

Ordningsregler för BRF Midsommarhöjden



Detta dokument innehåller Brf. Midsommarhöjdens gemensamma ordningsregler.

Med vänlig hälsning,
Styrelsen BRF Midsommarhöjden
2025-11-27

Innehållsförteckning

[Om föreningens ordningsregler](#)

[Allmän aktsamhet](#)

[Säkerhet](#)

[Gemensamma kostnader](#)

[Tvättstuga](#)

[Cyklar, mopeder, motorcyklar, barnvagnar](#)

[Trapphusen](#)

[Anslagstavlor](#)

[Hushållssopor och återvinning](#)

[Hushållsavfall](#)

[Grovsopor och avfallshantering](#)

[Miljöfarligt avfall](#)

[Grovsopor](#)

[Källare och Vind](#)

[Extra förråd](#)

[Kabel-tv, bredband och telefoni](#)

[Parabolantenn](#)

[Husdjur](#)

[Störningar](#)

[Andrahandsuthyrning](#)

[Lägenhetsunderhåll](#)

[Filterbyte](#)

[Ventilation](#)

[Värme](#)

[Förändringar i lägenheten](#)

[Trädgård, uteplats, snöskottning, mm](#)

[Balkonger och uteplatser](#)

[Parkeringspolicy](#)

[Diverse avgifter](#)

[Motioner](#)

[Viktiga telefonnummer vid fel/problem](#)

[Om Du tänker flytta](#)

Om föreningens ordningsregler

Vem ansvarar för ordningen? Styrelsen har av föreningsstämman i uppgift att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som stämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna .

Detta innebär att styrelsen tillsammans med medlemmarna har ansvaret för ordningen både i och utanför huset. Alla boende och besökare ska följa ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar och som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan även skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar.

Vi boende har alla tillsammans ansvar för ordningen i föreningen. Ser du att någon bryter mot ordningen bör du själv kontakta personen och berätta att han/hon inte följer våra regler; det brukar oftast hjälpa och det bidrar till allmän trivsel i föreningen. Får du gäster ska du se till att dessa följer föreningens regler.

Vid upprepade och allvarliga brott mot våra regler kan du kontakta styrelsen. Styrelsen behöver skriftlig dokumentation om det som hänt: vem som gjort vad och när det skett.

Vilka regler är det som gäller?

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare och medlem i bostadsrättsföreningen. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan säga upp den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Den som inte följer ordningsreglerna och orsakar någon kostnad eller skada som drabbar föreningen, är skyldig att ersätta föreningen för den kostnaden eller kostnaden för att reparera skadan.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter till styrelsens medlemmar finns i trapphusen.

Bostadspärmen

Mer information om er lägenhet finns i bostadspärmen som tillhör och finns i varje lägenhet. Här hittar du bland annat information om hur lägenheten är utrustad och tips på hur du kan hålla lägenheten i bra skick. Några av dessa tips är även införda i dessa ordningsregler.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med föreningens styrelse enligt kontaktuppgifter på anslagstavlan i trapphuset.

Säkerhet

Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från bostaden. Det kan hända att styrelsen behöver komma in i din lägenhet för att åtgärda t.ex. vattenskador eller stopp i avlopp och då är det bra om någon vet var du är.

Enligt lag ska varje bostad och bostadslägenhet ha minst en fungerande brandvarnare uppmonterad. Styrelsen i BRF Midsommarhöjden har köpt in och delat ut en brandvarnare till samtliga lägenheter. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för skötsel och underhåll av brandvarnaren.

Var försiktig med eld.

Läs mer om brandskyddsarbete på vår hemsida under "Övrigt".

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten, då okända personer som uppehåller sig i trapphusen kan skapa otrygghet bland boende. Behöver någon bli insläppt bör du alltid säkerställa att du vet vem personen ska besöka innan du släpper in personen.

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

Gemensamma kostnader

Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Vattenförbrukningen är en stor och viktig del av våra gemensamma resurser.

För att minska vattenförbrukning bör du bl a :

- Byta din kranpackning om vatten står och droppar.
 - Duscha istället för att bada och låt inte vattnet rinna medan du tvålar in dig.
 - Låt inte vattnet rinna under tiden du borstar tänderna.
 - Diska inte under rinnande vatten.
 - Om du använder diskmaskin; fyll maskinen helt innan du kör den. Det gäller också om du har tvättmaskin.
 - I vår gemensamma tvättstuga är det viktigt att du väntar med att tvätta tills du fyller en maskin. Det minskar vatten- och energiförbrukningen och slitage på maskinerna.
- Släck efter dig när du går ut från utrymmen med manuell släckningsfunktion, t.ex. förrådsutrymmena. Det sparar såväl el som miljö.

Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen i gatuplanet på Fastlagsvägen 4.

Bokning av tvättid sker via nyckeltavlan/tvättsschemat som finns i rummet före tvättstugan.

Bokningen skall göras med bokningscylindern, inte med lösa lappar. Om du saknar bokningsnyckel finns nya att köpa hos Aspuddens Lås.

Om du bokat en tvättid men inte börjat tvätta inom en timme har annan medlem rätt att ta över tvättiden.

Det är viktigt att du väntar med att tvätta tills du fyller en maskin. Det minskar vatten- och energiförbrukningen, också slitage på maskinerna.

Om tvättstugan inte är i det skick som den borde vara när du ska börja tvätta ska eventuella klagomål framföras omgående och personligt till den det berör.

För allas trevnad finns särskilda ordningsregler anslagna i tvättstugan. Dessa är tänkta att hjälpa boende som använder tvättstugan att hålla tvättstugan och våra maskiner i gott skick. Efter avslutad tvättid skall tvättstugan inklusive maskiner och övrig utrustning städas noggrant, Detta är varje medlems skyldighet och det är alltså inte en städfirma som håller rent i tvättstugan. Håll därför rent efter dig, torka av maskiner, torka ur tvättmedelsfack, ta bort ludd i tumlare, kasta tomma tvättmedelsförpackningar i återvinningsrummet, torka bort spillda tvättvätskor, sopa golvet, ta bort ludd och smuts från golvbrunn som finns bakom maskinerna och så vidare.

Då våra tvättmaskiner endast är avsedda för hushållstvätt, är tvätt av mattor (oavsett storlek) eller andra större/tyngre föremål inte tillåtet i våra tvättmaskiner. Denna typ av tvätt måste

lämnas till specialfirmor för tvättning, t.ex. kemptvätten vid Midsommarkransens tunnelbana eller på Hägerstensvägen.

Du får inte färga kläder eller göra något annat i föreningens maskiner som kan riskera att efterföljande medlemmar som använder maskinerna kan drabbas genom att få sin tvätt förstörd.

Tänk på att lukt från starkt luktande tvätt kan sprida sig till föreningens maskiner i tvättstugan. Tvätta därför inte starkt luktande tvätt utan att först ha förbehandlat tvätten så att lukten inte sprider sig.

Eftersom det bor parfymallergiker i huset, bör du i den mån det är möjligt använda parfymfria medel när du tvättar i föreningens tvättstuga.

Cyklar, mopeder, motorcyklar, barnvagnar

Cyklar skall förvaras i cykelrummet, plan 1 på Fastlagsvägen 2, och får inte ställas in i portarna eller portuppgångarna.

För de som ofta/dagligen använder sin cykel finns några platser i rummet innanför återvinningsrummet. Cykelställ finns också utomhus invid sopkärlsplatsen.

Mopeder, vespor eller motorcyklar får, bland annat av brandsäkerhetsskäl, inte förvaras i cykelrummen, i portarna eller i portuppgångarna, inte heller i cykelförrådet innanför sopkärlsrummet.

Barnvagnar och cyklar får inte ställas i portarna eller i trapphusen utan ska tas in i lägenheterna, eller ställas i cykel och barnvagnsförrådet, plan 1 Fastlagsvägen 2.

Cyklar, mopeder, vespor och motorcyklar får inte heller placeras så att de hindrar framkomligheten utanför fastigheten. Cyklar kan med fördel ställas i cykelstället.

Trapphusen

Trapphusen ska enligt lag vara fria från föremål som kan brinna eller hindra utrymning.

Trapphusen får därför inte användas för förvaring av diverse föremål, utan ska vara tomma för att underlätta vid utrymning och städning samt av brandsäkerhetsskäl.

Cyklar, mopeder, vespor, barnvagnar och leksaker får inte ställas i trapphusen. Man får inte heller ställa ut blommor, sopor, skor, kartonger eller dylikt, utan det ska förvaras inne i lägenheten eller i förråden.

Dörrmattor i trapphusen utanför lägenhetsdörrar är ej tillåtna då de utgör brandrisk. Det är allas vårt ansvar att stänga brandanläggaren ute.

Anslagstavlor

Det finns två anslagstavlor i varje portuppgång. En av tavlorna får bara användas av styrelsen för att sprida information. Den andra får användas av samtliga boende för privata meddelanden.

De privata meddelandena måste vara försedda med namn och datum för att få sitta kvar. Ett privat meddelande får som längst sitta uppe på anslagstavlan i tre veckor.

Hushållssopor och återvinning

Källsortering

Föreningen källsorterar avfallet av hänsyn till miljön. Markerade kärl för olika avfallsprodukter (glas, papper, batterier, metall, plast och kartong/wellpapp) finns placerade i återvinningsrummet. Respektera sorteringsordningen som framgår av märkning på kärlen, eftersom återvinningen annars blir meningslös. Alla förpackningar som lämnas ska vara tomma, rena och torra samt vara hopvikta/pressade. Släng inte sopor efter kl 22 eftersom störning uppstår för boende av t ex glaskross.

För hushållsavfall och matavfall finns kärlskåp utomhus på föreningens mark.

Här kommer en kort beskrivning av hur du hanterar respektive återvinning:

- **Glas** - Sorteras i ofärgat respektive färgat glas. Ex är flaskor och burkar (utan lock/kapsyler). Får ej innehålla t.ex. porslin, keramik, dricksglas, plexiglas, kristallglas, spegel- eller fönsterglas, prydnadsglas, mm. Glödlampor och lysrör ska återvinnas som elektronik på närmaste återvinningsstation.
- **Plast** - Mjuk- och hårdplast återvinns i samma kärl. Exempel på hårda plastförpackningar är hårda plastflaskor, burkar, dunkar, små hinkar (t ex för sylt), plastkorkar till t.ex. juice- eller yoghurtförpackningar, diverse hårda livsmedelsförpackningar, plastbestick, m.m. Exempel på mjuka plastförpackningar är bärkassar, plastpåsar, plasttuber, refillpaket, plastfolie och -film, innerpåsar i t.ex. müslipaket. Får ej innehålla t.ex. plastleksaker, plastmöbler, tvättkorgar, plastfickor och mappar, sopsäckar, avfallspåsar och andra produkter som inte är en förpackning (detta lämnas på närmaste återvinningscentral).
- **Metall** - Endast mindre metallförpackningar från hushållet, såsom. konservburkar, tuber, metalltuber för läkemedel, kapsyler och burklock, dryckesburkar utan pant, aluminiumfolie- och formar och värmeljushållare, mm. Burkar med rester av färg, lim och lösningsmedel får bara lämnas om de är tomma och torra. Får ej innehålla t.ex. stålrör, strykjärn, husgeråd, lampfötter, lås, skruvar och muttrar, burkar med färg- eller limrester, VVS-detaljer, stekpannor, vågar, spisar, fågelburar, mm.
- **Papper** - Dagstidningar, veckotidningar, kataloger (rese-, postorder-, etc), reklamblad, trycksaker och vanligt skrivpapper. Får ej innehålla t.ex. kuvert, omslagspapper och karbonpapper (detta läggs istället i soppåsen). Inte heller kartonger, Wellpapp, fling- eller mjölkpaket (läggs istället i behållarna för kartonger/wellpapp).

- **Kartong/wellpapp** - Förpackningar som till minst hälften består av papper, till exempel pastakartonger, bärkassar, tvättmedelsförpackningar, mjölk-, juice-, yoghurt- och flingpaket, färdigmatsförpackningar, skokartonger och hushålls- och toarullar samt större kartonger och förpackningar av wellpapp. **OBS:** Inga matrester får lämnas kvar i typ pizzakartonger eller liknande.

Vik ihop kartongerna och platta till så mycket som möjligt innan du lämnar in dem. Får ej innehålla tidningar, reklamblad och liknande (läggs istället i behållaren för tidningar).

Stora kartonger som inte ryms i behållarna får inte ställas i återvinningsrummet. Inga emballage från större artiklar som möbler, maskiner, inredning, renoveringar etc. får placeras i kärlen.

Det finns behållare vid Aspuddens T-bana (och vid Svandammsparken) för en del av de sopor som föreningen inte kan ta hand om, bland annat kläder. Allt det du inte får/kan kasta i föreningens olika behållare lämnar du till närmaste miljöstation eller återvinningscentral (se nedan, Grovsopor och avfallshantering), de tar emot nästan allt.

Läs mer om källsortering på webbplatsen www.sortera.nu

Hushållsavfall och Matavfall.

Hushållsavfall och Matavfall lämnas i kärlskåpen som är placerade utomhus på föreningens mark. Du använder din dörrnyckel för att låsa upp luckorna.

I Kärlskåpen märkt **Hushållsavfall** (3 st) får endast lämnas sedvanligt hushållsavfall.

Se till att soppåsar är väl förslutna så att innehållet inte sprids i sopkärlet.

Lägg inte vassa föremål i soppåsen så undviker du att någon riskerar att komma till skada.

I kärlskåpet märkt **Matavfall** (1 st) lämnas matavfall för framställning av biogas och näring.

Avfallet ska lämnas i särskilda papperspåsar som finns att hämta i återvinningsrummet. Påsarna ska noga förslutas enligt anvisning på påsen så att innehållet inte läcker ut. Följ noga anvisningarna i häftet från Stockholm Vatten & Avfall för vad som får läggas i påsen

.

Grovsopor och avfallshantering

OBS! Föreningen har inget grovsoprum och tar heller inte hand om någon form av grovsopor.

Grovsopor får aldrig ställas i återvinningsrummet, i trapphus eller någon annanstans i fastighetens allmänna utrymmen!

Miljöfarligt avfall

Du kan lämna miljöfarligt avfall på många bensinstationer. Deras miljöstationer tar emot t.ex. spillolja, lösningsmedel, fotokemikalier, färg- och lackrester samt lysrör. Miljöstationerna är ofta låsta och du måste låna nyckeln till dem inne på bensinstationen.

Grovsopor

Övriga Sopor av alla slag och storlekar (möbler, byggsopor, metallskrot, vitvaror, kylmöbler, träavfall, kartong/wellpapp, glas, elektronik, plast, färg, starka kemikalier, däck, mm) ska lämnas på återvinningscentraler av varje enskild lägenhetsinnehavare.

De närmaste återvinningscentralerna ligger vid Östberga (korsningen Sockenvägen/Huddingevägen vid Årstafältet) Läs mer om återvinning av grovsopor och miljöfarligt avfall på <http://www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/>

Medlemmarna i föreningen kan med fördel gå samman om att hyra en liten skåp-/lastbil eller en container för att forsla bort grovsopor. Du kan skicka ut en förfrågan till samtliga i huset om de vill vara med och dela på kostnaden. Bra och rymliga skåpbilar finns att hyra på Cirkel K vid Midsommarkransen eller på OKQ8 Västberga.

Källare och Vind

Personliga tillhörigheter får på vind och i källare endast förvaras på för ändamålet avsedd plats, d.v.s. i era lägenhetsförråd.

Kom ihåg att släcka efter dig när du lämnar källaren/vinden.

Gångarna ska för tillgänglighetens skull hållas fria och får inte belamras med saker.

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

Extra förråd

Föreningen har några extra vindsförråd som hyrs ut till boende i föreningen. Intresserade som önskar hyra ett eller flera vindsförråd kan kontakta föreningens ekonomiska förvaltare Delagott för dessa frågor. Om alla förråd är upptagna upprättas en kölista.

Vid försäljning (överlåtelse) av bostadsrätten kan extra vindsförråd inte med automatik överlätas till köparen.

Kabel-tv, bredband och telefoni

Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Tele 2

Gruppavtalet innebär att varje hushåll i föreningen/fastigheten får följande:

- Ett abonnemang på Bredband 100/10 (50–100 Mbit/s).
- Digital-tv basutbud
- Ett grundabonnemang på telefoni (analog)

- Trådlös router/modem för bredband och telefoni.
- 5 st e-postadresser.

Du betalar endast för de samtal du ringer på din fasta telefoni. Fakturering av samtalskostnader sker i efterskott. Vid betalning via pappersfaktura tillkommer ett tillägg på 45:-/mån, debiteras ej vid elektronisk faktura eller autogiro.

Tele 2 erbjuder rabatt om du vill du teckna ett större abonnemang för någon av tjänsterna ovan.

För att kunna börja använda tjänsterna måste du göra en beställning hos Tele 2. Ring 90 222 för hjälp med din beställning.

För felanmälan, hjälp med felsökning och driftsinformation, besök Tele 2 hemsida.

Fastighetsnätet saknar för närvarande anslutning till fibernät.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på tak, fasad eller balkongräcke. Om du har balkong ska eventuell parabol stå fritt på balkongen och vara fackmässigt monterad. Antennen får inte heller sticka ut utanför balkongen.

Parabolantennen får inte heller ställas upp så slarvigt att den kan riskera att lossna med risk för skador på personer eller fastigheten.

Kontakta alltid styrelsen för ett godkännande om ett önskemål om parabol finns.

Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i huset och inte heller rastas på föreningens mark och planteringar. Det är förstås en självklarhet att ägaren plockar upp sitt djurs spillning.

Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Här följer några exempel på vad lagen menar:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala

för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning, musikinstrument eller ha TV:n på alltför högt.

- Grannarna får inte heller störas av oväsen från uteplatsen, balkongen eller från trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 8 på morgonen, så att ingen behöver störas i sin nattsömn. Undvik köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete (t.ex. borrar) detta bör göras på dagtid eller tidig kvällstid.

Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du riskerar att störa dem. Blir du störd av någon i huset bör du själv säga till personen/personerna och be dem rätta sig efter våra gemensamma ordningsregler. De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de är störande, och problemen brukar upphöra efter ett vänligt samtal.

Vid upprepade och allvarliga störningar kan du kontakta styrelsen för att få hjälp. Styrelsen behöver skriftlig dokumentation om när störningarna har ägt rum (datum och klockslag), vem som stört samt vem som blivit störd.

Andrahandsuthyrning

Föreningen har en speciell policy för andrahandsuthyrning som går att läsa på hemsidan. Den ligger under "övrigt". I övrigt gäller generellt dessa regler:

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig, innehålla ett giltigt skäl för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten.

Ansökningsblankett för detta finns att hämta hos föreningens Ekonomiska Förvaltning.

Föreningen har enligt stadgarna rätt att ta ut avgift från den som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år (medges ej enligt policy) skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Lägenhetsunderhåll

Som bostadsrättshavare ansvarar du för att underhålla din lägenhet.

Du svarar endast för underhåll av lägenhetens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas av dig framgår av föreningens stadgar. Dit räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster, garderober samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Rensa golvbrunnar och vattenlås regelbundet.

Om du inte stadigvarande vistas i lägenheten eller är bortrest under en längre tid är det viktigt att se till att avloppen genomspolas regelbundet då du annars kan förorsaka stopp och proppar i systemet.

I samband med att föreningen låter utföra stamspolning är det ytterst viktigt att du ser till att lägenheten är åtkomlig för spolning.

Du får aldrig använda någon form av kemikalier ("propplösare") för att rensa golvbrunnar, avlopp eller vattenlås. Det bästa sättet att hålla dem i gott skick är att regelbundet skölja rent dem med riklig mängd mycket hett vatten.

En särskild bostadsrättsförsäkring är ett krav och kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Filterbyte

Bostadsrättshavaren ansvarar för att regelbundet byta ut filtren bakom elementen/radiatorerna. Dessa filter bör enligt rekommendation bytas regelbundet (helst efter ca 24 månader eller vid behov).

Information om lämpliga filterstorlekar för respektive lägenhet och leverantörsinformation är tillgängligt på föreningens websida: <http://midsommarhojden.bostadsratterna.se>
Installera filtren med tätningslisten mot väggen. Det är engångsfilter som tar bort en stor del (upp till 90 %) av partiklarna på ett effektivt sätt. Alla mår bra av att ha bra och fräscha filter.

För att filtren ska fortsätta vara effektiva och fräscha bör du regelbundet dammsuga dem.

Ventilation

Lägenheterna är försedda med mekanisk frånluftsventilation. Frånluften förs bort med fläkt som står på vinden och det finns två ventiler i varje lägenhet, en i badrummet samt en i köket (köksfläkten).

Eftersom köksfläkten är en del i din lägenhets och fastighetens ventilationssystem, kan inte alla typer av köksfläktar (t.ex. direktanslutna) monteras i din lägenhet. Bäst fungerar en volymkåpa/spiskåpa utan motor för anslutning till fastighetens ventilationssystem. Kontrollera med en ventilationsfirma, sotare eller motsvarande vilken typ av köksfläkt som kan installeras. Dessutom ska fettfilter i spiskåpan rengöras (diskas) regelbundet för att ventilationen ska fungera bra.

Kom också ihåg att regelbundet dammsuga filtren samt insektsnäten (längst ut i hålet i väggen) vid uteluftsintagen som finns bakom de flesta elementen/radiatorerna. Nät som är igensatta av partiklar och skräp har en negativ påverkan på ventilationen i lägenheten och fastigheten som helhet. Rengöring kan även utföras med tryckluftskompressor vilket ger ett mycket bättre resultat än dammsugning. Kontakta styrelsen för att låna tryckluftskompressor.

Tips! Använd mobilkamera eller vinklad spegel för att lättast inspektera nätet.

Vårt fläktsystem saknar filter som kan ta bort det damm och partiklar som kan uppstå vid bl.a. borring och bilning i betong etc. vid t ex ombyggnadsarbeten i badrum och kök. Du måste därför se till att frånluftsventilerna i utrymmet täcks för, annars kan fläkten skadas och du som lägenhetsinnehavare kan bli skadeståndsansvarig.

Värme

Värmeförsörjningen sker från en undercentral i källaren på Fastlagsvägen 2. Från värmeverket får vi så kallat primärt hetvatten via fjärrvärme till fastighetens undercentral, där värme till radiatorer och tappvarmvatten bereds.

Inomhustemperaturen styrs dels inom undercentralen där en grovreglering sker i relation med rådande utomhustemperatur. Inom respektive lägenhet finns termostatventiler på samtliga radiatorer. Termostatventilerna medger att temperaturen kan regleras individuellt inom varje rum, dock högst 21 grader C.

Värmeelementen ska luftas av lägenhetsinnehavaren varje höst när värmen kommer igång igen efter sommaren. Notera också att golvvärmen i badrummet endast är komfortvärme. Den huvudsakliga värmekällan i badrummet är handdukstorken. Om golvvärmen slutar fungera kan det räcka med att byta ut vissa delar i termostaten som sitter på väggen utanför badrummet. Kontakta Södertörns Elektriska AB som gjorde originalinstallationen (telefonnummer sist i ordningsreglerna), de har hjälpt några av medlemmarna med detta.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, ändra eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att få utföra vissa byggnationer i lägenheten. Vid begäran om tillstånd från styrelsen ska du inkludera en beskrivning av det planerade arbetet, kontaktuppgifter till hantverkare och tidplan.

Om du ska byta ut köksfläkten, kom ihåg att den är en del i din lägenhets och fastighetens ventilationssystem. Det gör att inte alla typer av köksfläktar kan monteras i din lägenhet. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete, t.ex. borrar. Dessa bör utföras under dagtid eller tidig kvällstid.

När du ska renovera hemma kan du behöva anlita en hantverkare. En del arbeten får du enligt lag inte gör själv. Om du skulle utföra EI- och VVS-arbeten själv kan det bli försäkringsproblem om det skulle uppstå en skada. Före du ska göra badrumsrenovering så finns det lite extra förhållningsregler, läs dessa under menyn "Övrigt" på hemsidan.

Kontrollera att hantverkaren är behörig/certifierad och begär intyg om försäkringsbevis. Detta gäller särskilt för EI- och VVS-arbeten samt våtrumsarbeten med särskild behörighet/certifikat avseende dessa arbeten.

Eftersom vårt fläktsystem saknar filter som kan ta bort det damm och partiklar som kan uppstå vid bl.a. borring och bilning i betong etc. vid t ex ombyggnadsarbeten i badrum och kök måste du se till att frånluftsventilerna i utrymmet täcks för, annars kan fläkten täppas igen och skadas.

Det ligger alltså också på ditt ansvar att se till och informera anlita hantverkare om att frånluftsventilerna i utrymmet täcks för, annars kan du som lägenhetsinnehavare bli skadeståndsansvarig.

Trädgård, uteplats, snöskottning, mm

Du svarar även för att trädgården runt huset hålls i god ordning. Vi har därför gemensamma städdagar vår och höst.

Det är inte tillåtet att slänga skräp, fimpar från balkongerna eller dylikt på föreningens gemensamma mark. Det ser tråkigt ut och bidrar till mer arbete för oss själva (och dig!) på städdagarna.

Det finns snöskyfflar och spadar att låna i "återvinningsrummet" under vintern. De kan vara bra att ha för att hålla rent på våra parkeringsplatser, skotta fram bilarna, mm. Dessutom är det som vanligt upp till samtliga som bor i huset att hjälpa till med snöskottningen utanför våra portar. Det tar inte många minuter att få undan snön och är dessutom bra motion för kroppen.

Kom också ihåg att det på vår gata är parkeringsförbud fredagar klockan 8-16 under perioden november till mitten av maj.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden, med andra ord inte intill fasadväggen utan en bit ifrån. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

Balkonger och uteplatser

Balkonger/uteplatser får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte tillhör normal balkong-/uteplatsmöblering.
- Grillning, om inte närboende grannar gett sitt uttryckliga samtycke eller om det sker på de översta balkongerna.
- Skakning av mattor, sängkläder, mm.
- Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket så att de inte kan falla ned och skada någon.
- För parabolantennar gäller särskilda regler, se egen rubrik.
- Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten kommer in i lägenheten vid kraftig nederbörd eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen. Uppsättning av markiser kräver också föreningens tillstånd.

Parkeringspolicy

Föreningen har en tomträtt på Pilgrimsvägen som är avsedd för parkering. Parkeringsplatserna på Pilgrimsvägen är 13 st och är avsedda främst för medlemmar som äger ett fordon och är stadigvarande/permanent boende i föreningen och folkbokförd på Fastlagsvägen 2-4.

För att få hyra en P-plats ska den permanent boende - eller person som ingår i hushållet - äga ett inregistrerat motorfordon eller ha en tjänstebil som förmånsbeskattas.

Om av någon anledning hyresgäst tillfälligt ej har ett fordon på p-plats, kan en viss karenstid ges innan uppsägning av platsen görs. Det måste i sådana fall finnas en kommunikation mellan styrelsen och hyrestagare.

Endast en P-plats per lägenhet tillåts.

Motorfordon ska vara i körbart skick enligt regler som bestäms av Svensk Bilprovning. Fordonet får inte vara större än att det ryms inom parkeringsplatsens markerade linjer

Hyresavtalet får inte överlåtas och upphör vid överlåtelse av bostadsrätten. P-platsen är helt frikopplad från lägenheten och sägs upp automatiskt vid överlåtelsen.

Andrahandsuthyrning av P-plats medges ej.

Vid eventuell andrahandsuthyrning av lägenheten ingår inte P-platsen. P-platsen överlämnas till Styrelsen.

Styrelsen äger rätt att säga upp parkeringsavtalet med den boende med kortare uppsägningstid än de 3 månader som är angivet i avtalet, om förutsättningar enligt ovan ej längre uppfylls av

medlemmen.

Önskemål om parkeringsplats anmäls till föreningens ekonomiska förvaltare. Vi tillämpar s k rak kö, vilket innebär att den person som står överst på kölistan först tillfrågas när det finns ledig plats.

Avsteg från denna policy kan göras om särskilda skäl föreligger och ska då prövas av styrelsen.

Diverse avgifter

Föreningen har enligt stadgar rätt att ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen. Hantering av överlåtelser och pantsättning ingår i avtalet med föreningens Ekonomiska förvaltare som också tar ut dessa avgifter samt fakturerar andrahandsavgiften..

Motioner

Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman (senast mitten av april) och glöm inte att skriva under med namn och lägenhetsnummer.

Viktiga telefonnummer vid fel/problem

För felanmälan som berör fel/problem av teknisk karaktär i fastighetens gemensamma utrymmen: kontakta i första hand föreningens Tekniska förvaltare.

För ärenden som gäller t.ex avisering av avgifter eller övr medlemsärenden kontaktas föreningens Ekonomiska Förvaltare.

Bostadsrättsföreningens/fastighetens journummer:

Företag	Ärenden	Kontakt
Stockholm Vatten o Avfall	Återvinning av glas, papper, metall, matavfall	08-522 120 00
PreZero		08-519 332 60
Elevate AB	Hissar	0735-011 923 dygnet runt

Det är varje enskild medlems skyldighet att anmäla fel eller problem, som rör ovanstående delar i fastigheten, till företagen ovan. Sätt också upp en lapp med ditt namn och datum som talar om att du anmält felet.

Förslag på journummer och entreprenörer som du som privatperson kan använda (du kan förstås ringa vilka firmor som helst för att lösa ditt privata problem i bostaden):

Företag	Ärenden	Kontakt
Aspuddens Lås	Låssmed	08-97 10 00 070-397 10 00 (Jour)
Snabba Ryck ju	jour	08-721 77 77
AT Drift	Tvättstugan	08-21 22 88
Södertörns Elektriska	El (gjorde många av de ursprungliga elinstallationerna)	087710400
Rhodins El AB, Jocke Rhodin	Elarbeten	070-655 73 36
Rörteknik i Stockholm AB, Jojje Bonnäs	VVS	073-443 85 06

Om Du tänker flytta,

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse.

Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på i föreningens stadgar vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Normalt hanteras detta av er mäklare.

Följande ska du lämna vidare till den som övertar din lägenhet:

- Boendepärmen med information om din bostad
- Den senaste utgåvan av dessa ordningsregler
- Minst en fungerande brandvarnare ska finnas monterad i lägenheten
- Tre nycklar till lägenheten
- En nyckel till tvättstugan
- En nyckel för att boka tvättstugan
- Två nycklar till postfacket i entrén
- En nyckel till fönstergallret i källarförrådet (gäller endast ett fåtal lägenheter)

Det finns lägenhetsinnehavare som har gjort fler kopior av någon/några av ovanstående nycklar, varför antalet ovan är det minsta antalet nycklar som ska lämnas.