och kan behöva justeras efter förändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som skall säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls.

Bostadsrättshavaren **måste invänta tillstånd från styrelsen** för att i lägenheten utföra åtgärd som innefattar väsentliga förändringar såsom:

- Förändring av lägenhetens planlösning som till exempel flytta/ta bort väggar eller byta dörr.
- Ingrepp och/eller ändring av befintliga VVS ledningar.
- Ingrepp eller ändring av ventilationskanaler, ventilationsdon eller fläkt. Till exempel byte av spiskåpa/volymkåpa eller sätta för/flytta ventilationsdon.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Bryta tätskikt i badrum och toalett.
- Omdragning och större förändring av elinstallationer.
- Ingrepp i värme-/radiator-system som till exempel tappning av värmesystemet.

Generella instruktioner

Tänk på att det är du som bostadsrättsinnehavare som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Även om en enskild bostadsrättshavare har fått godkännande från styrelsen för ändringsarbeten, frikänner inte detta bostadsrättsinnehavaren från byggherreansvaret. Alla entreprenörer du anlitar är du ansvarig för gentemot föreningen.

Vid renovering som ändrar planlösningen krävs också följande underlag och dessa uppdrag betalas av den boende:

Vissa ändringar innebär att bostadsrättshavaren enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen före byggstart. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.

Vid förändring av vägg krävs utlåtande från konstruktör med ev. risker i lägenhet, hos grannar eller övrig fastighet samt bygglov om ingreppet sker i bärande vägg. Är du osäker – ta alltid fram ett utlåtande från en konstruktör.

Det behövs även kontroll och utlåtande från en akustik- och ljudkonsult av ljudnivån genom golvbjälklag ner till underliggande för att konstatera om ljudnivån genom golvbjälklaget är acceptabel för ett underliggande sovrum.

Vid förändringar som påverkar ventilationen och värme så krävs ett utlåtande på framtagen teknisk lösning gällande detta från en drifttekniker inom ventilation och inom värme. Nabo erbjuder dessa tjänst och du bokar detta via din förvaltare på Nabo.

Eldstäder, rökkanaler och skorstenar

Föreningens eldstäder är generellt plomberade och belagda med eldningsförbud. Det är således inte tillåtet att ta upp plomberingar och elda, eller att elda i eldstad som det inte finns ett av styrelsen godkänt besiktningsprotokoll för. Detta är särskilt viktigt att vara uppmärksam på då man övertagit lägenhet vars tidigare ägare renoverat eldstaden.

Renovering av eldstaden kan dock genomföras om följande regler följs:

- Renovering av en eldstad måste alltid anmälas till, och godkännas av styrelsen innan renovering påbörjas.
- Lägenhetsinnehavaren står för renoveringskostnader för eldstad, tillhörande rökkanal samt anslutningar mellan lägenhet och rökkanalen.
- Vid avslutad renovering krävs en besiktning samt ett godkännande av sotarmästaren för vårt distrikt.
- Medlem måste själv ombesörja besiktning av sotarmästaren men kostnaden för besiktningen debiteras föreningen, efter samråd med styrelsen.
- Efter godkänd besiktning måste protokoll på detta delges styrelsen. Först när godkänt protokoll delgetts styrelsen får medlemmen börja nyttja eldstaden. Detta för att styrelsen ska kunna föra ett eldstadsregister över fastigheten.

Renovering av kök

Följande instruktioner gäller vid förändringar i kök:

- Ventilationsdon/ventiler får inte byggas för eller täckas över. Tänk på att ventilerna måste vara åtkomliga för inspektion, rensning och rengöring samt kunna fungera tillfredsställande vilket de till exempel inte gör ifall de blir inbyggda i ett köksskåp. Rensluckor får inte byggas för utan inspektionslucka måste monteras och märkas upp.
- Fastigheten inom BRF Storcken 12 har mekanisk frånluft (S), vilket betyder att det endast är tillåtet att använda sig av en friblåsande kolfilterfläkt.
- Bra att veta: Vissa spiskåpor kommer med alla spjäll stängda när man köper dem. Viktigt att dessa ställs in innan montage, för att undvika obefintlig ventilation.

- Bra att veta om ni funderar på att bygga en köksö är att Boverket vill att man har en mindre utslagsvask i närheten av spisen, om man väljer att placera dessa två enheter på två olika inredningslängder när man bygger nytt.

Renovering av badrum och toaletter

Följande instruktioner gäller vid förändringar av badrum och toalett:

- Endast elvärmeslingor i golv får monteras
- Vattenburen får ej kopplas in på fastighetens värmesystem eller VVC system.
- Paxfläkt får ej monteras i badrummet.
- Handdukstork får ej kopplas till fastighetens värmesystem eller VVC system.
- Nya vatteninstallationer skall vara försedda med synliga/åtkomliga avstängningsventiler.
- Ny golvbrunn skall installeras vid brutet tätskikt.
- För väggar och golv i våtrum gäller att de utföres enligt nu gällande regelverk.
- Säkerställ att fall mot golvbrunn följer gällande regelverk.
- Schakt/inbyggda rör skall förses med slitsbotten inkl. tätskikt och skvallerrör. Detta gäller även vägghängda toaletter.

Övrig viktig information

Vattenavstängningar

Vid avstängning av vatten ska avisering göras i god tid innan och vid tidpunkter som minimerar störningar i fastigheten. Vattnet ska vara avstängt så kort tid som möjligt. Ta kontakt med er fastighetstekniker via Nabo felanmälan felanmalan@nabo.se som då kan informera entreprenören om var avstängningsventilerna finns placerade. Aviseringen ska ske i god tid och innehålla kontaktuppgifter, datum samt klockslag då vattnet kommer vara avstängt. Detta uppdrag kommer betalas av den boende.

Buller

- Boende ska informeras löpande om arbeten och tidsplan.
- Ta hänsyn till omkringboende då ljud fortplantar sig i byggnadsstommen.
- Innan eventuell bilning av golvbjälklag skall grannen under bli väl informerad och ni skall tillsammans se över och fotografera väggar och innertak före och efter bilningen för att eventuellt upptäcka uppkomna sprickor och så vidare.
- Föreningens regler skall följas avseende störande arbete. Störande arbeten får bara utföras under de tider som föreningen beslutat och ska alltid aviseras i god tid innan arbetet påbörjas.
 - Måndag - fredag 07:00-17:00. På lördagar, söndagar samt helgdagar är det tillåtet med bullerfri renovering mellan kl 11:00-16:00. Bestämmelsen avser att minimera irritation mellan grannar.

Städning och transporter

- Trapphus, hiss och allmänna berörda ytor skall dagligen städas vid transport av material. Eventuella skador ska ersättas av bostadsrättsinnehavaren.
- Tänk på hissens max vikt vid transporter av material då driftstopp av hiss debiteras bostadsrättsinnehavaren.
- Byggmaterial och byggavfall får inte belamra föreningens gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hiss, våningsplan, källargångar, vind och gård. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort.
- Byggsäckar får inte ställas ut på gångbanan. Där innebär de stora problem och risker för rörelsehindrade, synskadade, gatustädning och många andra. Säckar lockar även till sig skadedjur som sedan har nära till fastigheten, och kan innebära brandrisk.
 - Byggsäckar eller storsäckar kräver alltid polistillstånd när de står på mark som ägs av kommunen.
 - Tillståndet ska vara utfärdat innan du börjar använda platsen och ska omfatta allt du ställer dit och hela den tid platsen används.
 - Det är den som beställt en renovering, städning eller liknande, dvs DU, som är ansvarig för säcken. Att inte ha tillstånd kan innebära brott mot ordningslagen 3:1 (Olaga upplag) vilket alltid medför böter.
 - Om du ställer säckar på gården eller annan mark som tillhör bostadsrättsföreningen behövs inte polistillstånd, men du måste alltid få godkännande av styrelsen först.
 - Märk dina säckar eller inhägnaden tydligt med ditt namn/byggansvarig på plats samt tillståndets ärendenummer.
 - Beställ upphämtning av säcken så snart som möjligt! Flera av de stora leverantörerna (Sortera, BigBag, Åkerisäcken) erbjuder hämtning av storsäckar.
 - Polistillståndet söks enkelt via Polisens hemsida:
www.polisen.se/tjanster-tillstand/tillstand-ansok/offentlig-plats/
 - Besök www.byggsack.se för mer information om hanteringen av byggsäckar samt nyttiga länkar till regler, tillstånd och upphämtning!

Efter avslutad renovering

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Anlitade entreprenörer skall utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar. I förekommande fall skall anlitade entreprenörer ta fram nya så kallade relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som har förändrats i fastigheten). En kopia av dessa ska skickas till er förvaltare på Nabo efter utfört arbete. Denna dokumentation är viktig i händelse av skada.

Som bostadsrättshavaren skall du kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt.

All dokumentation som krävs enligt lag eller regel enligt ovan och till exempel styrker behörighet hos en entreprenör, intyg om hållfasthet, relationsritningar med mera skall vara

upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara korrekt signerade för att vara giltiga.

Eventuella certifikat, försäkringar och intyg skall lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med övrig dokumentation i form av kopior.

Dokumentation som krävs för godkännande från styrelsen

Checklista före renovering:

Innan byggstart måste du som bostadsrättsinnehavare försäkra dig om att följande dokumentation finns framtagen och är inskickade som pdf:er via e-post till vår förvaltare hos Nabo.

- F-skattsedel för varje anlitad entreprenör.
- Giltigt försäkringsbevis från varje anlitad entreprenör.
- Behörighetsbevis från anlidade auktoriserade entreprenörer
- Tekniska beskrivningar och skisser på de olika delarna i ombyggnationen.
- Utlåtande från konstruktör vid förändring av vägg.
- Godkännande av teknisk lösning från drifttekniker gällande ventilation och värme vid ändring av planlösning eller flytt/förändring av ventilationsdon och radiatorer. Nabo erbjuder dessa tjänster.
- Kopia på beslut samt alla underlag vid ansökan om bygganmälan eller bygglov från kommunen.
- Dokumentet "Renoveringsansökan om tillstånd avseende förändring av bostadsrättslägenhet" ska fyllas i och signeras.
- Dokumentet "Renoveringsregler avseende förändring av bostadsrättslägenhet" skall fyllas i och signeras. Godkännande från styrelse att renoveringsansökan är fullständig och därmed godkänns.

Blanketterna hittas på Boappa under dokument "Tillstånd renovering/ändring av lägenhet". Ansökan skickas till brfstorken12@gmail.com eller lämnas i föreningens brevlåda i portvalvet Sibyllegatan 50B.

Checklista efter renovering:

Följande dokumentation skall tas in av bostadsrättsinnehavaren och skall skickas in till förvaltaren på Nabo i pdf via mail och därefter också finnas tillgänglig vid efterfrågan:

- Entreprenörernas kvalitetsdokument inklusive garantibevis samt egenkontroller.
- Fotodokumentation under pågående arbete och delmoment samt från berörda grannar.

Vid förändring av planlösning behövs även:

- Signerad och ifylld kontrollplan av entreprenör efter en tidigare bygganmälan eller bygglov.
- Utlåtande av genomförd renovering av certifierad besiktningsman. Nabo erbjuder denna tjänst.

Kontaktuppgifter: Renoveringsansökan tillsammans med relevanta pdf dokument skickas via e-post till: NABO Förvaltare kristoffer.burstrom@nabo.se

Observera att ni **ej får påbörja er renovering innan ni fått ett skriftligt godkännande via e-post av styrelsen via vår förvaltare hos Nabo.**

När renoveringen är klar så skall förvaltaren på Nabo kontaktas och samt att resterande dokument ska skickas in.

Styrelsen Brf Storken 12