

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODINSLUND DJURSHOLM

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER 210410

ALLMÄNT

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.

Detta innebär, att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna; bostadsrättsinnehavare, övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende, hemtjänst och hantverkare, som utför arbete åt dig i lägenheten. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus, utan också skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar. Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat. Styrelsen tar inte ställning till andrahandsuthyrning förrän bosättning skett.

Tänk på att vara aktsam om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparation betalas av alla gemensamt. Meddela granne eller bekant i området ifall du reser bort. Vid längre bortovaro bör du ordna tillsyn av lägenheten samt informera husombudet eller styrelsen.

Vid avflyttning ska det programkort/de TV-boxar du fått till din teveapparat lämnas kvar till nästa ägare. Det ingår i lägenhetens utrustning och ger tillgång till vår förenings programutbud.

BOAPPA och LÄGENHETSPÄRM

Nyinflyttade eller anhörig bör skaffa appen Boappa, där information, möten, pågående aktiviteter och medlemsblad distribueras samt kontakter med styrelsen och övriga inom brf är möjliga (Raphael_Savard@yahoo.fr).

Till varje lägenhet hör en lägenhetspärm, numera mapp, som innehåller aktuellt om styrelsen och husombuden, användbara telefonkontakter, översikt över lägenhetsinnehavare, ordnings och trivselreglerna, information om byggregler, allmänna och egna utrymmen, trädgård och blanketter. I denna mapp kan lämpligen även stadgarna, årsberättelserna och medlemsbladen förvaras. Nyinflyttade får aktuellt underlag från husombudet.

LÄGENHETSUNDERHÅLL OCH FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhåll av lägenheten. Vad som ingår i detta framgår av föreningens stadgar 2018.

Bostadsrättsinnehavare ska ha egen hemförsäkring. Föreningen har därtill tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring (Folksam) som dels täcker av medlemmen själv bekostad fast inredning och dels den egendom som tillhör föreningen men som medlemmen är skyldig underhålla enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

REPARATION OCH OMBYGGNAD

Se stadgar 2018/2019 för föreningens respektive bostadsrättsägarens ansvar. Mindre förändringar får göras inne i lägenheten. Hit räknas t.ex. målning, att lägga nya golv, sätta upp nya skåp och byta vitvaror.

Väsentliga förändringar, t.ex. rivning av icke-bärande väggar, omdisponering av kök och våtutrymmen, förändring av vatten- och elinstallationer eller arbeten som kan påverka brandsäkerheten, skall anmälas till styrelsen **innan** arbetet påbörjas. Det är viktigt att medlemmarna anlitar seriösa hantverkare. Vatten- och avloppsarbeten och våtrumsinredningar måste utföras av behöriga hantverkare, likaså elinstallationer, då det enligt lag är förbjudet att själv utföra elektriskt montage.

Vid byte av blandarkranar i kök och badrum, anlita fackman och använd endast blandare av god kvalitet. Vid installation av elektrisk utrustning, t.ex kylaggregat eller luftkonditionering, säkerställ först att dessa inte är störande för omgivningen.

Ibland krävs även bygganmälan/bygglov. För t ex inglasning av balkong/uteplats eller utläggning av plattor på föreningens mark krävs anmälan till styrelsen. samt bygglov. Underlag för förenklad anmälan av inglasning kan erhållas av styrelsen. Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, balkongräcke eller uteplats. Inte heller markis eller dylikt får fästas på fasaden. Trärallen på terrasser får inte oljas.

LJUDSTÖRNINGAR

Visa hänsyn till omkringboende. Skyldigheten gäller i såväl lägenheter, trapphus, hissar som tvättstuga och inom området. Detta gäller dygnet runt, men är extra angeläget mellan kl 23.00 och kl 06.00. Tvätt- och diskmaskiner ska inte köras under denna tid. Har du fest och tror att du kommer att störa, informera grannarna i god tid.

Underhålls-, reparations- och ombyggnadsarbete som kan medföra olägenhet för grannar, t.ex. bilning, borrar, sågning, golvläggning och annat störande ljud, får endast ske vardagar mellan kl 08.00 och 18.00 samt lördagar mellan kl 10.00 och 15.00, inte på söndagar och allmänna helgdagar. Fönster och lägenhetsdörrar ska hållas stängda under sådant arbete. Innan det påbörjas ska grannarna informeras, t.ex. genom anslag i entrén eller på Boappa, med uppgift om när arbetet kommer att påbörjas och planeras vara avslutat.

BALKONGER, ALTANER OCH UTEPLATSER

Dessa får inte användas för permanent förvaring av bohag, som inte hör till normal balkongmöblering. Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket. Markiser får uppsättas först efter samråd med styrelsen, se ovan. Balkonger, altaner och terrasser ska hållas fria från snö. Avloppsbrunnar ska rensas från löv och dylikt och medge fri avrinning.

Boende på entréplanet uppmanas att tvätta utsidans fönsterbleck på våren, då de kan ha blivit grönmögliga.

På uteplatsen får man gärna ha utemöbler och egna blomkrukor - dock utan att inkräkta på den gemensamma marken. Grillning utomhus fordrar grannarnas medgivande. Marschaller ska placeras på behörigt avstånd från fasad och i hållare, alltså inte fritt på marken. Städa snarast bort spåren av utbrunna marschaller.

Matning av fåglar är inte tillåten inom området.

KÄLLARFÖRRÅD

Personliga tillhörigheter förvaras endast i det utrymme som tillhör lägenheten. Gångar och allmänna utrymmen ska hållas fria. Var noga med att malsäkra förvarade textilier.

CYKLAR, MOPEDER, BARNVAGNAR OCH ROLLATORER

Cyklar och mopeder ska förvaras i och vid cykelställen, mopeder enbart utomhus. Endast barnvagnar och rollatorer/motsvarande får placeras i entrén och på trapphusplan, dock på sådant sätt att de inte hindrar fri passage.

För inomhusförvaring av cyklar gäller att de i vissa hus får plats i soprummet, medan de i andra fall kan ställas på källarplanet i trapphuset. I övrigt hänvisas till eget förråd. Beakta möjligheten att "hänga upp" cykeln i förrådet vid förvaring under längre tid.

BILPARKERING

Bilar ska inom området endast ställas på parkeringsplatserna. Kortare av- och pålastning utanför portarna är tillåten. Elkontakt för motorvärmare finns på varje parkeringsstolpe. Här får man inte ladda batteri till elbil. 2021 kommer elbilsaddare att monteras.

Blankett finns för andrahanduthyrning av parkeringsplats. Detta beviljas av styrelsen, och vi prioriterar närboende tex handlare från Djursholms torg.

TVÄTTSTUGAN

finns på källarplanet i hus 13 B, där man bokar tid på Boappa. Tvättstugan är utrustad med två maskiner för hushållstvätt (obs. ej mattor), torktumlare, torkskåp och elmangel. Städa tvättstugan när den använts, enligt anvisning på plats.

FLAGGDAGAR

Brf (fn Nyström, Emanuelsson, Fratiluoi) flaggar på de nationella flaggdagarna. Önskemål om särskild flaggning kan framföras till styrelsen.

STÄDNING

Entréer och trapphus städas genom avtal med Cleaning Queen som även två ggr per år städar soprum och förrådsgångar. Företaget kan också åta sig hemstädning, se Boappa resp. entréanslag. Cityförvaltning tömmer ute-papperskorgar varje vecka. De tar inte skräp på gångarna, så kasta inte skräp där!

RÖKNING

är inte tillåten vid våra sittgrupper utomhus.

SÄKERHET

Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in-och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefon.

Lämna inte källardörrar eller dörrar till soprum olåsta. Vid defekter på allmänna lås och nyckelsystem kontakta husombud som kontaktar Täby Danderyd Lås AB, 08 758 36 00 eller info@tdlas.se.

Brf Odinslund har inga lägenhetsnycklar till den enskildes bostad. Vid behov av nya nycklar eller problem med egna nycklar hänvisas till Ingrid von Heijne 070-8830954 ingridvonheijne@hotmail.com. Hon registrerar och lämnar ut rekvisition (grön lapp) om det behövs nya nycklar till lägenheter eller portar. Nycklarna betalas av lägenhetsinnehavaren.

Boende som har behov av en personlig elektronisk portöppnare liksom eget personlarm kontaktar kommunens ansvariga för bostadsanpassning.

Brand: Var försiktig med ljus och eld. Alla lägenheter är utrustade med brandvarnare, kontrollera att batteriet fungerar. De översta lägenheterna i varje hus har brandvarnare kopplade till elskåpet. Skaffa gärna egen brandsläckare, placeras bäst i egna entrén. Det finns husgemensamma brandvarnare och brandsläckare i entréer, soprum och tvättstuga. Vid brand eller rökutveckling ska husgemensam fläkt i maskinrummet stängas.

Hissar: I varje hiss finns både nödlarmsknapp samt akutnummer till Hissgruppen, 08-213300.

I varje entré finns maskinrum (hissar), elrum (fläktavstängning vid brand, säkringstavlur och fiber), samt städtrum med vattentillgång. Enbart behöriga har nycklar.

GDPR. Den nya personuppgiftslagen från maj 2018 innebär skärpta krav och tillstånd för att i varje enskilt fall sprida personuppgifter eller registrera sådana. SBC sköter med erforderlig konfidentialitet våra huvudsakliga sammanställningar. Till medlemmar utdelas listor över styrelse och husombud med vissa kontaktuppgifter samt översikt av boende i husen. Listorna är av samma slag som på entréernas anslagstavlur. En katalog med aktuella boendes namn, emails, mobiler, fasta telefoner finns hos styrelse och husombud. Kontaktuppgifter till anhöriga förvaras i pappersarkivet.

Föreningen tillhandahåller en blankett, Kontaktuppgifter, där du ska ange vem eller vilka personer styrelsen kan nå, ifall det i din frånvaro inträffar något i din lägenhet som behöver åtgärdas. Eller om du själv råkar ut för något och behöver hjälp. Endast styrelsen har tillgång till uppgifterna, som förvaras i föreningens arkiv.

ALLMÄNNA SKYDDSATGÄRDER

112 Nödnummer vid fara för liv, egendom och miljö

11313 Informationsnummer vid olyckor och kriser

11414 Polisens nummer vid icke-akuta händelser

1177 Sjukvårdsrådgivning inkl. Råd vid misstänkt Covid-19 infektion

1177.se sjukvårdsrådgivning på nätet

www.krisinfo.se varnar om lokal brand, brandrisk, is, värme, vind, vatten mm. De har även uppgifter om spridning av allmänfarlig sjukdom, nu covid-19.

Vid VMA signal **Viktigt Meddelande till Allmänheten** som inte följs av Faran Över ska man ta sig i säkerhet inomhus (alternativt skyddsrum), stänga fönster, dörrar, ventiler (kan vara gasanfall), ta med mobil.

Meddelande om allmän fara sprids via info på Sveriges Radio P4 mfl kanaler, på TV och sms-larm via mobiler i aktuellt område, samt talmeddelande till fasta telefoner.

SKYDDSRUM

Vårt skyddsrum är beläget i källaren Vendevägen 11 D. Det har plats för 120 personer.

Övriga närbelägna

Gudmundsvägen 3 B (Gullfaxe 4) 105 platser

Vendevägen 15 (Midgårdsvägen 20) 25 platser, har gasfilter

Vendevägen 5 B (Gandvik 8) 155 platser

Vendevägen 5 B (Gandvik 8) 190 platser

SOPHANTERING

SOPRUM i varje hus

Endast boende samt Suez har nycklar. Vid varje sopkärl finns anvisningar om vad man får/inte får slänga här. Det är inte tillåtet att placera sopor utanför avsedda kärl.

Hushållssopor

Soprum med kärl för hushållssopor finns i varje hus. Vätskor får inte slängas bland hushållssoporna. Slå in soporna väl, så hålls kärlden rena och vi slipper dålig lukt. Kärlden töms varje vecka, i regel onsdag morgon, av SUEZ, kommunens sophämtning.

Tidningar och papper utan lim

Sådant returpapper läggs i insamlingskärl som finns i varje soprum och töms varannan vecka enligt avtal med kommunen. Lagg inte kartonger här, utan i grovsoprummen 9 D eller 11 D.

Elartiklar, lampor och batterier

I soprummet 13 B finns en insamlingsbur för elartiklar, dvs allt med sladd, elektronik och fasta batterier. Där finns också kärl för lösa batterier liksom för glödlampor och lysrör. Husombud i 13 B beställer tömning från SUEZ/kommunen.

Glas

Glas läggs i soprum 11 E. Sortera efter färg på glaset. Allt skall vara rent och utan lock/kork/plåtförslutning. Glas töms varannan vecka enligt avtal med SUEZ/kommunen.

Emballage och grovsopor

Emballage, som ska vara komprimerat, läggs i behållare för grovsopor, som finns i soprummen 9 D och 11 D. Här kan även läggas icke skrymmande grovsopor. Obs, dessa kärl är absolut INTE avsedda för målarfärg, kemiska artiklar, annat farligt avfall eller byggavfall. Restriktioner finns angivna vid kärlden. Ställ inte sopor utanför kärlden. Kärlden töms varannan vecka enligt avtal med SUEZ.

GRÖVRE SOPOR, EMBALLAGE OCH ÅTERVINNING

Allmänt: Danderyd.se@suez.com, tel 08-51933300

Kommunens närmaste sopsorteringsstationer ligger vid tennishallen Norrängsgården, vid Ekebysjön (Ösbyvägen/Bråvallavägen) och vid parkeringsplatsen Danderyds sjukhus. För mera skrymmande avfall finns t ex Hagby Återvinningscentral i Täby där man kan lämna byggavfall, vitvaror, kemiska artiklar och annat farligt avfall, samt har möjlighet att lämna kläder, möbler mm till återvinning. Se www.sopor.nu.

Närmaste kärl för kläder och textilier finns utanför COOP, Vendevägen 13.

Under höststädningen brukar vi beställa en stor container, främst avsedd för löv och grenar, men där kan även grovsopor, kasserade möbler etc kastas.

Handlingsplaner vid brand, från Brandsäkras instruktioner 2020.

Två större handbrandsläckare finns i alla husentréer, trapphus. Sprinklers i soprum, tvättstuga.

Rädda – varna – larma - släck

En brand kan växa fort och det gäller att agera direkt. Det är när branden fortfarande är liten som man har chans att släcka själv. Tänk igenom före hur du ska bete dig och ta dig ut.

Rädda – varna – larma – släck är normalt den ordning du kan följa om du upptäcker en brand, men den verkliga situationen avgör vilken ordning som är bäst. Är ni flera kan ni hjälpas åt.

Kontrollera att lägenhetens brandvarnare har batteri och fungerar.

Brand i kastrull

Lägg på locket eller en brandfilt för att kväva branden. Använd aldrig vatten, eftersom vatten får branden att spridas. Stäng av värmen på spisen.

Brand i kläder

Försök att snabbt få ned personen liggande. Kväv elden med en brandfilt eller vad som finns till hands. Släck från huvudet och nedåt.

Brand i elektrisk utrustning

Dra ur kontakten innan du försöker släcka. Har du en pulversläckare kan du släcka direkt. Släck med en handbrandsläckare, brandfilt eller genom att hälla på vatten.

Annan brand

Är branden liten, försök att släcka, men ta inga onödiga risker. Finns handbrandsläckare till hands: ryck ur sprinten, närma dig branden i låg ställning och rikta släckmedlet mot lågornas bas. Håll dig under röken.

När du inte kan släcka själv

Har du ingen möjlighet att släcka på ett säkert sätt är det viktigaste att du snabbt tar dig ut. Stäng dörren till rummet där det brinner och stäng också lägenhetsdörren när alla kommit ut. Annars sprids röken ut i trapphuset. Larma 112 och varna grannarna.

Stäng in branden – röken dödar

Om du stänger dörren till rummet eller lägenheten där det brinner så hindras spridningen av branden och röken. Se till att alla först har kommit ut.

Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus

Stanna kvar i lägenheten. En lägenhetsdörr står normalt emot brand i cirka 30 min. Våta handdukar hjälper till att täta runt dörren och i brevvinkastet. Gå aldrig ut i ett rökigt trapphus och använd aldrig hissen vid brand. Evakuera via terrass/balkong.

Håll dörren stängd och ring 112.