

BRF SKUTAN A-Ö

Detta är ordningsregler för BRF Skutan 12. Du som omfattas av reglerna är skyldig att känna till och respektera dem. Läs därför reglerna ordentligt och regelbundet. Föreningens stadgar gäller utöver dessa ordningsregler. Samtliga boende är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Du som bor i föreningen har inte bara rätten att disponera en bostad i föreningens fastighet, du har även skyldigheter mot föreningen och övriga boende. Ordningsreglerna gäller dig som bostadsrättsinnehavare, men också dina familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som arbetar på uppdrag av dig. Reglerna gäller även dig som hyr din bostad i fastigheten, inklusive dig som hyr i andra hand.

Vad händer om reglerna inte följs?

Vid allvarliga överträdelser av reglerna kan styrelsen behöva överväga att säga upp bostadsrätten. Om överträdelsen är av liten betydelse för föreningen och dess boende kan dock inte uppsägning ske. Du kommer alltid att få en uppmaning att rätta dig efter reglerna, först därefter kan det om reglerna fortsatt överträds bli aktuellt med en uppsägning och uteslutning ur bostadsrättsföreningen.

Om du har frågor angående någonting i ordningsreglerna, ta kontakt med styrelsen.

Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från föreningens styrelse. Tillstånd att hyra ut ges för godtagbara skäl och ett år i taget under högst två år. Godtagbara skäl kan vara ålder eller sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, provsamboende eller uthyrning till närstående. Juridiska personer godkänns inte som hyresgäster. Korttidsuthyrning via sajter som Airbnb är inte tillåtet. Styrelsen accepterar inte illegal andrahandsuthyrning.

Styrelsens godkännande är förenad med villkor:

- Om bostadsrättshavaren vistas utomlands, ska det finnas ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten.
- Bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress och kontaktuppgifter.
- Bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.

Föreningen tar ut en avgift från bostadsrättshavaren under uthyrningsperioden enligt stadgarna. Kostnaden ligger för närvarande på 10% av prisbasbelopp per månad och aviseras tillsammans med den vanliga avgiften.

Du ansöker genom att fylla i formuläret " Andrahandsuthyrning – Ansökan" på <https://brfskutan12.se/dokument/> och maila den till styrelsen@brfskutan.se.

Ansök i god tid, minst två månader, innan du planerar att hyra ut så är du garanterad ett svar i tid.

Ansvar

Du har som bostadsrättsinnehavare ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst när det gäller att själv ordna med tex reparationer i din lägenhet.

Du är ansvarig för lås och nycklar, insidan av ytterdörr samt bågar i innerfönster (dock ej för målning av yttersidorna av ytterdörrar samt ytterfönster). Enligt stadgarna (se kapitel 35-39§) så belastar skador vid inbrottsförsök medlemmens egen hemförsäkring, inte föreningens.

Avgift och avier

Har du frågor om din avgift eller om hyresavier ringer du vår ekonomiska förvaltare Castor
Kontaktperson:

Marie Hamberg
(Hyresadministratör)

Förvaltnings AB Castor
Box 795 (Besöksadress: Torggatan 7 A)
851 22 Sundsvall
Tel (växel): 060-128000
Tel (direkt): 060-644713
Fax: 060-614187
E-post: marie.hamberg@castor.se

Barnvagnsramp och barnvagnsrum

Rampen ska alltid fällas upp efter användning. Detta för att det ska vara fritt utrymme i trappuppgången pga. utrymnings- och brandskäl och för att det ser trevligare ut för föreningens medlemmar.

I barnvagnsrummet får endast barnvagnar förvaras. Det är inte tillåtet att förvara personliga ägodelar i de gemensamma utrymmena. Dörrar och gångvägar måste hållas fria för säkerhetsskäl.

Brand

Trapphuset och våningsplanen är utrymningsvägar och det får inte förvaras något såsom cyklar, barnvagnar och byggmaterial i trapphuset eller på våningsplanen. Det kan innebära risk för anlagda bränder, hinder vid utrymning och räddningstjänstens arbete. Branden kan sprida sig till föremålen som förvaras i trapphuset och våningsplanen, med ökad rök och hetta som följd och ambulanspersonal kan hindras. Använd absolut inte hissen när det brinner. Om trapphuset är rökfyllt så är brandförsvarets stegar via fönster din utrymningsväg.

Brandvarnare

Sedan 2001 är det lag på att alla bostäder skall vara försedda med minst en fungerande brandvarnare eller liknande rökvarningssystem, läs mer www.brand.stockholm.se. Varje

lägenhet ska vara utrustad med en brandvarnare, vilket enligt stadgarna är varje enskild boendes ansvar

Cykelrum

Till vänster om entrén finns ett cykelrum. Du som äger en eller flera cyklar som inte används, var vänlig förvara dessa i ditt vindförråd då cykelrummet är litet och snabbt blir fullt. Räddningstjänstens regler förbjuder oss att ställa cyklar eller annat skrymmande, barnvagnar till exempel, i trappuppgångarna eftersom dessa är utrymningsvägar som ska hållas fria. Vänligen respektera detta.

EI

Du får fritt välja elleverantör. Nätägaren är Fortum/Ellevio.

Fastighetsskötare

Habitek, utför föreningens fastighetsservice.

Kontakt

Måndag – fredag kl. 08–16 (lunch kl. 11–12)
08-645 17 00

Dygnet runt via mejl eller formuläret nedan
felanmalan@habitek.se

Jour

Måndag – fredag kl. 16–08 samt helger / helgdagar
08-645 17 45

Observera att jourutryckning kostar extra. Är ärendet privat t.ex. såsom öppning av ytterdörr eller rensa dina avlopp får du själv stå för kostnaden.

Felanmälningar

Vid akuta fel

Vid fel i fastigheten som innebär akut risk för skada på person eller egendom ska Habitek kontaktas (se avsnitt "Fastighetsskötare" ovan).

Icke akuta fel

Anmäl icke akuta fel i fastigheten till styrelsen via e-post.

Fest

Ska du ha fest hoppas vi att ni har trevligt. Sätt gärna upp en lapp och berätta att du ska ha fest, så blir stämningen bättre. I föreningen har vi som regel att huset och innergården ska vara tyst mellan kl 22 och 07 oavsett veckodag. Att strunta i det och störa grannarna på sena kvällar och nätter kan resultera i att styrelsen beslutar att återkalla medlemskapet.

Festlokal

Föreningen har tyvärr ingen samlingslokal du kan hyra om du ska ha fest.

Fönster

Enligt stadgarna ansvarar medlem för ventilationsventil, tätningslister samt invändig målning. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar ej för målning av ytterfönster.

Skulle en ruta gå sönder så ansvarar föreningen för reparation av glaset. Detta gäller dock inte för skada som uppkommit genom vållande eller skadegörelse.

Förmögenhetsvärde

Vänd dig till vår ekonomiska förvaltare Castor (se avsnitt "Förvaltare") om du har några frågor om förmögenhetsvärde.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd. Möbler eller bråte får inte förvaras i korridorer på vind av utrymnings- och brandskäl och kommer därför att fraktas bort. Kostnaden drabbar alla.

Försäkring

Föreningens fastighet är försäkrad via Brandkontoret. Om du vill veta mer om denna försäkring, kontakta någon i styrelsen.

Utöver detta måste alla boende teckna en hemförsäkring för sin lägenhet som täcker oförutsedda händelser. Det är obligatoriskt att denna hemförsäkringen även innefattar ett bostadsrättstillägg. Dessa försäkringar ansvarar varje medlem själv för och valet av försäkringsbolag är därför fritt.

Förvaltare

Föreningen har överlåtit stora delar av förvaltningen på entreprenad. Det gäller ekonomi, teknisk drift och fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltare är Castor AB. Kontaktperson:

Marie Hamberg
(Hysesadministratör)

Förvaltnings AB Castor
Box 795 (Besöksadress: Torggatan 7 A)
851 22 Sundsvall
Tel (växel): 060-128000
Tel (direkt): 060-644713
Fax: 060-614187
E-post: marie.hamberg@castor.se

Garage

Vi har inga garageplatser i föreningen.

Hiss

Hissen har renoverats under åren. Det är en mycket vacker gammal hiss, vilket vi önskar bibehålla. Om du fraktar t.ex. byggmaterial och andra saker som kan skada hissen, är det

viktigt att du sätter upp skydd eller är mycket aktsam så att inte hissen skadas. Likaså om du spiller i eller smutsar ner hissen, så måste du rengöra efter dig direkt.

Vid akuta fel

Om någon är fast i hissen, tryck på nödknapp eller ring ThyssenKrupps jourtelefon: 0200-88 78 78.

Icke akuta fel

ThyssenKrupp ska bara kontaktas vid akuta fel. I andra fall ska hissfel anmälas till styrelsen via e-post.

Inbrott

Det är alla medlemmars gemensamma ansvar att se till att vår boendemiljö är så säker som möjligt. Det är därför viktigt att ytterdörren mot gatan och gården alltid är stängda och låsta. Säkerställ gärna att dessa går igen bakom dig när du rör dig in och ut i fastigheten. Detsamma gäller våra gemensamma utrymmen, inklusive förrådsutrymmen samt sop-, cykel- och barnvagnsrum. Genom att gemensamt hålla ögonen öppna och inte släppa in misstänkta och obehöriga personer kan vi minska risken för inbrott.

Vid eventuella inbrott eller misstankar om inbrott anmäls dessa i första hand till polisen. Det är dock alltid viktigt att kontakta styrelsen så att vi är medvetna om problematiken samt kan ta vidta nödvändiga åtgärder.

Internet

Bredband finns i alla lägenheter. Föreningen har ett gruppavtal med ComHem, och kostnaden för detta är inkluderat i varje medlems månadsavgiften.

Innergården

Skötseln av innergården är föreningens ansvar och vi har ansvar för vår del av innegården. Kontakta styrelsens trädgårdsgrupp för mer information eller om du har idéer på hur gården kan utvecklas.

Klagomål

Vid några generella funderingar, frågor eller klagomål så är det bara att kontakta styrelsen: styrelsen@brfskutan12.se.

K-märkning

Skutan är grönmärkt. I Stockholm är det i praktiken oftast Stadsmuseets experter som avgör frågor i K-skyddsärenden. Alla hus i innerstaden har klassificerats; Kulturhistorisk klassificering Stockholms innerstad, antagen av kommunfullmäktige år 1996. Byggnaderna har klassificerats i fyra kategorier med hänsyn till deras kulturhistoriska värde, med olika färger. Fastigheterna har givits den färg som motsvarar den mest värdefulla byggnaden eller byggnadsdelen inom fastigheten. Läs mer på www.stadsmuseum.stockholm.se

Grön

Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kabel-tv

I dag är föreningen ansluten till Com Hem. Om mottagningen är dålig eller slutar att fungera, ring till Com Hem. Du får ej själv koppla in direkt på antennkabeln eller gå förbi kontakten i väggen. Om du gör det kommer du att påverka bildkvalitén negativt hos samtliga utefter samma stam. Detta kommer att resultera i dyra felsökningar, som du själv får bekosta.

Motioner

Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bl a genom att lämna in motioner till årsstämman. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman (se "Årsredovisning och årsstämma") och glöm inte att skriva under med namn och lägenhetsnummer.

Nycklar

Nycklar till de gemensamma utrymmena är kopplade till ett digitalt låssystem, kallat iLOQ. . Under 2020 har alla hushåll fått 2 nycklar vardera och dessa fungerar till alla gemensamma utrymmen (förutom förråd). Detta system innebär en ökad säkerhet för föreningens medlemmar t.ex. då borttappade nycklar kan avregistreras från systemet. Säkerhetsklassen innebär att kopiering av dessa nycklar inte kan genomföras av enskild medlem, utan måste beställas av styrelsen. Vid behov av flera nycklar kontakta styrelsen.

Ohyra

Vid ohyra i din lägenhet kontaktar du själv omgående Anticimex för sanering. En sanering tar oftast ett par timmar. Bostadsrättsinnehavaren svarar för räkningen om den har uppkommit genom eget vållande. Du är som bostadsrättsinnehavare skyldig att omgående ta hand om problemet annars kan medlemskapet vara förverkat.

Pantsättning

Alla handlingar som rör pantsättning ska skickas till föreningens ekonomiska förvaltare Castor (se avsnitt "Förvaltare").

Rökning

Rökning är ej tillåten i de offentliga inomhusutrymmena.

Renovering

Skutan är K-märkt vilket betyder att huset har värden och miljöer som ska bevaras i ett så ursprungligt skick som möjligt. Som bostadsrättsinnehavare får du naturligtvis göra normalt underhållsarbete, såsom målning, tapetsering, golvläggning etc. Ingrepp i vatten, värme, avlopp samt väggar kräver skriftligt tillstånd från styrelsen och i vissa fall även tillstånd från bygglovmyndighet. Samtliga installationer i el, vatten, värme och avlopp ska utan undantag göras av licensierad entreprenör.

Huvudregler

Var ute i god tid. Det handlar om flera månader lång hanteringstid. Sätter du igång innan tillstånd är klart är det stadgebrott. Fråga först stadsbyggnadskontoret om det du tänker göra kräver bygganmälan eller bygglov. Om så är fallet ska detta tillstånd bifogas ansökan till styrelsen. I ansökan berättar du också vilken firma som ska göra ombyggnaden. Ansökningar kan skickas till styrelsens e-post eller lämnas i föreningens postlåda i entrén.

Avstängning av vatten: OBS! Om du måste stänga av vattnet så måste föreningen meddelas om detta minst en eller två dagar före avstängningen.

En ombyggnad som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av föreningen, som då med stöd av stadgarna kommer att tvinga innehavaren att återställa, oavsett vem som en gång byggde om. Det är sedan upp till innehavaren av bostadsrätten att själv gå vidare och i sin tur göra upp med den som en gång byggde om.

Husets exteriör

Givet byggnadens K-märkning behövs styrelsens tillstånd och bygglov för permanenta saker som påverkar husets exteriör. T.ex. vid uppsättning av markiser har det beslutats att dessa skall vara i den mörkgråa markisfärgen 107 (Sanda tex) eller NCS kod 8000-N och metalldelarna skall vara i svart.

Inför ombyggnationer som påverkar husets exteriör krävs styrelsens godkännande. Vänligen kontakta styrelsen på styrelsen@brfskutan12.se.

”Störande arbeten”

Följande tider gäller för utförande av t.ex. borring, sågning och spikning.

Måndag-lördag 08.00-19.00

Söndagar och helgdagar får inte störande arbeten utföras alls.

Använd ditt sunda förnuft vid ombyggnation och prata gärna med dina närmaste grannar innan du sätter igång renovering så dessa är förberedda på detta.

Svartbygge

Bygger du om utan tillstånd är det svartbygge. Att göra omfattande ombyggnad (ta bort eller göra ingrepp i väggar, VVS, el, dela eller slå ihop lägenhet etc.) inne i bostaden utan tillstånd är inte tillåtet i vår förening. Det beror dels på K-skyddet, men främst på att det kan vara en säkerhetsrisk och försvaga husets konstruktion.

Du måste ha intyg från en auktoriserad fackman att den vägg du ämnar göra hål i eller ta ned inte är bärande. Kostnaden får du själv stå för. Detta intyg bifogas i en ansökan till styrelsen om ombyggnad. Skriv kortfattat vad du ämnar göra. Det är av säkerhetsskäl förbjudet att själv göra ingrepp i väggar, vatten, avlopp, värme eller andra fasta installationer i föreningens lägenheter.

Sopor (Grosopor, papper, glas, batterier etc)

Soporna får ej ställas ut i trapphuset eller våningsplanen. Anledningen är att det luktar samt ser otrevligt och skräpigt ut. Sopor får heller inte stå i trapphuset p.g.a. utrymningsskäl eller brandrisk. Om man spiller ut något från soppåsen i soprummet torkar man själv upp detta. Det ingår ej i städfirmans uppgifter, detta blir i så fall en extra kostnad för oss. Sopborste och sopskyffel finns i soprummet.

Återvinning

Tidningar, glas, plast, batterier, kartonger, pappersförpackningar, mindre elektronikskrot, glödlampor och lågenergilampor kan lämnas i respektive kärl i soprummet.

Grovsopor

Grovsopor är avfall som uppstår i hushåll, men som till sin beskaffenhet eller storlek inte kan läggas i ordinarie sopbehållare. Det som ej betraktas som grovsopor är följande; byggavfall, större elektronikskrot, möbler, bildelar och kemikalier. Föreningen betalar ej för sådan hämtning. Detta innebär att sopfirman lämnar kvar sådant skrot. Om vi återkommande måste beställa extra hämtning av detta skrot blir kostnaderna högre för föreningen vilket i slutändan leder till att alla boende får betala mer genom exempelvis högre månadsavgift.

Stadgar

Läs stadgarna noga, det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Där finns reglerna som gäller juridiskt och där regleras dina rättigheter och skyldigheter.

Styrelse

Styrelsen i Brf Skutan 12 väljs av föreningens medlemmar, vanligen på den ordinarie föreningsstämman som hålls under det första halvåret varje år.

Föreningen vinner på att ha en styrelse med personer i olika åldrar, med olika kunskaper och med olika bakgrund. Det kan också vara bra att någon eller några i styrelsen kommer in nya varje år, med nya infallsvinklar till det som styrelsen arbetar med för tillfället. Om du är nyfiken på hur styrelsearbetet går till eller vill anmäla ditt intresse, är du varmt välkommen att kontakta styrelsen.

Du kan lämna meddelanden till styrelsen i brevlådan på nedre botten eller via styrelsens e-post. Kontaktuppgifter hittar du på anslagstavlan i entrén eller på hemsidan.

Städning

Städning av trapphus, portal och tvättstuga ligger idag på entreprenad. Har du synpunkter på städningen – meddela styrelsen. Det ger oss stöd när vi förhandlar om pris och handlar upp nya tjänster.

Säkerhetsdörrar

Tala om för ditt försäkringsbolag om din lägenhet har säkerhetsdörr, eftersom denna dörr kan ge billigare hemförsäkring.

Tvättstugan

Tvättstugan är på vinden. Tvättid bokar du med den låscylinder som har ditt lägenhetsnummer och som hör till din lägenhet.

Det finns två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en elmangel. Var noga med att alltid använda en tvättpåse för BH-byglar eller tvätta dessa plagg för hand. Tänk också på att ta bort luddet ur torktumblaren genom att rengöra filtret som sitter i torktumblarens dörr, annars täpps luftcirkulationen till och maskinen kan bli överhettad. Om en maskin går sönder leder det till ökad kostnad för föreningen, vilket i sin tur kan ha inverkan på hyran. Se till att använda maskinerna i tvättstugan med försiktighet så livslängden blir längre.

Om den som har bokad tiden inte utnyttjar tvättstugan på uppsatt tid, får man efter en timme använda tvättstugan. Det är tillåtet att nyttja torktumlare och torkskåp upp till 30 min utöver bokad tid.

Viktigt är att man håller rent och snyggt i tvättstugan. Torka av alla maskiner (tvättmaskinerna, torktumlaren samt torkskåpet) och sopa rent golvet. Om det har fastnat ludd i skyddet för golvbrunnarna, torka av dessa. Det finns städsaker, som ska användas efter varje gång du tvättar. Detta är för allas trevnad och vi är alla ansvariga för våra gemensamma utrymmen.

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, kontakta omedelbart Fastighetsskötare (se avsnitt Fastighetsskötare) så beslutar de om åtgärd samt ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne så att denna kan vidta åtgärder.

Ventilation och fläkt

Vid en ombyggnad 1987 installerades sk kryddhulleaggregat i lägenheterna. Varje lägenhet försågs med en egen frånluftsfläkt som betjänar kök via spiskåpa och badrum via ett frånluftsdon. Avluft är förlagd i befintlig frånluftkanal från kök till det fria. Ny luft till lägenheterna fås via uteluftsdon i fönsterkarmarna. Tvättstugan, lägenhetsförråd samt lokal i gatuplanet är försedd med ventilation via kanalfläktar.

Frånluft är den luft som dras ut från lägenheten ut i det fria.

Avluft är den luft som går ut från fläkten upp till taket, dvs den använda luften

Fläkt och spiskåpa

Det som kallas fläkt är själva lådan som sitter ovanför spiskåpan och den styr ventilationen i lägenheten samt reglerar spiskåpan. Vi har i vårt hus ett system som heter mekaniskt frånluftssystem. Detta system styr ventilationen i lägenheterna och har ett grundflöde dygnet runt. Detta leder till att man ej får fukt i badrummet och att man ej får problem med luften i lägenheterna i och med att systemet drar in luft genom fönsterspringorna ovanför fönsterna.

Underhåll

Fläkten dvs lådan ska rengöras en gång per år och det är lägenhetsinnehavarens ansvar. I de flesta lägenheter sitter skötselinstruktioner på själva fläkten. Rensning av avluftskanaler ska göras med 3-5 års intervall och detta görs genom beslut av styrelsen. Det är ej tillåtet att installera in ett annat system än det mekaniska frånluftssystemet. Anledningen är att ventilationen ska fungera i lägenheterna, för att undvika fuktskador och mögel i badrummen samt att vi i föreningen ska ha ett enhetligt system när det gäller underhåll.

Årsredovisning och årsstämma

Skutans räkenskapsår är kalenderåret. Ordinarie årsstämma hålls årligen före juni månads utgång. Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma dock tidigast fyra veckor före stämman. Stämman är ett viktigt tillfälle för att påverka ditt boende

eftersom vi väljer styrelse, revisorer samt behandlar motioner. Det är ett av få tillfällen då ett större antal medlemmar träffas. Motioner och förslag inför ordinarie föreningsstämma ska skriftligen inlämnas till styrelsen senast sex veckor före stämman.

Om du inte kan vara med själv på stämman får röstning endast ske genom ombud med fullmakt som är annan medlem, make/a, sambo eller närstående som du varaktigt sammanbor med, läs mer i stadgarna. Observera att du inte har rösträtt på stämman om du har skulder till föreningen.

Ägare

Fler än en privatperson får gemensamt äga bostadsrätt i föreningen. I våra stadgar kan man också läsa att minst en ägare ska bo i lägenheten. Juridiska personer accepteras inte som varken hel- eller delägare i bostadsrättsföreningen Skutan 12.

Har du firman hemma får du naturligtvis ha firmanamnet på din egen dörr. Men vi tillåter inte företagsnamn på anslagstavlan i porten, eftersom vi inte tillåter juridiska ägare och inte heller vill ge det intrycket.

Överlåtelse och försäljning av lägenhet

När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas som medlem i bostadsrättsföreningen. Alla handlingar (in- och utträdesavtal, köpekontrakt och ev. pantsättningsdokument) ska skickas in till föreningens ekonomiska förvaltare (se avsnitt "Förvaltare").

Överlåtelseavgift uppgår till 2,5% av gällande prisbasbelopp och betalas av köpare av lägenhet.