

# HANDBOK OCH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF LINNEA PÅ ERIKSBERG





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ATT BO I BRF LINNEA PÅ ERIKSBERG .....	1
ANDRAHANDSUTHYRNING .....	1
AVFALLSHANTERING.....	1
AVLOPPSRENSNING .....	1
BALKONGER OCH UTEPLATSER .....	2
BARNVAGNAR.....	2
BRANDFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER .....	2
CYKLAR.....	2
EKONOMISK- OCH TEKNISK FÖRVALTNING .....	2
FELANMÄLAN .....	2
FLYTT.....	3
FÖRENINGSTÄMMA OCH MOTIONER .....	3
GARAGEPLATS .....	3
GNAGARE OCH ANDRA SKADEDJUR.....	3
GÅRDEN .....	3
GÄSTLÄGENHET .....	3
HEMFÖRSÄKRING .....	4
HEMSIDA .....	4
HUSDJUR.....	4
INFORMATION TILL MEDLEMMARNA .....	4
LÄGENHETSFÖRRÅD.....	4
PARABOLANTENN.....	4
REPARATION OCH OMBYGGNAD.....	4
STYRELSEN .....	5
STÖRNINGAR .....	5
TRYGGHET OCH SÄKERHET .....	5
TRYGGHETSKAMEROR .....	5
TV/BREDBAND/TELEFONI .....	5
VAD HÄNDER OM ORDNINGSGREGLERNA INTE FÖLJS? .....	6
VÅRDA FÖRENINGENS TILLGÅNGAR.....	6
ÖVRIGT .....	6
SLUTLIGEN .....	6



## ATT BO I BRF LINNEA PÅ ERIKSBERG

Du har valt att bo i en bostadsrättsförening och det innebär ett visst mått av engagemang och ansvar. Det är vi medlemmar som tillsammans driver och tar hand om föreningen och fastigheten. För att vår förening ska fungera följer vi föreningens stadgar och trivselregler och engagerar oss på olika sätt genom att medverka på trivselaktiviteter och/eller engagerar oss i styrelsearbetet. Det är viktigt att vi medlemmar är aktsamma om våra gemensamma utrymmen och utrustning såsom gästlägenheten, inventarier, gården, osv. Om skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller vår förvaltare.

Som medlem i Brf Linnea på Eriksberg har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

Ordningsreglerna gäller dig som bostadsrättshavare men även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Ordningsreglerna gäller även andrahandshyresgäster.

Alla våra gemensamma lokaler och utrymmen är rökfria.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

För uthyrning av din bostadsrätt krävs styrelsens samtycke samt skriftliga godkännande. Styrelsen omprövar beslutet varje år. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

## AVFALLSHANTERING

Det finns 4. inkast i soprummet; 2 för restsopor, 1 för matavfall och 1 för tidningar. Den gröna luckan för Matavfall får bara användas till att kasta den bruna kompostpåsen som finns att hämta i soprummet. Eftersom innehållet i denna fraktion går till tillverkning av biogas, får endast matavfall slängas här. De 2 grå luckorna (orange skylt ovanför) för Restsopor använder vi för att kasta soppåsar med brännbara hushållssopor som inte är matrester. Den blå luckan för Tidningar är just till för det. Vänligen kasta **INTE** pizzakartonger, vinkartonger mm i något av sopnedkastet! Dessa kartonger kommer garanterat att orsaka stopp i systemet oavsett hur väl man än vikt ihop dem och ska därför sopsorteras som förpackningar och lämnas på kommunens återvinningsplatser. Släng inte heller glas eller flaskor av något slag utan dessa lämnas också på kommunens återvinningsplatser.

Vid stopp i sopsugen kommer föreningen att debiteras en extra rensningskostnad på ca 2000 kr, vid varje tillfälle som det sker. Var därför noga med vad du slänger. Luckorna till inkastet kan vara tröga att stänga – de behöver tryckas till. Stäng luckan ordentligt efter dig så att vi slipper otrevlig lukt i entréplan. Se mer info i lägenhetspärmen under flik 6 Avfallshantering. Vid stopp i sopsugen kontakta i första hand styrelsen.

## AVLOPPSRENSNING

Föreningen har ett garantiavtal med Spolarna, vilket innebär att om ni får stopp i avloppet kan ni ringa Spolarna, på telefonnummer 031-12 90 00, och informera om att det gäller brf Linnéa och att vi har ett garantiavtal. Detta gäller om stoppet är i rör till dom gemensamma ledningarna. Stopp i vattenlås mm är ni själva skyldiga att åtgärda, så kontrollera dessa innan ni kontaktar Spolarna.



## BALKONGER OCH UTEPLATSER

För balkonger och altaner gäller följande:

- Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga ämnen/material på balkongerna
- Endast elgrill får användas vid grillning. Användning av kol- och gasolgrill är strängt förbjudet! Tänk på att grillos kan ta sig in till grannar.
- Undvik rökning på balkongerna med hänsyn till grannar.
- Skakning av mattor, sängkläder mm är inte tillåten.
- Placera blomlådor endast innanför balkongräcket. På grund av säkerhetsrisken får inga föremål finnas utanför balkongräcke.

Se till att fönster på balkonginglasningen och din altandörr är ordentligt stängd så undviker du att vatten tränger in i lägenheten vid kraftig nederbörd.

Styrelsen ser helst att medlemmarna använder solskydd av enhetlig typ och färg med tanke på fastighetens utseende och vi som styrelse rekommenderar plissegardiner i grå nyans från Plisséexperten, tel. 042-22 22 44. Dessa tillverkas på mått och anpassas exakt för att passa till vår typ av inglasning. Styrelsen strävar mot att få ett så enhetligt utseende på fasaden som möjligt.

## BARNVAGNAR

Det finns ett enskilt förråd för barnvagnar i entrén (enbart för barnvagnar). Du har access via dina taggar.

## BRANDFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Styrelsen arbetar kontinuerligt brandförebyggande åtgärder men du som medlem har också ett ansvar. Samtliga lägenheter är utrustade med brandvarnare. Testa funktionen minst två ggr per år. Det är inte heller tillåtet att förvara föremål i trapphuset eller på våningsplanen. För att funktionen på brandvarnarna ska garanteras, förutsätts att dessa dammsugs och rengörs åtminstone ett par gånger per år.

## CYKLAR

Det finns två cykelförråd i anslutning till huset, därmed får cyklar inte parkeras framför entrén.

## EKONOMISK- OCH TEKNISK FÖRVALTNING

Föreningens ekonomi och tekniska frågor administreras av NordicLife. Har du frågor om din avgiftsavi, avgifter mm, kontakta NordicLife via mail till [support@nordiclifese](mailto:support@nordiclifese) eller via telefon 031-704 45 20.

## FELANMÄLAN

Felanmälan kan göras dygnet runt via mail, till [fastighet@nordiclifese](mailto:fastighet@nordiclifese) eller via telefon 031-704 45 20. Är något i föreningens gemensamma utrymmen i behov av reparation, gör i första hand en felanmälan till styrelsen på [styrelsen@brflinnea.com](mailto:styrelsen@brflinnea.com).

För akuta situationer, utanför normal arbetstid hos förvaltaren, ring **NordicLife Fastighetsjour/AVARN Security, 010-222 30 85**. Tänk på att akututryckning är mycket kostsamt så är du tveksam, kontakta först styrelsen. För reparationer inne i lägenheten ansvarar i allmänhet den boende!



## FLYTT

Styrelsen har en rutin som gäller vid överlåtelse. Den som köper din lägenhet måste också bli godkänd av föreningen innan inflyttning kan ske. Det är därför viktigt att du informerar ev. köpare om vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

## FÖRENINGSTÄMMA OCH MOTIONER

På föreningsstämman, som hålls före december månads utgång, behandlas val av styrelse, valberedning och revisor. Styrelsen redovisar föreningens ekonomi enligt årsredovisningen och vad som hänt under det gångna året.

Motioner till föreningsstämman ska vara inlämnade till styrelsen senast 1 månad efter verksamhetsåret slut, dvs senast 31 juli varje år, då föreningen har brutet räkenskapsår (1 juli – 31 juni).

## GARAGEPLATS

Det finns 46 reserverade platser för boende i Brf Linnea i Eriksbergs Garage Samfällighet (EGS) beläget under Färjenästerrassen. Vid frågor gällande garageplats, kontakta Apcoa Parking som administrerar platserna genom att ringa: 08 - 556 306 70 eller maila [uthyrning@apcoa.se](mailto:uthyrning@apcoa.se). När du har fått garageplats kan din tagg aktiveras för tillgång till garaget via entréplan i huset. För aktivering av taggen – kontakta vår förvaltare.

Föreningen har tre laddplatser för elbilar. Separat kö gäller för dessa. Vid intresse, kontakta styrelsen

## GNAGARE OCH ANDRA SKADEDJUR

Det är inte tillåtet att mata fåglar eller husdjur på gården eller i gemensamma utrymmen inom fastigheten, då detta riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur. Var också noggrann med att stänga luckan till sopnedkastan och dörrar till soprummet av samma anledning men även för att undvika spridning av dålig lukt.

## GÅRDEN

Vi har en mysig gård som vi är stolta över och det är bara trevligt att den används! Uteplatsen får användas för privata arrangemang men tänk på att informera styrelsen och grannarna innan ni påbörjar tillställningar och tänk på att inte störa omgivningen med för hög ljudnivå, eller för sena tillställningar. Vid kl. 22 har alla rätt att ha det tyst och lugnt i sin bostad.

Lämna gården i samma fina skick som du själv vill finna den i. Tänk på att sena gårdsaktiviteter kan störa andra medlemmar. Om du grillar på gården, tänk då på att placera grillen så att röken inte stör andra medlemmar eller att det risk för brand kan uppstå.

## GÄSTLÄGENHET

I entréplan finns en gästlägenhet som varje medlem kan boka med sin tagg genom inloggning på digitala infotavlan i entréplan. Lägenheten kan bokas från kl. 12:00 och skall lämnas senast kl. 11:00 efterföljande dag om inte bokningen gäller flera nätter. Den är utrustad med en bäddsoffa och våningssäng. I rummet får max 5 personer övernatta. Lägenheten har tillgång till toalett och dusch samt ett enklare pentry. Dessa delas med styrelsen som har sin möteslokal i direkt anslutning. Medlem ansvarar för att städa lägenheten och lämna den i gott skick. Hyran är 200kr/natt i dagsläget och debiteras den boende på avgiftsavin nästkommande kvartal. Skulle något gå sönder ansvarar medlemmen för att ersätta det. Rökning och husdjur är inte tillåtna.





## HEMFÖRSÄKRING

Du tecknar en vanlig hemförsäkring som gäller för hyreslägenhet. Som medlem behöver du inte teckna något bostadsrättstillägg till hemförsäkringen. Föreningen har kollektivt tecknat detta tillägg hos Länsförsäkringar. Det ingår i din årsavgift till föreningen.

Vid skada ring: 031-63 80 00 under kontorstid.  
Övrig tid, ring jour 020-59 00 00  
För sanering av ohyra, ring 010-49 26 260 (Anticimex)  
Ange försäkringsnummer 2073933

## HEMSIDA

Föreningens hemsida hittar du på [www.brflinnea.com](http://www.brflinnea.com). Där lägger vi upp relevant information, så som stadgar, årsredovisningar, mäklarinformation mm.

## HUSDJUR

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

## INFORMATION TILL MEDLEMMARNA

Styrelsen skickar ut nyhetsbrev med jämna mellanrum med information om pågående aktiviteter och annat matnyttigt. Se till att hålla dig uppdaterad genom att maila ditt namn, din e-postadress samt lägenhetsnummer till styrelsen, [styrelsen@brflinnea.com](mailto:styrelsen@brflinnea.com), för att få nyhetsbrevet digitalt via mail.

Aktuell information läggs också upp på vår digitala informationstavla i entrén, så ta för vana att ta en titt på den när ni passerar, så riskerar ni inte att missa viktig information.

## LÄGENHETSFÖRRÅD

I förråd får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden.

Ställ inte fuktkänslig egendom direkt på golvet då denna kan fördärvas vid ett eventuellt vattenläckage. Detta täcks i så fall kanske inte av er hemförsäkring.

Det är inte tillåtet att förvara livsmedel eller brandfarliga varor i förråden!

## PARABOLANTENN

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## REPARATION OCH OMBYGGNAD

Du som innehavare av bostadsrättslägenheten har rätt att göra vissa förändringar i din lägenhet. Tänk på att vissa byggtekniska förändringar kräver styrelsens godkännande. Rådfråga styrelsen innan ombyggnader påbörjas.



## STYRELSEN

Styrelsen träffas ca en gång i månaden och ansvarar för föreningens ekonomi och löpande verksamhet samt de mer långsiktiga planerna för fastigheten. Styrelsens uppgift är att genom vår förvaltare ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset.

Om du vill delta i styrelsearbetet, är du förstås varmt välkommen! Anmäl detta till föreningens valberedning. Ledamöter och suppleanter till styrelsen väljs in av medlemmarna på föreningens ordinarie föreningsstämma.

Vilka som sitter styrelsen och övriga förtroendevalda hittar du på hemsidan och anslagstavlan i entrén.

## STÖRNINGAR

För att alla ska 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 från styrelsen kan i allvarigare fall resultera i att rätten till bostaden förverkas och du kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, uteplatsen samt gästlägenheten.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Informera gärna grannarna i god tid innan du har fest för att undvika onödigt irritationsmoment.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

- Kontrollera att ytterdörrarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Öppna inte via porttelefonen om du inte är helt säker på vem som ringer på.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- Lämna inte förrådsdörrar olåsta.
- Var försiktig med eld, släck alla ljus innan du somnar, undvik att röka inne.
- Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Ta del av brandinformationsbroschyren som ska finnas i din lägenhetspärm. Kontakta styrelsen om du saknar informationen.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

## TRYGGHETSKAMEROR

Efter årsmötesbeslut har trygghetskameror installerats i fastigheten. Huvudorsaken är att avskräcka förövare från att olovligen ta sig in i vår fastighet. Skulle så ändå ske, finns möjlighet att överlämna filmer till polisen för identifiering av personer som kommit med på dessa. Styrelsen följer den policy för trygghetskamerorna som finns antagen. Denna går att få ta del av. Kontakta styrelsen om intresse finns.

## TV/BREDBAND/TELEFONI

Föreningen har avtal med Telia för TV/bredband/fast telefoni (Telia Trippel play). I avgiften ingår abonnemangskostnad för fast telefoni, (som medlem betalar du enbart samtalskostnad), TV (kanalpaket Lagom) och bredband (100/100 MB/s). Om du inte har ett fast telefonnummer behöver du meddela Telia att du har flyttat in. (Telia får ingen information om inflyttning om du inte flyttar med något fast abonnemang). Du behöver få tillgång till Mitt Telia för dina kanalval på TV. Utökad kanalutbud och snabbare bredband kan beställas hos Telia direkt.



## VAD HÄNDER OM ORDNINGSGREGLERNA INTE FÖLJS?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Vid allvarigare fel där styrelsen ifrågasätter din rätt att bo kvar i föreningen kan leda till uppsägning av bostadsrätten i förening. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning. Undantag från reglerna: Betalar man inte sin avgift i tid kan styrelsen säga upp medlemmen direkt (det kallas att bostadsrätten "förverkas").

## VÅRDA FÖRENINGENS TILLGÅNGAR

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 någon i styrelsen eller vår förvaltare enligt anslag på infotavlan.

## ÖVRIGT

Om du har några frågor eller synpunkter som du vill framföra, ta gärna kontakt med någon i styrelsen, skicka e-post till [styrelsen@brflinnea.com](mailto:styrelsen@brflinnea.com) eller lämna en lapp i styrelsens postfack, märkt Styrelsen Brf Linnea.

Besök gärna bostadsrättsföreningens hemsida [www.brflinnea.com](http://www.brflinnea.com).

## SLUTLIGEN

Bostadsrättsföreningen blir vad vi medlemmar gör den till. Därför är det av yttersta vikt att alla hjälper till med det man kan. Vi hoppas att ni kommer att trivas i föreningen.

*Styrelsen för Brf Linnea på Eriksberg*