

# TRIVSELREGLER

## Bostadsföreningen Muttern 14 u p a

Välkommen till vår förening!

Föreningen, som bildades 1929, äger och förvaltar fastigheten Muttern 14 med adress Högalidsgatan 36 i Stockholm. Fastigheten har 47 andelar/lägenheter fördelade på fyra uppgångar - A, B, C och D. Föreningen hyr också ut tre lokaler mot Högalidsgatan.

### Hur fungerar föreningen?

Bostadsföreningar styrs av lagen om ekonomiska föreningar. Ordinarie föreningsstämma hålls senast den 31 maj varje år. Då behandlas verksamhetsåret som gått, både vad det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning. Enskilda medlemmar har möjlighet att påverka verksamheten genom att komma med egna förslag. Dessutom väljs en styrelse. Mellan stämmorna är det styrelsen som företräder och har ansvaret för föreningen.

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 att ansvara för ordningsfrågor. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset.

Föreningen använder sig av SBC för ekonomisk förvaltning, och som medlem kan du med ditt Bank-ID logga in på hemsidan <https://varbrf.sbc.se/> för att ladda ner blanketter angående andrahandsuthyrning och störningar, fullmakt till föreningsstämma, och avier för årsavgiften.

För att komma i kontakt med styrelsen, skicka epost till [styrelsen@muttern14.se](mailto:styrelsen@muttern14.se). Styrelsen har möte ungefär en gång i månaden, och då det är svårt att hinna med ej akuta ärenden utanför mötestid kan det ibland dröja upp till en månad innan du får svar på din fråga. I B-portens trapphus finns även en brevlåda för brev till styrelsen. Du hittar namnen på styrelsens medlemmar på namntavlorna i trapphusen och på hemsidan <https://muttern14.se/>. På hemsidan finns också mer information om föreningen och dess stadgar.

### Stadgar & Trivselregler

Att bo i en bostadsförening innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i bostadsföreningen accepterar du stadgarna och åtar dig också att följa dem. Du har inte bara rätt till en bostad i föreningens hus, utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Trivselregler och stadgar gäller inte bara dig som medlem och lägenhetsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglarna gäller också för andrahandshyresgäster och föreningens lokalhyresgäster.

### **Om allmän aktsamhet**

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Den som av oaktsamhet vållat en skada kan därför bli skyldig att ersätta föreningen för kostnaden att avhjälpa skadan.

Om akut skada inträffar i huset, meddela styrelsen och kontakta fastighetsköparen Driftia. Telefonnummer och länk till Driftias felanmälningsformulär för mindre brådskande fel finns på föreningens hemsida, men vid akuta situationer använd jourtelefon 08-744 09 50.

### **Om gemensamma kostnader – vatten & el**

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla medlemmar gemensamt. Vid kallt väder får fönster inte stå på glänt - vädra lägenheten genom att under kort tid öppna fönster så att korsdrag uppstår.

### **Om säkerhet**

- Kontrollera alltid att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var noga med att stänga dörrarna till soprummen så att skadedjur stängs ute.
- Var försiktig med eld.
- Varje lägenhet ska vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att en brandvarnare finns installerad och för att testa att den fungerar.
- Du får inte förvara personliga saker, såsom dörmattor, skor, pulkor, barnvagnar, leksaker, eller soppåsar i trapphus eller på vädringsbalkonger.
- Meddela gärna styrelsen och/eller grannar om lägenheten kommer att stå tom under en längre tid.

### **Tvättstuga**

Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren. Tvättstugan bokas genom ett elektroniskt bokningssystem, antingen via en elektronisk bokningstavla nedanför källartrappan eller online. Varje lägenhet har fått två nyckelbrickor, inloggningsuppgifter och ett instruktionsblad för bokning. Om något av detta saknas, kontakta styrelsen. Borttappad nyckelbricka beställs till en kostnad av 500 kronor.

För att använda bokningstavlan i källaren blippar du nyckelbrickan för din lägenhet och då behöver du inte använda lösenordet.

För att boka online från dator eller annan uppkopplad enhet, gå till föreningens hemsida <https://muttern14.se/>. Under fliken "Kontakt" hittar du länken "Elektroniskt bokningssystem" som tar dig till inloggningssidan för bokningen. Ange användarnamn (fyra siffror) och lösenord (fyra siffror). Användarnamn = ditt lägenhetsnummer enligt föreningens numrering, med fyra siffror (nollor i början) – exempelvis "0037" för lägenhet 37. Om du är osäker på vad din lägenhet har för nummer, se avsnittet "lägenhetsnummer" längre ner i trivselreglerna.

För allas trevnad, följ ordningsreglerna som finns anslagna i tvättstugan. Observera att maskinerna är avsedda för hushållstvätt och inte ska användas för tvätt av mattor eller annat som kan skada maskinerna.

## **Gårdar**

Vi har två gårdar inom fastigheten.

A-gården är en liten asfalterad gård där det finns piskställning för piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m samt ett flertal uteplatser som upplåts till boende på bottenvåningen genom ett särskilt avtal med föreningen.

B-gården är en trädgård med utemöbler och grill som får användas av alla i föreningen, en bod för förvaring av barnvagnar, samt en uteplats som upplåts till boende på bottenvåningen genom avtal med föreningen.

Dynor till trädgårdsmöbler i en blå låda på gården sommartid och i källaren vintertid. Ytterligare dynor finns i barnvagnsförrådet. Alla medlemmar är välkomna att vattna, klippa gräs och påta i rabatterna. Har du idéer om hur gården kan bli ännu trevligare för alla och tid att hjälpa till, kontakta gärna styrelsen.

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut och förvaras på anvisad plats.
- Under sommartid får grillplatsen bokas av enskilda medlemmar. Bokning sker via samma elektroniska bokningssystem som för tvättstugan. Informera grannar i förväg om du bjuder in gäster på grillfest som kan störa.
- När du använder uteplatser och/eller grill är du ansvarig för att ställa i ordning och lämna grillen i trevligt skick. Var noga med att inte låta tappade matrester bli kvar på gräsmatta eller i rabatter då detta lockar skadedjur till huset och kan utgöra en hälsorisk för husdjur.
- Parkera cyklar i cykelställ eller – om cykelstället är fullt – prydligt vid sidan om cykelstället. Om du inte använder din cykel under en längre period, exempelvis på vinterhalvåret ska den placeras i källarförrådet för cyklar.
- Om marschaller ställs ut ska de placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta bort utbrunna marschallburkar, stearin- och sotfläckar.
- Cigarettfimpar, begagnat portionssnus och andra nikotinprodukter kan äventyra lekande barns hälsa och får inte kastas på gården, utan ska läggas i soporna.
- Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten eftersom matrester kan locka råttor eller andra skadedjur till huset.

## **Gemensamma utrymmen inomhus**

I trapphus och på vädringsbalkonger får inte personliga saker, såsom dörmattor, skor, kälkar, tefat, leksaker, eller soppsåsar förvaras. Detta är dels av hänsyn till övriga grannars trivsel, dels för att de ökar risken för brand och försvårar en eventuell utrymning.

För veckostädning av entréplan och trappuppgångar anlitar föreningen en städfirma, som också städar soprum och tvättstuga en gång i månaden. Endast fria ytor städas.

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras endast i tilldelade förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

I källaren finns en bastu. Den bokas via samma elektroniska bokningssystem som tvättstuga och grill.

### **Sopor och återvinning**

Vi har två soprum – ett i trapphus A och ett i trapphus B. Det finns inga lås på dörrarna men de ska vara stängda.

De stora gröna kärlen är till för vanligt hushållsavfall, med undantag för det kärl som är markerat för pappersåtervinning. I pappersåtervinningen lämnas tidningar, telefonkataloger, reklamblad och vanligt skrivpapper. Lämnna tidningarna utan kasse – papperskassar räknas som pappersförpackningar och lämnas på återvinningsstation. De mindre, bruna sopkärlen är avsedda för återvinning av nedbrytbara matrester. Komposterbara soppåsar som ska användas för matavfallet finns i soprummen: kontakta styrelsen om påsarna har tagit slut.

För att undvika problem med ohyra och dålig lukt:

- låt matavfall rinna av i slasken.
- töm och skölj ur alla förpackningar som innehållit vätska.
- använd ordentliga påsar och knyt ihop dem väl.
- se till att locket på sopbehållaren är ordentligt stängt.
- stäng alltid dörren till soprummet efter dig.

Föreningen saknar grovsoprum. Medlemmarna ansvarar själva för att transportera grovsopor, elavfall, batterier och kemiska produkter till närliggande miljöstation. Sådant avfall får inte i avvaktan på transport ställas i soprummen eller allmänna utrymmen, såsom gård, källar- och vindsgångar eller trapphus.

Kartonger och plast-, glas-, metall- och pappersförpackningar (inklusive papperskassar) lämnas vid någon av de närbelägna återvinningsstationerna: Varvsgatan 21 (intill Högalidsparken), Borgargatan 6 (vid Högalids parklek) eller Heleneborgsgatan.

För aktuell information om återvinningscentraler som tar emot grovavfall, och uppdaterat schema för den mobila miljöstationen för farligt avfall och smälektronik som regelbundet kommer till Hornsbruksgatan, besök <http://www.stockholmvattenochavfall.se/>.

### **Rökning**

Cigarettfimpar, begagnat portionssnus och andra nikotinprodukter kan äventyra lekande barns hälsa och får inte kastas på gården, utan ska läggas i soporna. Det är förbjudet att röka i gemensamma utrymmen såsom trapphus, källare och på balkonger i trapphusen. Dock är rökning tillåten vid grillplatsen och vid hammocken på B-gården under förutsättning att inga fimpar lämnas kvar på gården.

### **Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer m.m.**

Cyklar och mopeder ska förvaras på gården i cykelstället eller i för cyklar avsett utrymme i källaren. Barnvagnar får inte placeras i entrén eller i trapphus utan förvaras inne i lägenheten eller i boden på innergården. Rullatorer, rullstolar och liknade hjälpmedel får förvaras utanför lägenheten efter överenskommelse med styrelsen i varje enskilt fall.

### **Antenner**

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

### **Husdjur**

Du som har husdjur måste övervaka att de inte stör eller förorenar i fastigheten. Djur får inte rastas i planteringar eller på barnens lekplatser. Vid olycka, plocka upp djurets spillning.

### **Störningar**

För att alla ska trivas är viktigt att visa hänsyn och störa omkringboende så lite som möjligt. Huset är gammalt och ljudisoleringen kanske inte den bästa. Nattetid, speciellt på vardagar, bör du undvika aktiviteter som kan störa dina grannar. Ska du ha fest så informera grannarna i god tid före om du tror att du kommer att störa.

Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trapphus, hiss, tvättstuga och gård. Reglerna gäller hela dygnet, men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 8 på morgonen. Undvik därför att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Informera gärna grannarna i god tid om aktiviteter som de kan bli störda av.

Under sommartid: tänk på att ljud från innergårdar och balkonger ekar mellan husväggarna och kan vara mer störande än du tror, både för de närmsta grannarna och boende i andra föreningar.

Drabbas du av återkommande störningar, försök i första hand prata med grannen i fråga, och om inte det leder till bättring, kontakta styrelsen. Ladda gärna ner störningsschemat från SBCs hemsida, fyll i och bifoga med ditt meddelande, så finns problemen tydligt dokumenterade.

För störningar inom fastigheten på kvällar och nätter kan du också kontakta Störningsjouren. Deras kontaktuppgifter finns på hemsidan. Om du ringer dem får du först redogöra för störningen, och om de bedömer att det du berättar om inte ligger inom gränsen för vad som är acceptabelt undersöker de den rapporterade störningen. Om de kan lokalisera ljudet knackar de på hos den boende som orsakar störningen och efter uttryckningen lämnar de en rapport till styrelsen som dokumentation. Observera att föreningen betalar för Störningsjourens uttryckningar, och att de inte alltid kan komma omedelbart, så använd inte tjänsten i onödan, utan vid allvarliga och/eller återkommande problem.

### **Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten veckovis eller per dag.

Andrahandsuthyrning medges för högst ett år i taget, och för varje ny upplåtelse krävs ny ansökan och nytt tillstånd. För varje beviljad andrahandsuthyrning tar föreningen ut en mindre avgift.

### **Lägenhetsunderhåll**

Medlemmen ansvarar för att underhålla lägenheten. Du är skyldig att på egen bekostnad underhålla det inre i din lägenhet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas av medlemmen framgår av föreningens stadgar och dokumentet "Riktlinjer för ansvarsfördelning" som ligger på hemsidan. Kontakta gärna styrelsen om något är oklart.

Det är särskilt viktigt att medlemmen löpande kontrollerar lägenhetens våtutrymmen och vattenarmatur samt installerade disk- och tvättmaskiner så att eventuella brister eller läckage upptäcks innan det uppkommer en vattenskada. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

### **Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Medlemmen får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar såsom att ta ner en vägg eller dra nya rör i kök eller badrum kräver dock styrelsens tillstånd. Det kan också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta alltid styrelsen innan du påbörjar en renovering. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende vid utförandet av bullerstörande arbeten i lägenheten. Sådana arbeten bör i första hand utföras under vardagar. Sätt upp ett anslag med kontaktuppgifter och information om arbetet i god tid innan arbetet påbörjas för att förvarna dina grannar.

### **Lägenhetsnummer**

När du kontaktar styrelsen, ange alltid ditt lägenhetsnummer i föreningens interna register, ditt objektsnummer. För att styrelsen ska kunna hålla ordning på ärenden i enlighet med gällande dataskyddslagar och bevara viktig information om skador, ombyggnader med mera, bevaras information sorterat per objektsnummer, snarare än per medlem. På så sätt kan vi hitta arkiverade uppgifter om exempelvis renoveringar även när lägenheterna har bytt ägare, och undvika förvirring när vi har flera medlemmar med samma eller liknande namn.

Detta nummer används också i vår röstlängd, för pantsättning, upplåtelser och aviseringar, och när du märker upp nycklar för att hantverkare eller andra ska få tillgång till lägenheten.

Det finns dock två slags lägenhetsnummer, vilket kan skapa förvirring: Lantmäteriets nationella lägenhetsregister och föreningens egen interna lägenhetsförteckning.

**Det nationella numret** ingår i din folkbokföringsadress och består av fyra siffror som visar på vilken våning lägenheten finns, och var på våningsplanet lägenheten är belägen. I och med att vi har flera trappuppgångar så har flera lägenheter i föreningen samma nummer (tex "1101" en trappa upp, "1201" två trappor upp osv.) **Detta nummer hittar du på ditt postfack.**

**Objektsnumret i föreningens egen lägenhetsförteckning** är unikt för varje lägenhet, och består av en siffra mellan 1 och 47. **Detta nummer hittar du på din avgiftsavi.** Även om du betalar avgiften via autogiro kan du se och ladda ner dina avgiftsavier genom att logga in med bank-ID på SBCs hemsida.

Längst upp till höger på avin finns en ruta där det står "objektsnummer" följt av en sifferkombination där siffrorna *i mitten* anger lägenhetens nummer. Står det exempelvis "0329-00037-06" så är lägenhetens nummer "37". Är du trots allt osäker på vad ditt lägenhetsnummer är – kontakta styrelsen.

För att ytterligare underlätta för styrelse och leverantörer ber vi dig att alltid också ange bokstaven för trappuppgången. Det finns visserligen bara en lägenhet "37", men allt blir så mycket enklare om du skriver "C37" så att det genast framgår att det är en bostad i trappuppgång C som avses.

## **Balkonger**

Följande regler gäller för medlemmar med balkong:

- Det är inte tillåtet att använda balkongen för förvaring av föremål som inte tillhör normal balkongmöblering.
- Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- Röster och ljud från balkongen sprider sig till omkringboende. Vi tar hänsyn till våra grannar hela dygnet men ljudvolymen ska särskilt beaktas mellan 22.00-07.00
- Om du sätter upp egna blomlådor ska de hängas på insidan av balkongräcket. Endast de fast monterade blomlådor från balkongleverantören Fästab (som vissa medlemmar beställde som extra tillval vid balkongbygget 2013-16) får hänga på utsidan av balkongen.
- Det går inte att förbjuda rökning men visa hänsyn. Fimpar får inte kastas ner på gården.
- Fackmannamässigt monterat eluttag utomhus krävs för matning av t ex 230 volts dekorationsbelysning på balkongen. Det är illegalt att själv dra ut en starkströmskabel, t ex genom dörrarna.
- Julgran på balkong tillåts under julperioden.
- Belysning på/runt balkongräcken är tillåtet, däremot undanbedes blinkande lampor.
- Infravärme på balkongerna är tillåtet men får inte sättas upp på fasaden.
- Parabler får inte sättas upp på balkongerna.
- På grund av brandrisk är det förbjudet att grilla och använda gasolbrännare på balkongerna.
- Snö som ligger mot balkongdörr eller tröskel ska tas bort. Det är risk för fuktskada när snö smälter av värmen från huset eller vid milt väder.

- Istappar ska skyndsamt tas bort. Vid eftersatt vinterunderhåll av balkong kan styrelsen omedelbart anmoda balkonginnehavare att åtgärda försumlighet.
- Visa hänsyn till boende under dig när du vattnar växter – droppande blomlådor eller krukor kan dränka växter på balkongen under, eller orsaka fuktskador.
- Markisväv som sätts upp som vind- eller insynsskydd ska ha samma gröna färg markisväven som monterades i samband med bygget (Sandatex 0005).
- Montering av t ex fast utelampa eller markis kräver styrelsens godkännande efter skriftlig ansökan.
- Fast belysning på balkongerna är tillåtet men får inte störa angränsande lägenheter.
- Medlemmarna ansvarar för att årligen olja trätrallen och balkongdörrarnas tröskel. Treliters plastburkar med träolja/altanolja och penslar finns på en hylla i föreningens förråd intill föreningslokalen. Penseln rengörs i vatten och tvättmedel. Användningsinstruktion är tryckt på burken. Trallen kan oljas utan att den lyfts upp. Plåten under trätrallen, balkongens undersida håller inte för att stå på. Tänk på att trasor och papper med träolja kan självantända. Lägg dem att torka i en plåtburk på brandsäker plats. Det är när linoljan oxiderar/torkar som den kan självantända. När linoljan har oxiderat/torkat upphör självantändningsrisken.
- Lägenheter med balkonger har en något högre årsavgift, detta för att täcka föreningens underhållskostnader för balkongerna.

### **Uteplatser**

Platsen för uteplatsen (gården) ägs av föreningen, och utnyttjande av denna plats för styrs av separat arrendeavtal mellan föreningen och de lägenhetsinnehavare på bottenplan som innehar nyttjanderätterna för uteplatserna.

Medlemmar som arrenderar uteplats från föreningen ska visa samma hänsyn vad gäller röster, ljud och rökning som balkonginnehavare. Uteplatserna får inte användas för förvaring av föremål som inte tillhör normal altanmöblering, och det är viktigt att altandörrarna stängs ordentligt för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Förändringar av befintlig uteplats ska ha styrelsens godkännande, och då gäller följande:

- Vid ombyggnad ansvarar medlemmen själv för att kontrollera med Stockholms stad (Stadsbyggnadskontoret) vilka regler som gäller.
- Kommunikation med Stockholms stad ska dokumenteras och ingå i ansökan.
- Arbete får inte påbörjas innan styrelsen godkänt och eventuellt byggnadslov godkänts av Stockholm stad.
- Ingen i gårdsytan eller husväggen fast förankrad utrustning får förekomma.
- Medlemmen får dock bygga ett trägolv för att kunna placera egna utemöbler på uteplatsen och styrelsen godkänner en gles sidoavskiljning om högst 180 cm höjd (från marken) och 180 cm längd (från väggen).
- Avskärmningen ska vara av spaljétyp, det vill säga en luftig konstruktion där mellanrummen mellan konstruktionens delar är större än konstruktionen i sig.
- För uteplatser bredvid varandra skall utformning av sidoavskiljning samordnas för att nå enhetlighet.
- I övrigt tillåts inga enhetliga väggar, murar eller annan form av inneslutningar kring uteplatsens ytterkant (oberoende av höjd).



- Solitära blomkrukor etc. får placeras på uteplatsen under förutsättning att alla föremål står inom lodlinjen för yttermått för trägolvet.
- Vid en eventuell framtida försäljning av andelsrätter i föreningen måste medlemmen vara tydlig med uteplatsavtalets innehåll på ett tidigt stadium i försäljningsprocessen.
- Vid försäljning ska köparen skriva under ett nytt arrendeavtal.

### **Om du tänker flytta**

Tänk på att den som övertar lägenheten också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Närmare information om vilka regler och rutiner som gäller vid överlåtelse av en lägenhet finns på föreningens hemsida

<https://muttern14.se/>

### **Håll dig informerad**

Ta del av den information som finns tillgänglig på föreningens hemsida och via styrelsens nyhetsbrev. Medlemmar som inte bor i fastigheten eller som är bortresta under längre perioder bör kontakta styrelsen via mejl för att vara säkra på att inte missa viktig information som gått ut i nyhetsbrev.

Trivselregler antagna genom styrelsebeslut 2021-09-30.