

Trivselregler -

Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 från A till Ö

För att vi alla, oavsett om vi är nyinflyttade eller har bott länge i huset, ska ha en gemensam uppfattning om vad som gäller och inte gäller i vår förening och vårt hus har vi ställt samman följande trivselregler. Reglerna och tipsen är inte ordnade i angelägenhetsgrad utan endast uppställda i bokstavsordning.

Arstämman 2002 har ställt sig bakom reglerna som därefter har detaljutformats av föreningens styrelse. Är något tvetydigt, fel eller saknas, gör på samma sätt som rekommenderas flitigt nedan - tala med någon i styrelsen!

Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från föreningens styrelse. Vi är i grunden restriktiva till att medge tillstånd. Skälet är att vi vill ha ett fast boende och medlemmar som engagerar sig i föreningen och fastigheten, eftersom det gynnar oss alla.

Blanketter - som måste fyllas i inför ansökan - kan du få från föreningens styrelse. Ansök i god tid och minst två månader innan du planerar att hyra ut. Annars kan styrelsen inte garantera dig ett svar i tid. Skäl som gör att vi medger andrahandsuthyrning är till exempel: dokumenterat arbete på annan ort, studier på annan ort och sambotest.

Tillstånd att hyra ut ges högst 12 månader i taget. För sambotest gäller det att bestämma sig för vart kärleken lutar inom detta år, i detta fall medges ingen förlängning. För studier eller arbete på annan ort krävs skriftliga intyg där skola eller arbetsgivare även specificerar vilken tid du befinner dig där. Vid ansökan om att få hyra ut bör du även ange vem du vill hyra ut till och ange fullständiga personuppgifter för din påtänkta hyresgäst. Din ansökan godkänns inte förrän styrelsen har kontrollerat den du tänker hyra ut till.

Det är stadgebrott att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd som kan medföra att styrelsen återtar ditt medlemskap och återkallar bostadsrätten.

Ansvar

Du har som brf-innehavare ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst när det gäller att själv ordna med till exempel reparationer i din lägenhet. Mer om vad en brf-ägare har för skyldigheter kan du bland annat läsa i våra stadgar.

Grundregeln är att du är ansvarig för det som finns inne i lägenheten samt ansvarig för ytskikt och glasrutor samt ytterdörren. Skador vid inbrottsförsök belastar din hemförsäkring.

Arkitekt Archibald Fried

Vårt hus byggdes 1938-39 åt värmeledningsaktiebolaget Calor efter ritningar av arkitekt Archibald Fried (1906-2000). Efter arkitektexamen från KTH 1926 och studier vid Konsthögskolan 1932-1924 startade han egen arkitektverksamhet och fick en flygande start - det har aldrig byggts så mycket lägenheter i Stockholm som under trettioalet. Förutom vårt hus har han ritat ett tjugotal flerfamiljshus i Stockholm, samt bland annat kontors- och matsalsbyggnaden åt Marabou i Sundbyberg och Astras huvudkontor i Södertälje.

Avgift och avier

Har du frågor om din avgift eller om hyresavier ringer du vår ekonomiska förvaltare Castor eller föreningens kassör.

Betalar du hyran via Internet är tipset att vara noga med att få med rätt referensnummer.

Skulle du ha problem att betala avgiften i tid är det viktigt att du omedelbart hör av dig till föreningens kassör.

Batterier

Vanliga torra förbrukningsbatterier lägger du i den röda batteriholken i grovsoprummet.

Elartiklar som innehåller fastmonterade batterier, till exempel eltandborstar, lämnar du bland elsoforna i vårt grovsoprum. Gamla bil- och mc-batterier har vi inte möjlighet att ta hand om, därför måste du ta dem till närmaste bensinstation för omhändertagande.

Bo

I enlighet med Brf Ankaret 21:s stadgar vill vi att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Styrelsen har också med stöd av stadgarna rätt att ta ifrån någon ett medlemskap, det vill säga nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten i huvudsak används till annat ändamål än det stadgarna anger. I slutändan tvångsförsäljs en sådan lägenhet till en ny innehavare.

Bygga om

Brf Ankaret 21 strävar efter att husets värden och miljöer ska bevaras i så ursprungligt skick som möjligt både in- och utvändigt. Du som bostadsrättsinnehavare har dock rätt att renovera och bygga om delar av din lägenhet invändigt. Men för att skydda bärande husdelar och gemensamma V/A-ledningar **måste** du söka tillstånd av styrelsen. Styrelsen har hittills haft som praxis att tillåta viss ombyggnad, förutsatt att den sker på anvisat sätt.

Cykelställ och cykelstall

Cyklar parkerar vi i cykelställen eller i cykelrummet. Antalet platser på framsidan av huset är begränsat och reserverat för oss som bor i huset och använder cykeln regelbundet. Där ska vi inte ha någon långtidsparkering. Märk din cykel med namn - det gör det möjligt för föreningen att hålla rent från kvarglömda eller stulna cyklar. Självklart låser ingen fast cykeln i staket eller stuprännor. Övergivna cyklar rensar vi bort. Föreningen tar inget ansvar för cyklar som skadas eller måste avlägsnas på grund av olämplig placering och ägaren riskerar att tvingas betala kostnader för bortforslingen.

Drag

Med den typ av fönster och ventilation som finns i huset blir det lätt dragit kring fönstren. Då huset konstruerades ställdes mindre krav på luftväxling, samtidigt som "otäta" tätningslister av textil var standard. Idag sugs luften ut genom ventilerna i kök, badrum och toaletter. Samma mängd luft som försvinner ut måste också komma in i lägenheten - och det upplevs ibland som drag. Den viktigaste åtgärden mot draget är att göra det lätt för luften att komma in "på rätt sätt" d v s genom de ventiler som sitter i överkanten av dina fönster. Stängs dessa - då blir det dragit! Undvik också att sätta in tätningslister i toppen av fönsterkarmarna.

Droppande vatten

Kranar som droppar irriterar och leder till onödig vattenförbrukning. Åtgärda detta så snart som möjligt genom att byta packning i kranen. Klarar du inte detta själv - fråga någon granne eller någon i styrelsen.

El-mätare

El-mätare finns för varje lägenhet men avläsningen är centralt placerad i källaren i ett låst skåp. Kontakta styrelsen om och när du vill läsa av din egen mätare.

Fastighetsskötsel

Brf Ankaret 21 har ingen anställd fastighetsskötare utan vi sköter i princip alla sådana sysslor ideellt. Ta därför själv initiativ till att t ex byta glödlampor som gått sönder, eller plocka skräp som ligger drällt. Är du tveksam till vem som ska göra åtgärden - kontakta styrelsen! Kontakta också styrelsen innan du anlitar någon hantverkare etc som du inte avser att betala själv!

Felanmälan

Felanmälan kan du göra i akuta nödsituationer genom att ringa det nummer som är anslaget i porten. För att spara pengar åt oss alla försöker vi dock undvika jourutryckningar som kostar mycket pengar.

Om anledningen är något du som brf-innehavare själv ska stå för - till exempel att du inte hittar nyckeln till din ytterdörr - är det du som får räkningen.

Fest

Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt. Men du bör tänka på att just fest och hög musik är de absolut vanligaste orsakerna till klagomål i bostadsrättsföreningar.

Öppnar ni fönstret eller använder balkongen hör ett hundratal personer runtomkring allt ni gör. Tänk på att dessa också vill ha tyst och lugnt efter klockan 22. Vi bor i ett lyhört gammalt hus och måste ta hänsyn till varandra. Sätt gärna upp en liten lapp eller berätta att du ska ha fest, så blir stämningen i föreningen bättre.

Styrelsen kan alltså tvinga en störande person att flytta. Besittningsskyddet är i detta avseende svagare i en brf än i ett hyreshus. Om dina grannar festar och stör sent på natten - knacka på och säg till. Om situationen är akut och spårar ur - ring polisen och gör en anmälan. Telefon till polisradion kvällar och nätter är 401 19 00.

Fönster

Målning och underhåll av utsidan av fasad, fönster och balkongdörrar är föreningens sak. Du får inte själv experimentera med målning av detaljer på utsidan. Målning av inomhus, liksom tätning av fönster är däremot en av de saker du som enskild medlem har att sörja för. Skulle en ruta gå sönder är det den enskilde brf-ägaren som ansvarar för att få in en ny ruta.

Förmögenhetsvärde

För beräkning av eventuell förmögenhetsskatt kan du behöva ange bostadens förmögenhetsvärde i självdeklarationen. Värdet är angivet på de första avgiftsavierna du får för året. Vänd dig till Castor om du har några övriga frågor om förmögenhetsvärde.

Förråd

Möbler eller bråte får inte förvaras i gångar eller korridorer av utrymnings- och brandskäl och fraktas bort. Kostnaden för det drabbar alla. Den som saknar "sängen jag ställde utanför mitt förråd " har alltså råkat ut för en städning och får skylla sig själv.

Garageplatser

Vi har tyvärr inga parkeringsplatser inom föreningen - däremot finns det ett stort garage i Olov Lindgrens hus på andra sidan av gatan där flera medlemmar hyr plats.

Glas och returglas

Brf Ankaret har ingen särskild sortering av glas.

Grillar

Det är tillåtet att grilla på baksidan av huset, men tänk på att sköta din grillning så att os och rök inte stör grannarna. Självklart tar du hand om aska och andra lämningar på ett lämpligt sätt så vi slipper råka ut för brand i papperskorgar eller soprum.

Grovsopor

Vi betalar för volymen grovsopor. Därför låter vi så mycket som möjligt av avfallet gå med hushållssoporna. Allt som ställs in i grovsoprummet ska till volymen minimeras så mycket som möjligt. Packa ihop, riv isär, montera isär och ställ i respektive kärl. Är rummet fyllt - vänta tills det tömts. Att inte riva isär kartonger eller packa ihop hyllor etc är att belasta oss alla med onödiga utgifter. I grovsoprummet finns också kärl för insamling av sk elskrot och batterier.

Du får inte lämna hela bohag eller byggmaterial i grovsoprummet. Det är förbjudet. Du kör själv detta till tippen.

Du får absolut inte lämna hushållssopor i grovsoprummet. Hushållssopor ska läggas i sopnedkastet eller direkt i säckarna i soprummet.

Hissen

Glömd hissgrind förargar. Därför drar alla i huset igen gallergrinden efter sig - och kollar gärna att gästerna i huset gör på samma sätt. Oftast är det gästerna i huset som inte är vana vid gallergrindar och som missar. Tag också som vana att skicka ner hissen om du inte planerar att använda den inom kort. Då får du också ett kvitto på att hissgrinden verkligen är stängd.

Historia

Vårt hus byggdes 1938-39 åt värmeledningsaktiebolaget Calor efter ritningar av arkitekt Archibald Fried (1906-2000).

Husets siste enskilda ägare, Hugo Lindersson Kläder AB, köpte huset 1984. 1986 renoverades huset och bland annat el och VVS-installationer byttes. 28 december 1999 köpte och tillträdde vår bostadsrättsförening fastigheten. Under de följande två åren inreddes bland annat vindslägenheten, taket lades om och hissen byttes och förlängdes till vind och källare.

Huset består idag av drygt 1.700 kvm boyta i 30 lägenheter. Vår tomt, som disponeras med äganderätt, är på sammanlagt 542,3 kvm.

Hobbyrum

Föreningen har ett mindre hobbyrum vid ingången till tvättstugan. Verktyg får du hålla med själv, men här ska finnas bland annat en arbetsbänk med skruvstäd. Du städar och torkar själv efter dig och sopar undan slipmjöl, hyvelspån mm.

Husdjur

Katter och hundar är inte alltid till glädje. Tyvärr har det förekommit att hundar lämnar avföring på gräsmattan och i trädgården på framsidan. Självklart ska djuren inte förorena på gården, men om en olycka skulle ske måste lämningarna tas bort och kastas på rätt ställe.

Inbrott

Lyckligtvis har vi nästan varit helt förskonade från inbrott under lång tid, kanske beroende på att vi försöker hålla uppsikt på vilka som rör sig i huset och håller dörrarna låsta. Skulle du råka ut för inbrott i källaren eller i lägenheten anmäler du det till polisen och ditt försäkringsbolag. Berätta gärna det för någon i styrelsen också. Kanske kan vi göra något för att förhindra en uppreppning.

Internet

Vårt hus är anslutet till UPC för kabel-TV och internet. För abonnemang står respektive boende.

Julgranar

Äkta julgranar är trevliga så länge de finns inne i lägenheten, men blir till problem när man ska ta ut dem. Vare sig vi eller kommunen arrangerar någon kollektiv insamling av gamla "oklippta" granar. Idag är tyvärr enda möjligheten att klippa sönder dem och lägga granen i en säck i grovsoprummet.

Kabel-tv

I dag är Brf Ankaret 21 ansluten till UPCs kabelTV-nät. Om mottagningen är dålig eller slutar att fungera, kontrollera först så att dina grannar har likartade problem, därefter, ring UPC annars riskerar du att själv få stå för servicekostnaderna. Skulle du frestas att koppla in trådarna direkt på antennkabeln eller på annat sätt gå förbi kontakten i väggen påverkar du bildkvaliteten negativt hos samtliga utefter samma stam, vilket kommer att resultera i ilska grannar och dyra felsökningar. Behöver du något extra uttag anvisar UPC installatörer som ordnar det mot en kostnad av ca 1.500 kronor.

Köksfläkt

Det är tyvärr inte tillåtet att koppla köks- eller badrumsfläkt till ventilationskanalen. Förutom den typ av "forcerad ventilation" som finns i många lägenheter är endast kolfilterfläktar som släpper ut returluften i rummet är tillåtet.

En fläkt ansluten direkt till ventilationskanalen riskerar att trycka in ditt matos eller din cigarettök i varenda grannlägenhet.

Motioner

Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman. Brf Ankaret 21 är en ekonomisk förening och fungerar enligt reglerna för en sådan. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman (se "Årsstämma"). Regler för motionstid och annat finns i stadgarna.

Musik

Många medlemmar upplever grannens stereo som störande. Du kan förebygga genom att inte placera dina högtalare direkt på golvet eller mot väggen, utan ha ett isolerande mellanlägg. Om din granne stör dig med sin stereo, börja med att själv ringa på och säga till.

Nycklar

Samma nyckel går till entrédörr, källardörrar, cykelrummet, tvättstugan, soprummet och källarförråden. För att hindra objudna gäster håller vi dessa dörrar låsta. Om du tappar nyckeln till bokningstavlan för tvättstugan får man byta låscylindern. Styrelsen kan ordna fram nya - kostnaden debiteras dig.

Ohyra

Om du fått in ohyra i din lägenhet kontaktar du omgående styrelsen, och kallar på försäkringsbolagets ohyrebekämpare. En vanlig sanering går oftast på ett par timmar och kostar inte medlemmar något eftersom fastighetsförsäkringen täcker utgiften. Fråga styrelsen om du behöver veta vilket försäkringsbolag vi har i dag.

Pappersinsamling

Insamling av tidningar sker i särskilt kärl på baksidan av huset. Den töms en gång i veckan, på måndagmornar.

Reservnycklar

Det finns inga extra nycklar till din lägenhet någon annanstans än hos dig. Lämna gärna en uppsättning av nycklarna till en granne - det kan vara praktiskt att ha.

Rökning

Rökare, visa hänsyn. Röka får du göra hemma eller utomhus. Däremot inte i allmänna utrymmen. Röker du på gården så tar du själv tar hand om dina fimpar. Att kasta ut dem från balkong eller genom fönstret gör du självklart inte heller.

Sopor

Du får gärna trycka ihop innehållet i din soppåse så mycket som möjligt, det spar plats. Självklart kastar du inte ner skrymmande saker som blockerar soppressen och orsakar stopp. Paketera gärna fisk och annat som riskerar att stinka ordentligt innan du slänger det.

Stadgar

Läs våra stadgar gärna och noga, det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Här finns reglerna som gäller juridiskt och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter som brf-innehavare. Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas och du måste då flytta.

Styrelse

På anslagstavlan i trapphuset eller i rapporten från årsstämman framgår vilka det är som sitter i styrelsen. Vill du vara med i styrelsen eller föreslå någon av dina grannar - kontakta gärna någon i styrelsen direkt. Vi har för närvarande ingen valberedningen.

Städning

En punkt där alla medlemmar mycket handgripligen har möjlighet att påverka våra kostnader och trivseln i huset. Vi anlitar en firma för städning av trapphuset men sköter alla gemensamma utrymmen själva.

Tvättstugan

Bokar tvättid gör du med den låscylinder som har ditt lägenhetsnummer och som hör till din lägenhet. Vill du utnyttja en bokad, men uppenbart "ledig" tid - sök upp den som har tiden och fråga om det går bra att tvätta. När du tvättat - gör en ny bokning eller placera din låscylinder i "vänteläge".

I tvättstugan håller vi rent efter oss, torkar av maskiner, spolar ur tvättmedelsfack, tar bort ludd i tumlare, kastar tomma tvättmedelsförpackningar, torkar bort spillda tvättvätskor och så vidare. Torka gärna bort smuts som samlas kring fönster och luftinsug.

De normalt vanligaste felen i tvättstugor beror på att medlemmar tvättat plagg som skadat maskinen. Bh-byglar som fastnar kan kosta föreningen tusentals kronor. Använd därför alltid tvättpåse eller tvätta dessa plagg för hand. Torktumlarens vanligaste fel är överhettning, vilket beror på att man kör tumlaren utan att

först ta bort luddet som täpper till luftcirkulationen. Läs igenom anslagen och tipsen som finns anslagna - där står mycket nyttig information.

Tyst

Vi har som regel att huset ska vara tyst mellan klockan 22 och 07 oavsett veckodag. Att strunta i det och spela musik eller på annat sätt störa grannarna på sena kvällar och nätter kan resultera i att styrelsen beslutar återkalla medlemskap. Dessutom skapar du otrivsel och sänker värdet på föreningens lägenheter. Tyst innebär också att vi undviker att slå i dörrar och hiss-galler, och då särskilt under kvällar och nätter.

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både styrelsen och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne. Det kan bli grannen som blir ersättningsskyldig i dessa fall.

Värme

Kostnaderna för fjärrvärme är föreningens absolut största utgiftspost, samtidigt som värme är viktigt för trivseln. Vår strävan är att hålla vare sig mer eller mindre än 20-22 graders innetemperatur (mätt någon meter in i rummet) under den kalla årstiden. Är 20-22 grader för kallt för dig återstår tyvärr endast element eller yllekoftor.

Årsredovisning och årsstämma

Brf Ankaret 21s räkenskapsår är kalenderåret. Ordinarie årsstämman hålls under våren (mars-maj). Kallelse till stämma sker genom anslag i varje port, tidigast en månad och senast fjorton dagar före stämman, enligt stadgarna.

I stadgarna hittar du närmare information om datum och andra regler som gäller bland annat rösträtt, kallelse och stämma.

Stämman är ett viktigt tillfälle för att påverka sitt boende eftersom vi väljer styrelse, valberedning och revisor samt behandlar motioner. Dessutom är det ett av få tillfällen då ett större antal av föreningens medlemmar träffas. Styrelsen brukar se till att det finns något att dricka och frukt eller något annat enklare tilltugg.

Om du inte kan vara med själv på stämman kan du företrädas av ombud, som röstar för dig.

Förutsättningarna för att vara ombud regleras i stadgarna. Du har också möjlighet att ta med dig en bisittare.

Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas som medlem i Brf Ankaret 21. Styrelsen ska också underrättas utifall att bostadsrätten är pantsatt.

Skicka alla handlingar (köpekontrakt och ev pantsättningsdokument) direkt till Castor. Förvaltaren tar på styrelsens uppdrag även kreditupplysningar på nya medlemmar. För att hanteringen av handlingarna inte ska fördröjas i onödan är det viktigt att du informerar mäklare, bank och köpare om att alla papper kan skickas direkt till Castor. Styrelsen har 30 dagar på sig att behandla en ansökan. Det går inte att stressa fram svar. Vad gäller ansökan om överlåtelse av hyreskontrakt finns ingen tidsgräns. Styrelsen ska godkänna ny hyresgäst men har även rätt att avslå.