

En handbok till Brf Oden 2 -med tillhörande trivselregler

Fastställd av styrelsen i Brf Oden 2, år 2011



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VÄLKOMMEN TILL VÅR BOSTADSRÄTTSFÖRENING.....	3
TRIVSELREGLER & ALLMÄN INFORMATION FÖR BRF ODEN 2.....	4 - 5
DU OCH DIN LÄGENHET.....	6 - 7
AVFALLSHANTERING.....	8
GEMENSAMMA UTRYMMEN.....	9 -10
UTEMILJÖ.....	11
ÖVRIGT.....	12
FELANMÄLAN OCH FASTIGHETSSERVICE.....	12

VÄLKOMMEN TILL VÅR BOSTADSRÄTTSFÖRENING – ODEN 2

Den kooperativa boendeformen innebär att man som bostadsrättsinnehavare har stora möjligheter att påverka sitt boende. Medlemskapet i en bostadsrättsförening innebär bl.a. att man kan engagera sig aktivt i sin bostadssituation genom att t.ex. vid årsstämman delta i val av styrelse, framlägga förslag i olika frågor som förbättring av miljön, andra trivselfrågor osv.

Ett annat sätt kan vara att man själv engagerar sig i styrelsearbetet.

Boendet innebär inte bara inflytande och medbestämmanderätt utan även ansvar.

En betydande fråga när det gäller ansvar är hur man uppträder i förhållande till sin omgivning, grannar och bostadsrättsföreningen i sin helhet. För att få fasta normer när det gäller dessa frågor har trivselregler utformats. Trivselreglerna siktar till att skapa förutsättningar för ett bra boende för alla medlemmar i vår bostadsrättsförening.

Ekonomi är också en viktig del av vår verksamhet och den påverkas i betydande grad av underhållet på fastigheterna, planteringar och andra yttre ytor. Trivselreglerna har utformats med en förhoppning om att kunna begränsa kostnaderna för underhåll ur ett ekonomiskt- men minst lika mycket från ett miljöperspektiv. Föreningens underhållskostnader påverkar i hög grad våra boendekostnader och är i förlängningen synlig på hyresavin, vars nivå är ett viktigt incitament för din lägenhets marknadsvärde.

Styrelsen i Brf Oden 2:

Bostadsrättsföreningen Oden 2 i Märsta, bildades år 1989 då NCC under år 1989-1991 lämnade över de färdigbyggda fastigheterna.

Brf. Oden 2 i Märsta har totalt 141 hushåll (varav 140 bostadsrätter och 1 hyresrätt), ett kontor (expeditionen) och en kvarterslokal med bastu.

Lägenheterna på området ligger både i flerfamiljshus och fristående radhus.

I flerfamiljshusen finns lägenheter från 1 rum och kokvrå (46,5 m²) till 5 rum och kök (105,7 m²). Våra 61 fristående radhuslägenheter har 3 rum och kök (85,5 m²) till 5 rum och kök (104,7 m²). Flerfamiljshusen är fyra plan ovan garage medan radhusen är i två plan.

Uppgift om vilka som ingår i styrelsen samt hur man får kontakt med styrelsen finns på föreningens webbsida www.oden2.se, anslagstavlor i trappuppgångarna samt på insidan av soprumsdörrarna för radhusen. Du kan även kontakta styrelsen via e-post: info@oden2.se .

Vi hoppas att denna skrift skall vara behjälplig inom en rad olika områden samt bidra till en ökad trivsel för alla medlemmar i Brf Oden 2.

Varmt välkommen till Brf Oden 2

TRIVSELREGLER & ALLMÄN INFORMATION FÖR BRF ODEN 2

Dessa regler ska inte ses som pekpinnar utan som en grund för ett tryggt och säkert boende i en förening där alla känner ansvar och värnar om sitt eget boende och vår gemensamma trivsel.

Boendepärmen: (boendepärm kommer upprättas under år 2012)

I den boendepärm som följer med din lägenhet finns en hel del information samlad om vad du bör tänka på som boende samt vart du kan vända dig i olika frågor. Boendepärmen är inte helt uttömmande, men tjänar som bas.

Webb och informationsbrev:

Förutom formell information i årsredovisningar och dylikt så har föreningen en webbsida som uppdateras kontinuerligt www.oden2.se där skall ni återfinna uppdaterad information, dokument, det mesta om föreningen, boendet och föreningens faciliteter.

Styrelsen ger även ut ett medlemsblad **4 gånger per år**, *Medlemsbladet Brf Oden 2*, som tar upp och informerar om aktuella frågor eller händelser. Ta del av dessa två medierna, så håller du dig uppdaterad.

Stadgar och trivselregler:

Stadgarna är den juridiska grunden för föreningen. De kan endast ändras genom beslut vid två på varandra följande föreningsstämmor. Stadgarna registreras hos Bolagsverket.

Trivselreglerna beslutas av föreningens styrelse **och med förslag från medlemmar där förslagen om nya och/eller förändrade trivselregler behandlas vid styrelsemöten.**

Hänsyn till grannar:

Medlem ska visa hänsyn mot grannar vad gäller buller och annat som kan vara störande.

Detta gäller särskilt måndag till torsdag (natt mot vardag) klockan 22.00 - 07.00. Fredagar och lördagar (natt mot helgdag) gäller från klockan 23.00 - 08.00. Renoveringsarbete och liknande under lördagar och söndagar samt helgdagar ser vi helst att ni förlägger mellan 10.00 - 18.00. Lek från barn är inte att betrakta som störande ljud.

Det kan naturligtvis inte alltid vara helt tyst i huset. Om ni planerar en större fest eller några andra trevligheter meddela gärna era grannar i förväg. Ordningsregler för kvarterslokalen, se ordningsregler under gemensamma utrymmen sida 9.

Vårstäddagen och höststäddagen:

Två gånger per år samlas alla medlemmar för att snygga upp i området, plantera nytt eller göra överenskomna förändringar. Efter varje städdag serveras kaffe, kalla drycker, grillkorv och alternativt tilltugg. Som en avslutning på dessa städdagar hålls ett medlemsmöte där medlemmarna får reda på föreningsnyheter samt har möjlighet att ställa frågor gällande föreningen. **Utседda gårdsvårdar skall vara medlemmar behjälpliga för strukturen av dessa städdagar.**

Expedition på Stationsgatan 23 B gård vid tvättstugan:

Föreningens expeditionstid är 18:30–20:00 helgfria torsdagar under skolterminen.

Expeditionen bemannas normalt av ordföranden eller av styrelseledamot.

Vi ber samtliga medlemmar att utnyttja denna expeditionstid för att ta upp förekommande föreningsärenden. Olika ärenden kan behöva handläggas av olika ledamöter, varför Din fråga kan gå vidare. Du får oftast ett direkt svar eller senast inom en arbetsvecka.

Tekniska problem som inte är akuta såsom utbyte av vitvaror, uttag ur inre fond och parkeringsärenden m.m. tar Du upp här.

Frågor som är av större medlemsintresse förs också upp på nästkommande styrelsemöte för diskussion och beslut.

På expeditionen finns medlemsblad att hämta.

Du är varmt välkommen hit!

DU OCH DIN LÄGENHET

Underhållsansvar:

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar och bekostar det inre av lägenheten samt håller tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Du ansvarar för underhåll av din lägenhets inre delar. Föreningen ansvarar för yttre underhåll. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas av Dig framgår av föreningens stadgar och även i skriften "Vem skall underhålla bostadsrätten?" som finns i din Boendepärm (*boendepärm upprättas år 2012*).

Till det räknas:

- rummet väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- målning av innersidor av fönstrens bågar och karm
- målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras. Du är skyldig att ha särskild uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Blomlådor och markis:

Blomlådor får inte placeras på balkongens utsida.

Inköp av markisväv samt markiser svarar varje bostadsrättsinnehavare för själv.

Brandvarnare:

Varje lägenhet skall vara utrustad med en brandvarnare. Kontrollera regelbundet att den fungerar.

Fläktar: (instruktion kommer ut i boendepärm år 2012)

VVS:

Var uppmärksam på läckage från kranar, toaletter och element. Vid läckage åtgärda så fort som möjligt med auktoriserad rörmokare. Innehavaren är skyldig att rensa golvbrunnar och vattenlås minst vartannat år. Några gånger per år bör samtliga termostatventiler och huvudvattenventiler motioneras (luftas).

Försäkring:

Tänk på att du skall ha en Hemförsäkring. Denna ersätter skador på din privata egendom och ger dels ersättning om du själv skadas eller blir skadeståndsskyldig. Förutom ersättning för stulna eller förstörda ägodelar ger hemförsäkringen även ett rättsskydd, ett ansvarsskydd och ett överfallsskydd (vissa delar kan vara tillägg beroende på försäkringsbolag).

Styrelsen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg genom Trygg Hansa (försäkringsnummer 25-0548587-01) för samtliga medlemmar i Brf Oden 2.

Fördelen med en sådan kollektiv försäkring är att föreningen nu kan vara säker på att samtliga medlemmar har ett gällande bostadsrättstillägg. Detta är en trygghet inte bara för föreningen utan även för varje enskild medlem.

Alla skador som berör fastigheten skall rapporteras till Styrelsen.

Ombyggnation och renovering av lägenhet och radhus:

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i eller utanför lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller annan medlems boende. Ombyggnad av badrum utförs på lägenhetsinnehavarens eget initiativ och lägenhetsinnehavaren själv gör upp avtal med auktoriserad våtrumsentreprenör som skall utföra arbetet mot fakturering inkluderat specifikation om utfört arbete.

Arbeten som berör täthet mot vattenskador och vattenledningar skall utföras av auktoriserade företag vilket ger den bästa garantin för att arbetet ska bli korrekt utfört och för att skador inte ska uppstå. Innefattar arbetet elektriska installationer skall i de flesta fall en behörig elektriker utföra dessa.

Kontakta styrelsen för godkännande innan du påbörjar en renovering av våtutrymme, VVS och stomme.

Nycklar

Observera att det inte finns någon huvudnyckel eller reservnyckel till din lägenhet förvarad någonstans. Det är enbart lägenhetsinnehavaren som har nycklar till sin lägenhet. Nycklar till soprumsdörrar och förråd är märkta blå, röd, gul och grön nyckel för radhusområdet. För flerfamiljshusen så passar lägenhetsnyckel till förrådsutrymme och soprum. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för överlämning av nycklar vid försäljning.

Lägenhetsdörr

Vid byte av lägenhetsdörr till t.ex. säkerhetsdörr skall färgnyansen på denna följa den i trappuppgångarna rådande färg samt likvärdig med befintliga ytterdörrar till radhus.

Porttelefon: (instruktion kommer ut i boendepärm år 2012)

TV

Central Kabel-TV är installerad i fastigheterna och uttag finns i samtliga lägenheter. ComHem är ansvarig operatör och ett grundutbud av kanaler ingår i hyran. Parabolantenn eller liknande får inte under några omständigheter monteras på fastigheten, vare sig på balkong eller fasad.

AVFALLSHANTERING

Sopnedkassen och soprum får användas endast för hushållsavfall med observation på att man slänger kompostsopor i de bruna behållarna. Annat material som kan orsaka personskada får inte kastas där. Det är viktigt att soporna slås in ordentligt innan de slängs.

Glas, plastförpackningar, kartonger, papper och tidningar lämnas på återvinningsplats vid Willys i Märsta, återvinningsplats vid stora parkeringen bakom Teatergrillen, Stockholmsvägen 27, bortanför PREEM Dragonvägen eller Brista återvinningscentral, Returvägen 22.

Ju mer vi hjälps åt att sortera vårt avfall, desto mer pengar sparar föreningen och naturligtvis är detta också väldigt viktigt ur miljösynpunkt. Genom att följa anvisningarna för sophantering slipper vi dålig lukt och arbetet blir lättare och säkrare för de som tar hand om våra sopor. Observera: om annat avfall slängs i vårt soprum debiteras en straffavgift som påverkar föreningens ekonomi!

Brista återvinningscentral tar emot:

- **Större avfall** såsom möbler, cyklar, kompostering, virke.
- **Miljöfarligt avfall** såsom oljor, kemikalier, batterier, lysrör, lågenergilampor, målarfärg, lösningsmedel och gasdrivna sprayburkar
- **Elektronik och vitvaruavfall** såsom datorer, mikrovågsugnar, batteridrivna leksaker, vitvaror och andra produkter med sladd eller batterier kallas elektronikavfall när de är förbrukade. Dessa innehåller metaller som går att återvinna, men även en del skadliga ämnen, och måste därför hanteras av utbildad personal. Det är lag på att man inte får kasta uttjänt elektronik i hushållssoporna.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Ytterdörrar och trapphus:

Ytterdörrar till trapphus och dörrar i gemensamma utrymmen skall alltid vara stängda. Cyklar, barnvagnar och andra privata föremål får ej placeras inne i trapphus, källar- eller vindsgångar. Detta beror på att trappuppgångarna är en utrymningsväg och inte får innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning. Även små föremål kan i en rökfylld trappuppgång resultera i att människor ramlar och då blir oförmögna att ta sig ut på egen hand. Föremål i trapphusen ökar även risken för snabb brandspridning.

Tvättstugan:

I tvättstugorna i respektive flerfamiljshus finns bokningstavlor för tecknande av tvättid.

Bokning görs med låskolv på vilken lägenhetsnumret finns angivet.

Till varje lägenhet finns en (1) låskolv. Endast föreningens låskolvar är giltiga.

Vid användande av tvättstuga skall instruktionerna för maskinernas skötsel noggrant efterföljas. Luddfiltret på torktummlaren skall rengöras efter varje tvätt. Maskiner, torkskåp och torktummlare skall vara tömda när tvättiden är slut. Tvättstugan skall vara noggrant städad och dörren låses när tvättpasset är slut. Det är inte heller tillåtet att stänga av elförsörjningen till maskinerna. Se särskilda anslag i tvättstugorna.

Skulle maskinfel uppstå skall detta omgående anmälas till jourtelefonen. Se Felanmälan.

Rökning:

Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen. Om du röker på balkongen, fimpa i en täckt askkopp, så att fimp eller aska inte riskerar att blåsa ned till underliggande balkong.

Husdjur:

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i huset och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Hundar skall hållas kopplade.

Plocka upp djurets spillning, det gäller både katter och hundar.

Cyklar:

Cyklar skall förvaras i de särskilda utrymmen som föreningen anvisar; i cykelrummen samt i cykelställena. Cyklar får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

Brandsäkerhet:

Våra trapphus och entréer är vår evakueringsmöjlighet i händelse av brand.

Dessa skall vara framkomliga för brandkår och ambulans, inga föremål får därför förvaras i källargångar, trappuppgång eller på våningsplanen utanför lägenhetsdörrar - inte heller barnvagnar. Barnvagnar förvaras i särskilt utrymme i källaren. Därtill är det strikt förbjudet att förvara motorfordon (typ motorcyklar/mopeder) i cykelrummen.

Källare:

I källare finns förråd märkt med ditt lägenhetsnummer. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

Kvarterslokalen (följande regler börjar gälla 1 november 2011):

Föreningen har en kvarterslokal som får hyras av registrerade medlemmar för 300 kronor per hyrtillfälle, se bokningsansvarig på www.oden2.se.

Hyran skall täcka el, vatten, brukbara inventarier samt upprustning efter behov

Följande hyresregler gäller för den medlem som vill hyra kvarterslokalen:

- Vid kvittens av kvarterslokalnyckel erläggs en hyra på 300 kronor.
- Nyckeln ska återlämnas senast klockan 12.00 dagen efter lånetidens utgång. Styrelsen har sedan ett dygn på sig att inspektera kvarterslokalen.
- Vill medlem endast låna bastun som finns i lokalen så utgår ingen hyra.
- En medlem kan som längst boka kvarterslokalen tre dygn i sträck.
- Längst ålder för att få hyra lokalen är 18 år. Barn och ungdomar får inte lämnas utan tillsyn.
- Lokalen får endast användas fram till klockan 23.00 söndag till torsdag samt fram till klockan 02.00 fredag och lördag.
Oavsett när lokalen används ska hänsyn alltid tas till de boende intill lokalen.
- Det är förbjudet att röka i kvarterslokalen, på toaletten samt i entréhallen. Det är också förbjudet att ha husdjur i lokalen. Den medlem som hyr lokalen kommer att få betala hela kostnaden för en eventuell sanering från tobaksrök eller djur.
- Lokalen och toaletten ska städas noga innan återlämnandet. (Se anvisningar i lokal)
- Om kvarterslokalen utsätts för skadegörelse under tiden en medlem hyr lokalen kommer styrelsen att i förekommande fall att fakturera medlemmen för de reparationskostnader som uppstår.
- Om föreningens regler för kvarterslokalen inte följs kommer medlem efter två varningar fråntas vidare möjligheter att hyra kvarterslokalen.
- Om nycklar till kvarterslokalen slarvas bort under den tid som medlemmen hyr kommer medlemmen att faktureras för kostnaderna för låsbyte.
- Den medlem som hyr kvarterslokalen är skyldig att förvissa sig om var närmaste brandsäkerhetsutrustning finns, t.ex. brandposten utanför dörren, samt var övrig säkerhetsutrustning finns.
- I kvarterslokalen får högst 50 personer befinna sig vid ett och samma tillfälle.

Släpvagn:

Föreningen har en släpvagn som kan lånas mot kvittens, se bokningsansvarig på www.oden2.se.

Släpvagnen lånas endast ut till medlemmar i föreningen och denne medlem ansvarar och ersätter eventuell skada. Bokning sker mellan 09:00 – 18:00 vardagar och nyckel hämtas senast klockan 20:00 föregående dag.

UTEMILJÖ

Både den inre och yttre miljön är vårt ansikte utåt. Det är därför angeläget att vi försöker skapa ett välskött och välkomnande intryck.

Innergård:

På gården bakom och mellan husen finns gröna ytor med buskar, gräsmattor och träd. Dessa ytor är föreningens gemensamma egendom. För underhållet av dessa ser vi att medlemmar tar ett gemensamt ansvar. Gräsklippare, trädgårdsmaskiner och verktyg finns i varje trädgårdsförråd **blå, grön, röd och gul**. Styrelsen ombesörjer plantering av nyanlagda ytor det första året. Enskilda medlemmar får inte förändra gemensamma ytor utan styrelsens godkännande.

Parkering:

Parkeringsplats finns att hyra i mån av tillgänglighet. Parkeringsalternativen är garage, carport eller parkeringsplats. Vissa platser har även el för parkeringsvärmare/kupévärmare. Kontakta styrelsen för att få tillgängligheten för parkering.

Det är inte tillåtet att parkera på innergården.

Bilkörning på gården:

Styrelsen har beslutat att området bör vara framkomligt och inte stängt för bilkörning i ärenden såsom In- och utflyttning, handikappskörning samt större i- och urlastningar.

Observera att vi har många lekande, cyklande och springande barn i området och det är alltid du som bilförare som är ansvarig över ditt fordon på gården.

ÖVRIGT

Andrahandsuthyrning:

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Tillstånd utfärdas vanligtvis för 6 månader i taget.

FELANMÄLAN OCH FASTIGHETSSERVICE

Fastighetservice:

Entreprenör för hissar är KONE.

Kontaktinformation finns på anslagstavlan i trappuppgången och i hissarna.

Upptäcker du en skada i din egen lägenhet som kräver akut åtgärd, ska du ringa journumret.

I ej akuta fall kontaktas lämplig hantverkare/entreprenör där bostadsrättsinnehavare själv bekostar de inre åtgärderna enligt våra stadgar.

Var uppmärksam på läckage från kranar, toaletter och element. Uppstår läckage; åtgärda så fort som möjligt. Vid akuta fel på helger och utanför ordinarie arbetstid, kontakta journumret som finns i trappuppgången.

Ej akuta fel i gemensamma utrymmen anmäls till ordförande eller styrelseledamot under expeditionstid 18:30 – 20:00, helgfria torsdagar under skoltermin, alternativt ring ordförande alla dagar 17:00-21:00. Det går också bra att skicka e-post till föreningens e-postadress, lägga lapp i brevlådan eller skicka post till brevlådorna på Stationsgatan 23B gård. Samtliga reparationer som inte är föreningens ansvar skall faktureras direkt från entreprenör till bostadsrättsinnehavare.

Övriga frågor:

Tveka aldrig att kontakta styrelsen!

Uppgift om vilka som ingår i styrelsen samt hur man får kontakt med styrelsen finner du på anslagstavlorna i trappuppgångarna samt på insidan av soprumsdörrarna för radhusen.

Föreningens kontaktuppgifter och hemsida:

Hemsida: www.oden2.se

e-post: info@oden2.se

Postadress: Stationsgatan 23 B gård, 195 42 MÄRSTA

Ordförande: Magnus Bergman, tel: 070-453 02 19, alla dagar mellan kl. 17 – 21.

Kvarterslokal: ovan e-post eller 070-453 02 19 (Magnus B), alla dagar mellan kl. 17 – 21

Släpvagn: ovan e-post eller 08-591 191 35 (Peter Högberg), vardagar mellan kl. 17 – 21

JOURNUMMER VID AKUTA DRIFTSFEL OCH SKADA: 08-591 299 54