

ORDNINGSREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

INLEDNING

Fastigheten Smältan 14, Vikingagatan 21 och Karlbergsvägen 57, ägs och förvaltas av Brf Viking Karl.

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman dit alla medlemmar inbjuds att delta genom kallelse i enlighet med stadgarna. På stämman, som hålls mellan april och juni varje år, väljs en styrelse som förvaltar fastigheten under verksamhetsåret. Styrelsen sammanträder ca 8 gånger per år. Ju fler som engagerar sig i föreningen desto bättre och alla medlemmar är välkomna att anmäla intresse för plats i styrelsen, vilket görs i god tid innan årliga stämman till valberedningen. Valberedningen sätter upp anslag på anslags-tavlorna före årsstämman.

Vi äger alla huset gemensamt så tänk på att vårda det! Kontakta styrelsen om du ser något som kan åtgärdas innan det går sönder eller om du har förslag på förbättringar. Förslag mottages tacksamt via hemsidans formulär eller i brevlådan på Karlbergsvägen 57, BV.

ORDNINGSREGLER

Andrahandsuthyrning

Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning måste alltid godkännas av styrelsen innan andrahandsuthyrning inleds.

Vid andrahandsuthyrning ska ett andrahandskontrakt upprättas och en kopia på kontraktet ska lämnas till styrelsen. Juridisk person godtas inte som andrahandshyresgäst.

Bostadsrättsägaren har fortfarande ansvaret för lägenheten gentemot föreningen och är ansvarig att informera hyresgästen om föreningens stadgar och ordningsregler. Bostadsrättsägaren skall också se till att andrahandshyresgästen har gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg alternativt behålla sin egen försäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningen bekostar inte namnändring på dörren vid andrahandsuthyrning.

Balkonger

Det är förbjudet att grilla (oavsett grill) på balkongen.

Barnvagnar

Barnvagnsrum för båda portarna finns i porten på Karlbergsvägen 57. Inga barnvagnar får förvaras i trapphusen eller portuppgångarna på grund av brandföreskrifter. Barnvagnsrummet får endast användas till barnvagnar.

ORDNINGSGREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

Brandvarnare

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ha fungerande brandvarnare installerade. Antalet brandvarnare skall vara dimensionerat efter lägenhetens storlek. Normalt innebär detta en varnare i varje avskilt rum.

Bredband

Huset är anslutet till Com Hem. Kostnaden för abonnemang och bas TV-utbud ingår i avgiften.

Cyklar

Cyklar ställs i cykelrummet på Vikingagatan 21, en trappa ned (dörren till vänster om porten, kan även nås via dörren till höger i trapphuset.)

Cyklar får inte ställas under trädet eller på gräsmattan i trädgården framför Karlbergsvägen 57.

Ekonomisk förvaltning

NABO AB, Tel: 010-288 00 00

Postadress: NABO AB, Hornsgatan 15, 118 46 Stockholm

Hemsida: nabo.se

Fastighetsskötare/Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln bedrivs av Åkerlunds Fastighetservice AB. Telefonnummer till kundtjänst: 08 39 06 50. Åkerlunds kan även vara behjälpliga med ärenden som är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Observera då att betalning sker av bostadsrättsinnehavaren.

Hemsida: www.akerlundsfastighet.se

Vid akuta fall då Åkerlunds inte är tillgängliga, kontakta Dygnet Runt Service. Tel: 08-18 70 00.

Fest

När du ska ha fest som kan tänkas medföra störande ljud så ska lappar sättas upp i porten och hissen så att störda medlemmar vet vem de ska kontakta.

Gården

Ljudlig aktivitet som tex fotbollsspel får inte ske på gården då eko-effekten stör grannar i huset och också närliggande fastigheter.

Hiss

Vid hissfel, kontakta Hissgruppen Sverige AB. Felanmälan dygnet runt 08-21 33 00.

Sätt upp en lapp på hissen när felanmälan gjorts för att undvika att fler ringer hissfirman. Tänk på att

ORDNINGSGREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

skydda hissen vid in/utflyttning samt vid renovering. Eventuella skador kan komma att debiteras den medlem som orsakat skadan. Hemsida: hissgruppen.se

Kabel-TV

Brf Viking Karl abonnerar på ett basutbud från Com Hem å sina medlemmars vägnar. Om du har problem med TV:n fråga en granne om de också har samma problem, och om så är fallet, kontakta Com Hem's kundtjänst tel 90 222. Om det bara är du som har problem med tv:n så ligger troligen felet i den egna anläggningen.

Namnskyltar

Nya namnskyltar på dörren och i trapphuset sätts upp av föreningen efter meddelande från styrelsen. Namnändring på föreningens bekostnad görs enbart för nya ordinarie medlemmar.

Ombyggnadsansökan

Ombyggnadsansökan (se bifogade dokument) skall inlämnas till styrelsen innan start av renovering/ombyggnad. Blanketten finns också på föreningens hemsida.

Porten

Porten är låst och öppnas med portkod 06.00-22.00. Kod erhålles av styrelsen. Under hela dygnet kan porten öppnas med er överlåsnyckel, dvs. samma nyckel som till er egen dörr. Se till att porten verkligen går i lås bakom er, att ingen ställt upp den eller på något sätt påverkat så att den inte går i lås. Låt inte porten stå uppställd längre tid än nödvändigt vid tex. flytt. Vid flytt får inte porten ställas upp utan att strömbrytaren slagit av strömmen till stänganordningen som annars går sönder.

Innerdörrarna i entréhusen ska också hållas stängda av brandskäl men också av energisparande orsaker. Uppvärmning är föreningens största enskilda kostnad, hjälp till att hålla den nere!

Rensning av avlopp

Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att rensa avloppet och att rengöra vattenlåsen vid behov.

Reparationer och renoveringar av egna lägenheten

Se sista delen av detta dokument för information om reparationer och renoveringar.

Rökning

Rökning är förbjuden i allmänna utrymmen och på vinden.

ORDNINGSGREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

Sanering av skadedjur

I föreningens fastighetsförsäkring ingår fullservice med Anticimex. Ta kontakt med dem direkt vid eventuella problem; tel.08-517 634 00. Anmäl samtidigt problemet till styrelsen.

Skador

Vid skador som du som bostadsrättsinnehavare inte är ansvarig för (se stadgarna §5) ska du alltid kontakta någon i styrelsen innan du beställer eller påbörjar reparation.

Detta är en förutsättning för att föreningens fastighetsförsäkring ska gälla.

Sophantering

Hushållssopor slängs i sopnedkastet på våning 1 (K57) respektive NB (V21). Övriga nedkast är avstängda.

Se till att luckan verkligen är stängd så inte soplukten kommer upp, dvs. dra vredet rätt. Gör inte soppåsar för stora så att de riskerar att orsaka stopp, som medför illalukt.

Det är totalt förbjudet att slänga bag-in-boxkartonger eller pizzakartonger eller andra skrymmande föremål som lätt orsakar stopp i nedkastet!

Återvinningsstationer finns högre upp på Vikingagatan, i början av Tomtebogatan och vid hörnet Norrbackagatan/Rörstrandsgatan.

Miljöfarligt avfall dvs. kemiskt och elektriskt avfall, glödlampor och batterier kan lämnas på närmaste återvinningscentral. Detta gäller även gamla tv-apparater, boxar, högtalare osv.

Terrassen

Terrassen är allas egendom, lämna den i fint skick, städa efter dig. Det är förbjudet att grilla på terrassen. Lämna inga matrester i soptunnan i tvättstugan eller kvar på terrassen.

Fimpar gör ni i därför avsedd kruka som skall medtagas och tömmas och därefter ställas tillbaka. Fimpar får absolut inte slängas över räcket ner på gården eller slängas på terrassens golvyta

Det är inte tillåtet att gå ut på taken, delvis för risken att falla ner och dels för onödigt slitage av ytskiktet på taken. Se till att låsa dörren efter dig.

Tvättstugan

Tvättstugan finns på vinden av K57 vid terrassen och öppnas med samma nyckel som i porten, dvs. din överlåsnyckel.

I tvättstugan finns tre stycken tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en mangel.

Bokning av tvättid kan göras på tre sätt:

- Bokningstavla i tvättstugan.

ORDNINGSGREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

- På Boka tvättid hemsida. bokatvattid.se/logga-in/ Logga in som Brf Viking Karl.
- Med Boka tvättids app för smartphone.

Du kan bara boka en tid åt gången.

Pinkod för din lägenhet kan du få av styrelsen eller Boka Tvättid. bokatvattid.se

Om bokad tvättning inte påbörjats inom en timme så är det fritt fram för någon annan att nyttja tvättstugan. Lämna tvättstugan i fint skick, torka av maskinerna, ta bort ludd i torktumlarnas filter, sopa och svabba golvet om det behövs.

Kolla ifall det ligger kvar pulvertvättmedel i facken, ta ur facket och skölj i sådana fall.

Anmäl ev. maskinfel direkt till Fastighetsskötaren. Glöm inte att sätta upp lapp om att det är felanmält så inte fler ringer in samma fel. Meddela samtidigt styrelsen.

Sist men inte minst; respektera tvättstugetiderna: Alla dagar 7-22.

Tänk på dina grannar

Tänk på att inte störa dina grannar om du ska ha fest eller annat som låter mer än vanligt liv, detta gäller även hög musik och högt tv-ljud.

Det ska vara tyst senast 22.00 i huset, det betyder att även film och musik ska vara på låg volym.

Speciellt Vikingagatan 21 har tunna väggar efter omstruktureringen från paradvåningar till mindre lägenheter så visa omtanke och hänsyn, sätt helst inte din anläggning/högtalare/tv mot en angränsande vägg.

Om du ska ha fest som kan tänkas medföra störande ljud så ska lappar sättas upp i porten och hissen så att störda medlemmar vet vem de ska kontakta.

Om du ska utföra ombyggnader och reparationer bör du meddela dina grannar innan arbetet påbörjas. Utför inga renoveringsarbeten tidigt på morgonen eller sent på kvällen, se punkten Renoveringar och Reparationer sist i dokumentet och bilagan "Ombyggnadsansökan".

Ventilation

Båda trapphusen har ett speciellt fläktsystem i kök och badrum som styrs av köksfläkten. Framför köksfläkten sitter oftast en kryddhylla och systemet kallas därför för Kryddhyllfläkt (IFK 140). Rent generellt fungerar köksfläkten som vanligt förutom att den, när den inte transporterar bort matos, skall stå i ett läge som kallas grundflöde (olika symboler beroende på tillverkare).

När den står i grundflödet så drar den ut luft ur både köket och badrummet och bidrar då till en fräsch inomhusmiljö, minskar dålig lukt och minskar risken för mögel.

Systemet behöver rengöras och inspekteras med jämna mellanrum och det är därför förbjudet att bygga för köksfläkten eller systemboxen så att det inte går att komma åt dem.

Om köksfläkten skall bytas ut är det då mycket viktigt att den byts mot ett system som beter sig på samma sätt, vilket inte vanliga motorfläktar eller kolfilterfläktar gör.

ORDNINGSGREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

Vill du ändra din ventilation eller byta köksfläkt, kontakta styrelsen först, se Renoveringar.

Vindsförråden

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd för förvaring, dock ej av brandfarliga material mer än det som är brukligt. Varje vindsförråd skall vara synligt märkt med lägenhetsnummer. Icke märkta vindsförråd kan komma att tömmas och medlemmen debiteras kostnaden. Det är inte tillåtet att förvara sakerna i gångarna, och absolut inte att slänga skräp där, se punkt om Sophantering. Observera att branddörrarna till vinden ska vara stängda. Sakerna utanför vindsförråden kommer att bortforslas och, om möjligt att spåra ägaren kommer medlemmen att debiteras kostnaden för bortforsling.

REPARATIONER OCH RENOVERINGAR AV EGNA LÄGENHETEN

Styrelsen ser positivt på att bostadsrättsinnehavaren reparerar och underhåller sin lägenhet. INNAN större reparationer påbörjas ska dock information och "Ombyggnadsansökan" lämnas till styrelsen om vad som avses göras. Med större reparationer menas till exempel:

- Förändringar i kök
- Förändringar i badrum
- Borttagning och uppsättning av väggar, dvs. ändring av planlösning
- Förändringar i ventilationen

Förändringar av fasta el-dragningar

Följande regler ska följas vid reparationer/renoveringar:

Sök tillstånd

Alla ombyggnader som innebär att väggar ändras eller berör kök, badrum eller ventilation, kräver styrelsens tillstånd och skall utföras av behörig och certifierad fackman.

Sådan "Ombyggnadsansökan" skall ha sökts och erhållits med godkännande svar från styrelsen innan arbeten påbörjas. Blankett finns på föreningens hemsida.

I annat fall kan rättelseanmälning skickas från Brf Viking Karls styrelse och medlemmen riskerar att bli uppsagd eller belastas med extra kostnader

För att söka tillstånd behövs en ritning på vad du vill göra som lämnas tillsammans med en beskrivning till Brf Viking Karls brevlåda som finns i porten på Karlbergsvägen 57.

Även den entreprenör som ni använder ska namnges med samtliga kontaktuppgifter.

Enklare underhåll, t.ex. målning, tapetsering, byte av lås, byte av vitvaror etc. kräver inte tillstånd. Se dock punkt Ventilation vad som gäller angående köksfläkten och ventilationssystemet.

ORDNINGSGREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

När det gäller Badrum och Kök är det särskilt viktigt att du beskriver hur din entreprenör planerar ordna fuktspärr och VVS. Om ombyggnaden kräver bygglov måste du själv ordna alla ansökningar och själv betala för bygglovet. Bygglov krävs bl.a. för att ändra en bärande vägg eller flytta avlopp.

Styrelsen tillhandahåller inga planritningar på lägenheterna utan medlemmarna får vända sig till Stockholms stadsbyggnadskontor på Kungsholmen.

Behöriga hantverkare

Installationer/flytt av el, vatten och ventilation måste behörig fackman utföra.

Stänga av vatten och tillträde till gemensamma utrymmen

Vid ombyggnader kan det uppkomma situationer som kräver hjälp från Brf Viking Karl, t.ex. att stänga av huvudvattenledning eller att få tillträde till olika utrymmen.

Kontakta då styrelsen i god tid innan för tidsbokning. Lappar skall sättas upp i de berörda trapphusen senast 3 dagar innan arbetet skall utföras. Informationen skall meddela datum, och tidpunkt för av och påsättning av vattnet samt kontaktperson med mobilnummer.

När får arbeten utföras?

Arbeten som kan upplevas som störande får endast utföras på följande tider: 07.00 - 18.00 på vardagar. Störande arbete kan vara tex.; slipa golv, riva väggar, bila - allt arbete med kraftfulla maskiner. Arbeten får inte utföras under helger.

Viktigt att alla respekterar dessa tider och sina grannar vid renovering och reparationer!

Byggsopor

Byggsopor och Big Bags måste fraktas bort på egen bekostnad inom rimlig tid dock minst en gång per vecka. Inga byggsopor eller Big Bags får stå utanför entrén eller längs fastighetens väggar över helgerna.

Inga byggsopor får förvaras i trapphuset över natten utan skall rensas dagligen och byggsopor utanför fastigheten skall forslas bort minst en gång i veckan under pågående arbete.

Inga byggsopor får förvaras på vinden eller i andra gemensamma utrymmen.

Tänk på att kakelfix, färgrester och dyl. inte får hällas ut i avloppet då det kan orsaka skada, och även är miljömässigt fel.

Håll porten och trappuppgången snygg

Trapphusen blir lätt nedsmutsade då ombyggnad pågår och det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att se till att det städas upp efter det dagliga bygget, antingen av hantverkarna eller av dig. Tänk på att kolla väggar och tak så inte dessa blivit nedsmutsade.

Om du missar detta och vår betalda städare får mer jobb pga detta kan vi komma att kräva ersättning av dig. Du får heller inte ställa skräp i eller utanför porten.

ORDNINGSREGLER FÖR BRF VIKING KARL

2021-03-16

Den lägenhetsinnehavare som utför renovering ansvar också för att hissen skyddas och inte skadas. Skydda väggar och golv i hissen.

Har du haft fest så kolla att dina gäster inte skräpat ned i eller utanför porten. Om så är fallet; städa i ordning efter er.

Och självklart är det förbjudet att ställa sina hushållssopor utanför sin dörr, utan dessa skall slängas direkt i sopnedkastet.

Varmt välkomna! Styrelsen

MER INFORMATION

All information om Brf Viking Karl finner ni på www.brfvikingkarl.se.