

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

BRF Pälskragen

2023 och framåt



Innehållsförteckning

1. Om Brf Pälskragen.....	2
2. Övergripande information	2
3. Om ordningsreglerna inte efterlevs	2
4. Allmän aktsamhet och gemsama kostnader	2
5. Säkerhet	3
6. Tvättstuga	3
6.1 Bokning.....	3
6.2 Rengöring	4
7. Cyklar och barnvagnar	4
8. Gårdar.....	5
9. Avfallshantering	5
9.1 Återvinningsrum	5
9.2 Avfallsbehållare	5
9.3 Avfallssortering.....	6
10. Källarförråd	7
11. Fasader/trappor till portar.....	7
12. Djur och husdjur.....	7
13. Störning	7
20. Bastu.....	9
20.1 Instruktioner för igångsättning av bastun	9
20.2 Innan du lämnar bastun	9
21. Skyddsrum	10
22. Felanmälan	10
23. Kontakt med Styrelsen.....	10
BILAGA 1 – BRF Pälskragen Layout	11

1. Om Brf Pälskragen

Brf Pälskragen ombildades 2009 och har 53 lägenheter och 8 lokaler. Det är en välskött förening med låga avgifter och ett attraktivt läge med en kort promenad till Älvsjö Centrum och dess goda kommunikationer. Välskötta innegårdar finns mellan huskropparna. Den mellersta gården har gungor och lekställning för barn.

I närheten finns Älvsjöskogen som planeras att bli ett naturreservat, Långsjön som har bad, grillning och volleybollplan, Solbergsskogen som har en trevlig promenadväg samt Älvsjö torg som är under ombyggnad.

För att ha en överblick hur bostadsförening ytan ser ut och vilka bevämligheter finns, se "Bilaga 1 –

2. Övergripande information

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Styrelsen har därmed ansvaret för att det är ordning och reda i föreningen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna och är till för allas trevnad. Att bo i bostadsrätt/hyresrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Nedan beskrivs föreningens ordningsregler vilka gäller alla familjemedlemmar i ett hushåll, likväl som gäster, inneboende och andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem, exempelvis externa lokalhyresgäster.

3. Om ordningsreglerna inte efterlevs

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. 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.

4. Allmän aktsamhet och gemensamma kostnader

Kostnader för vatten, el, underhåll och reparationer av gemensamma utrymmen betalas av föreningen, det vill säga alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster, gemensamt.

För att minimera onödiga kostnader tänk på:

- a) Att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom.
- b) Om akut skada sker, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötaren enligt anslag i porten.
- c) Att vara sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- d) Att också vara sparsam med el i fastigheternas gemensamma utrymmen.
- e) Att byta kranpackning när vatten står och droppar.

5. Säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten stängs ordentligt efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in okända personer i fastigheterna.
- c) Lämna inte källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Det är förbjudet att elda/tända ljus i gemensamma utrymmen och även i källarförråd.
- e) Enligt lag måste varje bostadsrättsinnehavare/hyresgäst upprätta en brandvarnare och se till att batterier byts ut med jämna mellanrum.

6. Tvättstuga

Föreningen har totalt två tvättstugor, belägna i hus A (Långbrodalsvägen 12) och D (Blackensvägen 26) som disponeras måndag till söndag kl 07:00 – kl 22:00. Det finns fem olika tvättpass av tre timmar som man kan välja, se tabell 1.

Tabell 1. Tvätt- och torkrumstid.

Pass	Tvätttid	Torkrumstid
1	Kl. 07:00 – 10:00	Kl. 08:00 – 11:00
2	Kl. 10:00 – 13:00	Kl. 11:00 – 14:00
3	Kl. 13:00 – 16:00	Kl. 14:00 – 17:00
4	Kl. 16:00 – 19:00	Kl. 17:00 – 20:00
5	Kl. 19:00 – 22:00	Kl. 20:00 – 23:00

Vid användning av tvättstugan och torkrummet tänk också på:

- a) Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avskedad för hushållstvätt.
- b) Mattpiskning sker vid piskställning.
- c) Ej tillåtet att tvätta utan markerat tvättcyllinder.
- d) Endast tvättmedel och sköljmedel får användas i tvättmaskinerna.
- e) Förbjudet att färga tvätt i tvättmaskinerna.
- f) Rökning är ej tillåten.
- g) Felanmälan görs till brf:ens mail: brfpalskragen@gmail.com

6.1 Bokning

Det rekommenderas att tvättstugan bokas in en gång per vecka per lägenhet enligt reglerna i detta dokument. Tänk på följande vid bokning:

- a) Bokning sker med cylinder med det rätta lägenhetsnumret (se bild 1). Andra bokningar med papperslappar etcetera gäller ej och kommer tas bort.
- b) Bokning får som tidigast göras 21 dagar (3 veckor) i förväg.
- c) Tvätttid som ej påbörjas inom 30 minuter får disponeras av en annan medlem eller hyresgäst.
Torkrummet bokas i samband med tvättstugan enligt tabell 1.
- d) Felaktigt bokad cylinder kommer att placeras på parkeringsskenan. De cylindrar som har felaktig märkning kommer att borttas.

e) Vid behov av ny en ny bokningscylander var vänlig kontakta styrelsen.



Bild 1 – Bokningstavla i tvättstugorna

6.2 Rengöring

Glöm ej att göra rent efter dig så tänkt på:

- a) Tvättutrymmen och maskiner ska rengöras noga efter avslutatt tvättpass.
- b) Filtret till torktumlare ska rengöras efter varje gång.
- c) Torka ur facken för tvättmedel ock sköljmedel och .
- d) Torka av tvättmaskiner, torkskåp, tumlare och tvättbänk.
- e) Använd tvättpåse för bygellbh.
- f) Städutrustning och korgar får ej avlägsnas från tvättstugan.
- g) Sopa och torka golvert vid behov, även torkum.



Bild 2 – Tvättstuga i hus A



Bild 3 - Tvättstuga i hus A

7. Cyklar och barnvagnar

Cyklar ska förvaras i cykelrummet/ på gården/ i cykelställ.

Barnvagnar och rullatorer får **inte** placeras i entrén, heller inte i källargångar på grund av brandfara. Då det är styrelsen som blir personligt ansvariga vid eventuell brand, kommer vi löpande plocka bort cyklar och barnvagnar från källarutrymmen och ställa ut på gården. Föreningen har ett barnvagnsförråd på mellangården.

8. Gårdar

a) Lekplatsen på mellangården är till för barnen som bor i brf. Pälskragen. Då vi har ett gemensamt ansvar för att ingen skadar sig behöver vi tillsammans hjälpas åt att se till att obehöriga inte utnyttjar vår lekplats. Föräldrar ansvar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.

b) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

c) Vi alla ansvarar för att hålla gårdar och gemensamma utomhusytor rena. Hjälp varandra med att plocka bort skräp!

9. Avfallshantering

Förningen har tre återvinningsrum och flera avfallsbehållare på gårderna.

9.1 Återvinningsrum

Återvinningsrumen disponeras av särskilda kärl för sortering av de följande avfall:

- Grovsop
- Pappersförpackning och kartong
- Plastförpackning och hårdplast
- EI- och elektronikavfall
- Metal

9.2 Avfallsbehållare

Det finns särskilda behållare på gårderna för sortering av de följande avfall:

- Matavfall
- Färgat glas
- Ofärgat glass
- Tidningar
- Hushållsavfall



Bild 4 – Avfallsbehållare och återvinningsrum mellan hus B och hus C.



Bild 5 – Avfallsbehållare och återvinningsrum mellan hus C och hus D.



Bild 6 – Återvinningsrum mellan hus B och hus C



Bild 7 – Återvinningsrum mellan hus A och hus B

9.3 Avfallssortering

Det är viktigt att reglerna angående avfallssortering följs för att ha ordning och en bra miljö i bostadsföreningen.

- a) Sopor får ej ställas ut i porten/trappuppgångar, dels på grund av brandrisk, dels på grund av lukt.
- b) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i sopstationerna. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- c) Sopstationerna får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppåsarna är väl förslutna.
- d) Särskilda behållare finns för matrester/kompostering. Påsar för matavfall finns i en korg i soperummen.
- e) Återvinningsrumet användas för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i gropsoperummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation. Det finns två miljöstationer i närheten; Sätra och Östberga.
- f) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför lämnas i återvinningsrummen. Du ansvar själv för att dessa lämnas i uppmärkt kärl för just detta i återvinningsrummen. Större elektronikavfall, exempelvis tv-apparater och dyl., ansvarar bostadsrättsinnehavaren/hyresgästen själv för att forsla bort då föreningen betalar per kilo för detta avfall.
- g) Tidningar ska lämnas i avsett insamlingskärl på mittengården.
- h) Tänk på att plocka isär avfallen när stora saker slängs. Till exempel, om en stol kastas, plocka den isär för att ta mindre plats i kärlet. Bostadsföreningen betalar för varje tömning av de kärl. Det innebär att det blir dyrare för alla om kärlen behöver tömmas oftare.

10. Källarförråd

Varje bostadsinnehavare äger också ett källarförråd som kan användas enligt följande:

- a) I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Det är inte okej att bruka källarförråd som inte tillhör lägenheten. Föreningen har förråd som går att hyra för extra kostnad. Om du är i behov av detta, kontakta styrelsen.
- b) Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras.
- c) Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare. Det är du som bostadsinnehavare/hyresgäst som bär ansvar för de saker som står i källarförråden.

11. Fasader/trappor till portar

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad.

Kontakta styrelsen om du vill sätta upp en blomlåda utanför fönster. Dessa behöver vara korrekt uppsatta för att inte stör fasaden.

Det är tillåtet att ha blommor på trapporna utanför husporten under delen av året när det inte är snö. Ta bort material från trappor under period för snöröjning för att underlätta arbetet.

12. Djur och husdjur

Innehavare av husdjur ska se till att dessa inte stör. Djur får inte rastas på gårdarna. Djur ska också hållas kopplade enligt lag.

Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

13. Störning

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 komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex trapphus, och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22.00 på kvällen till kl 07.00 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner, damnsugning, borning och andra aktiviteter som producerar höga buller under denna tid.

När det gäller byggarbet får man driva arbetet från kl.07:00 till kl.21:00.

Vid problem med någon som stör kontakta i första hand den ärendet gäller.

Om detta inte fungerar så kontakta styrelsen. God ton och sunt förnuft ska vara vägledande i diskussioner om störning.

Har du fest hemma så se till att kontakta grannar i god tid. En lapp som informerar datum och tid av festen kan sättas upp vid entré.

14. Rökning/snus

Sedan januari 2022 är det förbjudet att kasta småskräp såsom fimpar/snus. Detta är böteslagt. Se därför till att plocka upp efter dig då du utnyttjar våra gemensamma utomhusutrymmen. Rökning är förbjuden i alla allmänna utrymmen inomhus samt vid entréer och på lekplatser.

15. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Ansöka om andrahandsupplåtelse ska vara skriftlig och skickas via e-post till styrelsen. Kontakta styrelse för att få formulären för ansökan. Tänk på att skicka ansökan i god tid minst en månad innan planerade tillträde eller förlängning.

Vid byte av hyresgäst under avtalad period så behöver ett nytt kontrakt upprättas

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd (detta gäller endast hyresrätter).

Det är du som bostadsrätts/hyresrättsinnehavare som ansvarar för att informera att andrahandshyresgästen följer brf:ens regler och förordningar beskrivna i detta dokument.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du 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. Alla boende måste ha en hemförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

17. 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, tex om du vill ta ner vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta **alltid** styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid enligt kapitel 13 i denna dokument.

18. Om du tänker flytta

Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Detta görs i regler tillsammans med aktuell mäklare och föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo. Lämnna gärna kvar dessa ordningsregler samt stadgar till den övertar din lägenhet.

19. Parkering

Föreningen har några få parkeringar som främst hyrs av externa lokalhyresgäster. Parkering på gårdar är förbjuden! Endast av- och pålastning.

20. Bastu

Föreningen har en bastu i hus D.

Den som bokar bastun har totalt ansvar för sitt och sina gästers uppförande och eventuella uppkomna skador på bastun.

Bastu får bokas endast en gång per vecka per hushåll. Listan som är uppsatt på plats ska användas för bokningen.

Innan användning av bastun tänk på:

- a) Duscha före användning av bastun.
- b) Sitt alltid på din handuk i alla utrymen för ökad hygien.
- c) Avsätt tid för städning innan bastutiden är slut så att nästa användare inte behöver vänta.
- d) Se till att bastuaggregatet är frånslaget.
- e) Föreningen hushåller inte med toapapper på toaletten varför en god idé kan vara att ta med det själv vid bastubad.

Kortfattat är det viktigt att alla som utnyttjar bastun håller snyggt och rent.

20.1 Instruktioner för igångsättning av bastun

Starta bastun enligt följande instruktioner:

- a) Sätt på strömbrytaren för fläkten (bild XX)
- b) Sätt på strömbrytaren för bastun (bild XX)
- c) Vrid ratten till 3
- d) Vrid ratten till "V" (ca 70 grader varmt) (bild XX)
- e) Fyll både trähinken och plastkannen med vatten som du tar fram från duschen.
- f) Fyll den lilla rännan som finns bakom stenarna med vatten från plastkannen.
- g) Fyll träskeden med vatten och lägg på sterna i omgångar.

20.2 Innan du lämnar bastun

Efter du har haft en skön tid i bastun, tänk på följande innan du går hem:

- a) Nollställ alla fyra rattar.
- b) Torka golv, spola ur duscharna, lämna bastun som du fann den. Lämna snyggt och städat.
- c) Inga flaskor, burkar eller annat skräp får lämnas i bastun, ta med dem hem.
- d) Lämna dörren till bastun öppen efter bastandet för bästa ventilation.
- e) Släck belysning.



Bild 7 - Bastu



Bild 8 - Bastu

21. Skyddsrum

Bostadsföreningen har tre skyddsrum som ligger i hus A, B och C.

22. Felanmälan

Felanmälan görs endast genom mejl till styrelsen som tar ärendet vidare.

23. Kontakt med Styrelsen

Vid behov, förbättringsförslag eller frågor kontaktar du enklast styrelsen via mejl:

brfpalskragen@gmail.com. Mejlet svaras bara på vardagar.

När det gäller akuta ärenden svarar vi förstås. Då kan du ta direktkontakt med enskilda ledamöter/suppleanter. Kontaktinformation finns anslaget i respektive port.

Vi hoppas att dessa ordnings- och trivselregler ska fungera vägledande.

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelse

BRF PÄLSKRAGEN



HUS A: Långbrodalsvägen 8 - 14

HUS C: Blackensvägen 18 - 24

HUS B: Blackensvägen 10A - 16

HUS D: Blackensvägen 26 - 26B

- Barnvagnsförråd
- Bastu
- Tvättstuga
- Lekplats
- ▲ Skyddsrum
- Hushållsavfall
- Matavfall
- Återvinningsbehållare:
 - Färgat glas
 - Ofärgat glas
 - Tidningar
- Återvinningsrum
 - Elavfall
 - Grovsop
 - Metall
 - Plast
 - Papper
- Återvinningsrum
 - Grovsop
 - Metall
 - Plast
 - Papper