

Anvisningar och allmänna ordningsregler

För allas trivsel, tänk på följande:

- att väl akta och vårda föreningens egendom, bostadshus och utemiljö.
- att när du använder lägenheten se till att bevara vad som i lagen kallas *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten och lägenheten.
- att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än avsedda ändamål
- att bidra till att minimera föreningens kostnader och därmed den egna boendekostnaden.
- att i övrigt medverka till att följa föreningens stadgar och andra föreskrifter.

Andrahandsuthyrning

En bostadsrätt upplåts i syfte att bostadsrättshavaren själv skall bo permanent i den. Den som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand kan få göra det under vissa villkor. Andrahandsuthyrning brukar medges vid tillfälliga studier eller tillfälligt arbete på annan ort, militärtjänst, långvarig sjukdom eller provsammanboende. Detta gäller även för hyresgäster.

För andrahandsuthyrning krävs dock alltid att styrelsen godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. I annat fall är det olagligt och ett brott mot Bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Bostadsrätten kan anses förverkad.

Ansökan om andrahandsuthyrning skall göras skriftligen till styrelsen, som lämnar skriftligt besked om ansökan beviljats eller ej.

Ansökningsblankett finns på våran hemsida, www.ritbesticket.com Vid studier/arbete på annan ort eller militärtjänstgöring skall intyg från arbetsgivare eller motsvarande bifogas ansökan. Andrahandsuthyrning beviljas för en tid av högst sex (6) månader i taget. Maximalt beviljas andrahandsuthyrning i två (2) år, dock med möjlighet till undantag om synnerliga skäl föreligger. Juridisk person accepteras inte som hyresgäst i andrahand.

Det är viktigt att påpeka att det är du som bostadsrättshavare/hyresgäst som ansvarar för att din hyresgäst följer föreningens ordningsregler och stadgar. Om störningarna är oacceptabla kan din bostadsrätt bedömas som förverkad och du kan bli av med din lägenhet.

Avgiftsbetalning

Du som bostadsrättshavare måste betala en så kallad årsavgift.

Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader för drift och underhåll av fastigheten samt räntor och amorteringar på lån. Beloppet delas upp i tolv delar och inbetalning görs varje månad.

Avier för inbetalning skickas ut kvartalsvis med tre inbetalningskort (en för varje månad). Avgifter och hyror skall vara föreningen tillhanda senast sista dagen i månaden. Avgiften/hyran betalas alltid i förskott, t ex i slutet av januari betalar du hyran för februari. Månadsavgiften kan även betalas via autogiro.

Balkonger

Boende som har balkonger skall vårda dessa. Blomlådor skall hängas på insidan av balkongräcket. Detta för att undanröja risken för att förbipasserande under balkongen skadas om blomlådan faller ner.

OBS! Släng inte ut fimpar och skräp från balkongerna!

Bostadsrättstillägg

Alla bostadsrättshavare ska ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Se även *Försäkring*.

Brandskydd

Alla boende är skyldiga att ha en brandvarnare. Brandvarnaren skall funktionsprovas och bytas ut vid behov.

Bredband

Föreningen är ansluten till Comhem. Boende som önskar teckna ett Internetabonnemang kan kontakta ComHem för mer information.

Se även *Internet*

Byggavfall

Byggavfall vid ombyggnad, t ex gamla köksskåp, mellanväggar, golvmattor etc, är inte vanliga grovsopor och får inte slängas i grovsoprummet! Denna typ av avfall måste fraktas bort till avsedd avfallsplats. Det är bostadsrättshavarens eget ansvar att själv ombesörja bortfraktning av byggavfallet. Se även *Elektronikavfall, Glasinsamling, Grovsoprum, Miljöfarligt avfall, Pappersinsamling och Sopor*

Cyklar

Cyklar skall ställas på cykelparkeringen på baksidan av fastigheten. De skall vara märkta med namn och lägenhetsnummer (kontakta gärna styrelsen om du behöver hjälp med namnlapp till cykeln). Cyklar får inte placeras inne i entréer och trapphus eller på framsidan av fastigheten. Det är de boendes ansvar att hålla rent och ta bort egna kasserade cyklar.

Disk- och tvättmaskin samt torktumlare

Om du tänker installera disk-/tvättmaskin eller torktumlare i din lägenhet, måste detta utföras fackmannamässigt. Tänk på att el-arbeten endast får göras av en behörig elektriker.

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Föreningen anlitar en extern ekonomisk och administrativ förvaltare. Förvaltaren kontaktas i alla frågor som rör avgifter/hyror, pantförskrivningar etc. Kontaktuppgifter finns i entréer samt i detta häfte.

Elektronikavfall

Elektronikavfall är allt som innehåller elektronik då det kastas, t ex TV-apparater, datorer, dammsugare, glödlampor, el-sladd etc.

Elektronikavfall skall i första hand lämnas in på det ställe där ny vara köps. Producenten är skyldig att ta hand om en gammal vara då du köper en ny. Undvik att ställa dessa saker i grovsoprummet. Det är inte tillåtet att slänga vitvaror som frysar, kylskåp disk/tvätt maskin eller liknande. Boende ansvarar själv för bortforsling av dessa.

Se även *Byggavfall, Glasinsamling, Grovsoprum, Miljöfarligt avfall, Pappersinsamling och Sopor.*

Fastighetsskötsel

Föreningen har själv hand om fastighetens drift. (from augusti-08)
Kontaktuppgifter finns i entréer samt i detta häfte.

Fastighetsägarna

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna, som är en intresse- och branschorganisation. Fastighetsägarna kan bland annat hjälpa föreningen med t ex hyresförhandlingar, tekniska, ekonomiska och juridiska frågor. Fastighetsägarna erbjuder även föreningens bostadsrättshavare (medlemmar) förmånliga villkor och rabatter vid köp av t ex vitvaror och försäkringar. Ta kontakt med Fastighetsägarna för mer information. www.fastighetsagarna.se

Felanmälan

Felanmälan avseende fel i fastigheten under kontorstid görs tekniskt ansvarig (from augusti -08). Kontaktuppgifter finns i entréer samt i detta häfte. Se även *Hissar och Jour.*

Föreningsarbete

Vår förening bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna. För att vi skall få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske t ex genom att ta del information, delta på årstämman, ställa upp för inval i styrelsen eller delta i någon av styrelsens arbetsgrupper.

Försäkring

Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättshavare ett omfattande underhållsansvar. Det krävs därför att hemförsäkringen är anpassad till det och inte bara skyddar lösöre utan även kyl, frys, spis och liknande, eller fönsterglas och dörrar som skadas vid inbrott. Du ska därför ha en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

Försäljning av lägenhet

När du har funnit en köpare till din bostadsrätt skall du som säljare fylla i en överlåtelseblankett. Blanketten finns att hämta på föreningens hemsida www.ritbesticket.com. Blanketten lämnas till styrelsen för godkännande av köparen. Styrelsen kontaktar förvaltaren som meddelar dig om styrelsens beslut. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift vid försäljningen.

Glasinsamling

Returglas kan lämnas i anvisade behållare på Västgötagatan.

Se även *Byggavfall, Elektronikavfall, Grovsoprum, Miljöfarligt avfall, Pappersinsamling och Sopor*.

Grovsoprum

Grovsoprummet hålls öppet sista söndagen i varje månad (se anslag på soprumsdörren).

Det är förbjudet att i grovsoprummet ställa miljöfarligt avfall, frys, kylskåp, lysrör, returglas och matavfall. Vidare får inte orimligt skrymmande avfall som t ex stora möbler ställas i grovsoprummet. Detta avfall måste först sågas ner i mindre bitar. Tänk även på att inte ställa avfall i passagen så att det inre rummet för vanliga hushållssopor blockeras.

Det är möjligt för medlem/boende att själv beställa hämtning av egna grovsopor via Hellstens. Hämtningen faktureras då beställaren direkt. Se även *Byggavfall, Elektronikavfall, Glasinsamling, Miljöfarligt avfall, Pappersinsamling och Sopor*.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida, www.ritbesticket.com. Här hittar du det mesta du vill och behöver veta om föreningen. Här finns även olika dokument som kan vara av intresse, samt även blanketter som kan vara till nytta för medlemmen.

Hissar

Tänk på att visa hänsyn till grannarna genom att undvika att slå i hissdörrarna. Fel på hissarna anmäls till anvisad hissreparatör. Kontaktuppgifter finns i entréer samt i detta häfte.

Husdjur

Om du har husdjur, se till att inte grannarna eller kringboende störs.

Information

Anslagstavlor i entréerna är avsedda för föreningen och dess boende. Här finner du aktuell information från styrelsen samt aktuella förteckningar över föreningens styrelse, förvaltare. Dessutom delas styrelsens informationsblad och annan viktig information ut i brevlådorna.

Internet

Bredband finns via Comhem eller valfri adsl-anlutning.
Se även *Bredband*

Jour

Vid behov av brådskande service som inte kan anstå till ordinarie arbetstid, exempelvis översvämning, anlitas jourfirma, samt informeras tekniskt ansvarig. Kontaktuppgifter finns i entréerna samt i detta häfte.
Se även *Felanmälan* och *Hissar*.

Kabel-TV

Föreningen anlitar ComHem, grundutbudet ingår i avgiften. Boende som önskar teckna ett abonnemang för fler TV-kanaler kontaktar ComHems kundservice.

Kodlås

Tänk på att inte lämna ut koden till obehöriga.

Källare och vindar

Brandskyddsbestämmelserna kräver att gångar och trappor i källare och vindar hålls helt fria från föremål. Vid inspektion kan föreningen åläggas "vite" dvs. böter om inte dessa bestämmelser efterlevs. Dörrarna till källare och vind skall av säkerhetsskäl alltid hållas låsta.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd.

Lägenhetsskötsel

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svara för det löpande underhållet av lägenheten.

Se även *Ombyggnader* samt *Reparationer och underhåll*.

Mattpiskning

Det är inte tillåtet att piska mattor, kläder och dylikt på balkonger eller i trapphusen och inte heller att skaka sängkläder genom fönsterna.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall får inte kastas i soporna eller ställas i grovsoprummet. I stället skall det lämnas in på en miljöstation. Uppgift om miljöstationer finns på Stockholm stads hemsida www.stockholm.se/avfall. Till miljöfarligt avfall räknas bla lysrör och kemikalierester samt målarfärg. Batterier lämnas i affär eller till återvinningsstation (närmaste finns på Västgötagatan).

Se även *Byggavfall, Elektronikavfall, Glasinsamling, Grovsoprum, Pappersinsamling och Sopor*.

Namnskyltar

Lägenhetsdörr skall ha tydlig namnskylt. Föreningen står för enhetliga namnskyltar för att undvika papperslappar och andra privata arrangemang. Namnskyltarna tillhandahålls av styrelsen när medlemskapet/hyres-kontraktet i föreningen har godkänts. Vid ändrade uppgifter vänligen kontakta styrelsen.

Nycklar och lås

Nyinflyttade boende skall erhålla följande nycklar:

- port- och lägenhetsnyckel
- nyckel till källare/vind/tvättstuga (kan även användas till port)
- nyckel till tvättidsbokningscylinder

Bostadsrättshavare ansvarar för låset på dörren till lägenheten. Ett Tips är att om man trycker ner låsets spärrknapp när man lämnar lägenheten så kan man inte öppna dörren inifrån utan att nyckel.

Om man förlorar nycklar eller behöver kopiera fler nycklar kontaktas styrelsen för beställning. Nya nycklar bekostas av den boende.

Föreningen har inget huvudnyckelsystem. Nyckel kan lämnas i den sk "tuben" i ytterdörren vid de tillfällen då tillträde till lägenheten är nödvändigt och ingen kan vara hemma. Tänk på att ni enbart lämnar lägenhetsnyckeln, inte hela nyckelknippan.

Se även *Tillträde till lägenhet*.

Ohyra

Boende ansvarar för att inte ohyra kommer in i lägenheten. Med ohyra menas bland annat vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, mjölbaggar, råttor och ormar som kan sprida olägenhet i fastigheten.

Föreningen har en försäkring som omfattar bekämpning av ohyra. Vid iakttagelser om ohyra skall Anticimex kontaktas direkt av den boende. Kontaktuppgifter finns i entréer samt detta häfte.

Ombyggnad

Bostadsrättshavare ansvarar själva för utformningen av lägenhetens inre. Som bostadsrättshavare har man väsentligt större rättigheter att själv avgöra hur man vill bygga om i sin bostad än man har i en hyresrätt. Ombyggnader får utföras om de görs på ett fackmässigt sätt.

För ombyggnader som berör bärande konstruktioner, el, gas, vatten, värme och ventilation eller lägenhetens disposition kan det krävas att man fått bygglov. Koppling av el måste alltid utföras av fackman.

OBS! Styrelsens skriftliga tillstånd skall alltid inhämtas innan ombyggnad sker. Ansökan och ritning lämnas till styrelsen som behandlar ärendet på kommande styrelsemöte. Blankett för ansökan finns på föreningens hemsida www.ritbesticket.com.

Styrelsen ska meddelas då ombyggnaden är genomförd och har då rätt att besiktiga lägenheten (brandskydd etc). Tänk även på att efter ombyggnad, som innebär ändring av lägenhetens disposition, är du skyldig att lämna in en ny lägenhetsritning till styrelsen.

Tänk på dina grannar när du bygger om. För allas trivsel försök att utföra arbeten som väsnas under dagtid på vardagar. Eventuellt byggdamm, sågspån och annat skräp du orsakar i trapphuset under din ombyggnad ansvarar du själv för att det städas upp.

Se även *Reparationer och underhåll samt Byggavfall*.

Pappersinsamling

Returpapper samlas in av pappersinsamlingen varje vecka. Papper skall läggas i anvisad behållare utanför fastigheten. Det förbjudet att ställa papper inne i entréerna p.g.a. brandrisken.

Se även *Byggavfall, Elektronikavfall, Glasinsamling, Grovsoprum, Miljöfarligt avfall, Pappersinsamling och Sopor*.

Reparationer och underhåll

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svara för det löpande underhållet av lägenheten.

Din underhållsskyldighet som bostadsrättshavare består av att du dels ska göra de reparationer och förbättringar som behövs och dels stå för kostnaderna för detta. Det gäller exempelvis kylskåp, spis och andra vitvaror, golv, väggar och tak, fönster och dörrar. Dessutom ska du på egen bekostnad se till att lägenheten målas, tapetseras och repareras så att lägenheten hålls i ett gott skick. Du ska åtgärda de skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadorna uppkommit genom ditt eget vållande eller på annat sätt t.ex. genom en olyckshändelse eller genom vållande av någon utomstående.

Föreningen svarar för det yttre underhållet för fastigheten och dess allmänna utrymmen. Vidare har föreningen ansvaret för stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och kabel-TV som föreningen installerat i din lägenhet.

Se även *Byggavfall och Ombyggnad*, samt fliken "ansvarsfördelning gällande reparationer och underhåll".

Reparationsfond

Föreningen sätter regelbundet undan pengar i en yttre reparationsfond för underhåll och reparation av fasader, trappor, stamledningar, avlopp med mera. Medel ur denna fond kan endast disponeras efter styrelsebeslut och påverkas inte direkt av den enskilde bostadsrättsinnehavaren. I vår förening finns ingen fond för inre underhåll knuten till lägenheterna.

Sopor

Soppåsar får självfallet inte ställas utanför lägenhetsdörrar eller i trapphusen. I sopnedkassen får endast kastas välpaketerade och välavrunna kökssopor. Varje stopp kostar stora summor att åtgärda. Se även *Byggavfall, Elektronikavfall, Glasinsamling, Grovsoprum, Miljöfarligt avfall och Pappersinsamling*.

Styrelse

Se aktuella kontaktuppgifter i entréer samt i detta häfte.

Störande ljud

Alla boende måste visa hänsyn till grannarna genom att hålla en låg ljudnivå. Detta gäller även föreningens lokalhyresgäster. Allmänt gäller att alla ljud skall vara dämpade efter kl. 22.00 och att inga störande ljud får förekomma efter 23.00. Det kan t.ex. gälla ljud från radio, stereo och TV-apparater, oväsen i lägenheten och trappuppgång, onormalt musicerande mm.

Vi måste förstås få bjuda in gäster då och då. Sätt upp en lapp i trapphusen om att du ska ha fest men du måste givetvis ändå visa hänsyn. Du är också alltid ansvarig för dina gäster och deras uppförande, ljudnivå och beteende.

En boende som vid upprepade tillfällen stör sina grannar kan bli vräkt från sin bostadsrätt/hyresrätt enligt bestämmelsen om störande ljud.

Säkerhet

- Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon "okänd" person i fastigheten.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar öppna/olåsta.

Tillträde till lägenhet

Föreningens stadgar ger föreningen rätt att få tillträde till lägenheten för att göra reparation och underhåll. Normalt aviseras detta skriftligen i förväg. Boende som inte vistas i sin lägenhet under en längre tid bör meddela tillfällig adress och tillfälligt telefonnummer till styrelsen för nödvändiga kontakter.

Se även *Nycklar och läs*.

Trapphus

Trapphusen är gemensamma för oss alla. Tänk därför på att hålla det rent och fint!

Det är inte tillåtet att placera cyklar, barnvagnar, dörmattor, soppåsar eller andra föremål i trapphusen! Den främsta anledningen är att detta kan hindra en utrymning samt brandrisken, samt att dessa är i vägen för städarna. Det är heller inte tillåtet att röka och/eller slänga fimpar i trapphusen.

Tvättidsbokningscylinder

Om man förlorar sin bokningscylinder skall ny cylinder beställas genom fastighetsskötaren. Detta bekostas av den boende.

Uteplats

Varje port har en takterrass. Takterrassen är till för alla boende och bokningslistor finns uppsatta i anslutning till terrasserna. Se även gällande trivsel- och ordningsregler vid användande av terrasserna. Allmänt för uteplatserna är att alla ljud skall vara dämpade efter kl 22.00 och att inga störande ljud får förekomma efter kl 23.00.

OBS! Tänk på att alltid städa och ställa tillbaka möblerna under tak.

Vatten- och brandskada

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för det som händer inuti lägenheten, såvida inte felet eller skadan beror på något som föreningen ansvarar för. Som bostadsrättshavare kan du dock bli ansvarig för reparationer på grund av en brand- eller vattenskada om skadan uppkommit genom ditt vållande eller av någon som hör till ditt hushåll eller är inneboende hos dig. Även om entreprenörer eller någon annan som arbetar för din räkning orsakar skadan. När det gäller brandskador blir du ansvarig endast om du brustit i den tillsyn som du borde ha iakttagit.

Överlåtelseavgift

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift när du säljer din bostadsrätt. Denna avgift skall ersätta de extra administrationskostnader som uppkommer för föreningen vid försäljningar.

Se även *Försäljning av lägenhet*.