



Bostadsrättsföreningen Domarringen 1



Information och trivselregler

Välkommen till bostadsrättsföreningen Domarringen 1!

Styrelsen har utarbetat "Information och trivselregler" som ska ses som ett komplement till föreningens stadgar samt information som finns i den pärm som de som först flyttade in fick och som ska överlämnas vid avflyttning.

Med tiden har pärmar försvunnit och en ny reviderad kan erhållas från styrelsen.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivsel och ordningsfrågor och att se till så att medlemmarna får fortlöpande information.

Att bo i bostadsrätt 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. Styrelsen kan i allvarliga fall och efter anmaning ifrågasätta om du ska få bo kvar.

Följande information och trivselregler omfattar inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. De gäller även för andrahandshyresgäster.

Har du frågor?

Har du funderingar över något är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsen når du via

E-post: styrelsen@domarringen.se

Hemsida: www.domarringen.se

Föreningens brevlåda: Rådstuguvägen 9 – lämna ett meddelande

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Innehållsförteckning

Information och trivselregler	1
Innehållsförteckning	2
Allmän aktsamhet	3
Säkerhet	3
Brandvarnare	3
Brandfarliga vätskor och gaser.....	4
Gemensamma kostnader.....	4
Störningar	4
Tvättstuga och bastu	5
Gemensamhetslokal	5
Parkering	5
Balkonger, uteplatser, solskydd och utemiljö	5
Cyklar, rullatorer, barnvagnar och andra tillhörigheter	6
Gården	6
Grunden - Portiken.....	7
Sortering av sopor.....	7
TV och bredband	8
Parabolantenn.....	8
Husdjur	9
Lägenhetsunderhåll	9
Förändringar i lägenheten	9
Andrahandsuthyrning	9
Om du tänker flytta	9

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnaderna för bl.a. el, vatten, värme, städning, sophämtning, underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Vinsten med en väl skött fastighet och bostad blir din.

Om akut skada inträffar i huset anmäl detta enligt det anslag som finns i entréplanet i respektive port.

Skador eller fel som inte är av akut karaktär, anmäls också enligt anslag i porten.

Meddela gärna styrelsen att anmälan skett. Fel på de gemensamma tvättmaskinerna etc. anmäls enligt instruktionen i tvättstugorna.

Säkerhet

För att komma in i fastigheten använder du din lägenhetsnyckel till grinden och portarna. Föreningen har installerat ett system "Din Box" för porttelefoni och blippar (vita brickor). Blippar kvitteras ut via styrelsen.

Kontrollera att ytterportar i fastigheten går i lås efter ut- och inpassering.

Om du öppnar grinden, se då till att du låser och stänger den ordentligt. Grinden får inte öppnas mellan kl. 22 - 07 annat än vid nödsituationer.

Lämna inte vindsdörrar uppställda. Vinter- och sommarhjul ska inte förvaras i vindsförråden eller i varmgaraget. Särskild förvaring är ordnad i källaren vid soprummet. Se också till att fönster och dörrar till gemensamma utrymmen är stängda.

Om du använder varmgaraget, se till att du har kontroll på att porten är helt stängd. Lämna inte kallgaraget olåst.

Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Du ansvarar själv för kontroll av funktionen (se vidare under rubriken Brandvarnare nedan).

Brandfarliga vätskor och gaser får inte förvaras i vinds- eller källarförråd. Se vidare under rubriken Brandfarliga vätskor och gaser nedan.

Meddela gärna någon granne om du är bortrest under längre tid.

Brandvarnare

Varje bostad i fastigheten Domarringen 1 är från inflyttningen utrustad med en brandvarnare. Det är lämpligt att komplettera med fler brandvarnare, speciellt i större lägenheter.

Kontrollera regelbundet att brandvarnaren har ett fungerande batteri. Det är extra viktigt om du varit bortrest och kanske missat den varningssignal som brandvarnaren sänder ut när batteriet tar slut. Batteriet bör bytas minst en gång om året, t ex på brandvarnarens dag 1 december.

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Börjar brandvarnaren signalera väldigt ofta i onödan, exempelvis när du öppnar korsdrag i bostaden, beror det sannolikt på att brandvarnaren är smutsig. Eftersom brandvarnaren är konstruerad att larma vid rökpartiklar i luften larmar den då luften är smutsig för att den känner dammpartiklar strömma igenom, vid t.ex. korsdrag.

Du som bostadsrättsinnehavare är själv ansvarig för att brandvarnaren fungerar.

Brandfarliga vätskor och gaser

Brandfarliga vätskor och gaser får inte förvaras i vinds- eller källarförråd.

För olika utrymmen gäller:

- Lägenhet och inglasad balkong: sprayburkar och gasolflaskor – max 5 L; brandfarlig vätska i behållare – max 10 L.
- Öppen balkong: gasol (högst P11-storlek) – max 26 L; brandfarlig vätska i behållare – max 25 L.
- Garage: Fylld tank och reservdunk (5 L) i fordon; ingen brandfarlig vätska eller gas i lös behållare.
- Annan lokal (ex hobbylokal): acetylen – max 5 L; gasol (högst P11-storlek); brandfarlig vätska – max 25 L.

Gemensamma kostnader

Alla kostnader för exempelvis. vatten (varmt/kallt), värme, el, fastighetsskötsel, underhåll och reparationer är gemensamma.

Var därför sparsam med förbrukningen av varm- och kallvatten. Om kranar läcker, byt packningar. Se till att ljuset släcks, där det inte sker automatiskt, om du inte vistas i lokalen.

Alla besparingar du och vi alla tillsammans gör bidrar till att föreningen kan hålla ner månadsavgiften. Låg månadsavgift höjer också värdet på din lägenhet om du ämnar sälja den.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omringboende. Alla boende är därför skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarliga fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten (inklusive balkong/uteplats) såväl som i gemensamma utrymmen t.ex. trapphus, hiss och tvättstugor.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 07 på morgonen. Undvik därför att köra tvättmaskin i lägenheten under natten.

Att vistas på balkonger och uteplatser är trivsamt, särskilt under varma dagar och kvällar. Det kan också medföra problem. Huset vi bor i är byggt så att ljudet lätt studsar (ger eko) mellan väggarna inom gården och fortplantar sig då till grannarna. Tänk på detta så att du inte onödigtvis stör andra. Du som röker eller har gäster som röker, tar givetvis hand om fimparna, liksom du också tar hand om annat "skräp". Tänk även på att när du kommer hem eller gäster lämnar sent att det kan bli störande för de övriga boende.

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Tvättstuga och bastu

Föreningen har tre tvättstugor, varav en grovtvättstuga, belägna i källarplanet i port 9. Tid för tvätt eller bastu bokas elektroniskt utanför tvättstugorna alternativt via internet. För ytterligare information kontakta styrelsen.

Mattor får endast tvättas i ”Tvättstuga 3” (grovtvättstugan), som har en maskin som klarar mindre mattor.

Bastun ligger också i samma källarplan och bokas på samma sätt som tvättstugorna.

Tvättstugor samt bastu ska städas och maskinerna rengöras efter användning. Den som slarvar kan "blockeras" för användning via det elektroniska bokningssystemet.

Gemensamhetslokal

En gemensamhetslokal finns i anslutning till tvättstugorna och bastun och rymmer cirka 25 personer beroende på typ av verksamhet. Bokas avgiftsfritt via elektroniska bokningssystemet. Det finns också extra bord och fällbara stolar som även kan lånas för användning i lägenheterna.

Parkering

Parkeringsplatser i form av varmgarage, kallgarage och uteplatser finns att hyra. Kontakta föreningens ekonomiska förvaltare Princip Redovisning AB vid behov, för information om villkor, kostnad och lediga platser.

Det är inte tillåtet att parkera på innergården för längre tid än det tar för i- och urlastning. Gäster hänvisas till de allmänna parkeringsplatser som finns i närområdet. P- skiva behövs för vissa tider.

Om lediga platser finns hos föreningen kan de kortvarigt få lånas (1 - 2 dagar) efter kontakt med styrelsen. En signerad bekräftelse ska då läggas synlig i bilen.

Balkonger, uteplatser, solskydd och utemiljö

Solskydd

För uppsättning av *markiser* krävs godkännande av föreningen.

Vid uppsättning av *sofilm* på fönsterglas är det inte tillåtet att sätta upp film med spegelyta. Detta ger ett förändrat utseende av fasaden på fastigheten.

Balkonger och uteplatser får **inte** användas för:

- Skakning av mattor, sängkläder m m
- Grillning

Matning av fåglar och andra vilda djur får inte förekomma, vid fönster (även på yttre fasaden), balkonger, uteplatser eller på innergården. Frön, som t ex faller ner eller blir kvar på marken, medför stora problem med bland annat råttor, som kan sprida sjukdomar.

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Balkonger

Föreningen har för närvarande inte något bygglov för inglasning. Det företag som ska anlitas vid eventuell inglasning är LUMON AB vars konstruktion ingår i det tidigare bygglov som kan återopas.

Balkongtyg skall vara Mörkgrönt och närliggande färgkod "NCS 7020-B90G" anges vid beställning.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

Uteplatser

Mark som tillhör lägenheterna i markplanet; "Uteplats":

Den mark som tillhör lägenheterna i markplanet begränsas till den enligt byggritningarna täckta yta beskriven som "GÅNGYTA BELAGT MED BETONGMARKSTEN 105x210x70, FÄRGAD KULÖR OCKRA" och som ligger i anslutning till lägenheten.

Utemiljö och trädgård

Utemiljö och trädgården (innergården med vissa delar runt fastigheten) är medlemmarnas gemensamma yta och ska skötas av föreningen utsedd "Fastighetsskötare Gård" om inte annat överenskommit med de enskilda lägenhetsinnehavarna i markplanet.

Den bostadsrättsinnehavare som själv önskar sköta rabatten "Planteringsytan" i anslutning till lägenheten ska meddela detta till styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren kan därefter på egen bekostnad plantera och underhålla växter som är i samklang med övrigt i trädgården. För de rabatter som bostadsrättsinnehavaren själv sköter kommer fastighetsskötaren att vara ansvarsbefriad.

Cyklar, rullatorer, barnvagnar och andra tillhörigheter

Cyklar ska förvaras i cykelrummen. Dessa finns vid port, 3, 7 och 15. Barnvagnar, rullatorer och liknande får av brandsäkerhet- och utrymningsskäl inte placeras i entréer, under trappan eller i trapphus.

Alla privata tillhörigheter ska förvaras i lägenheten, i vindsförrådet eller i cykelrummen – inte i trapphusen eller garaget. Gäller även dörmattor, skor och soppåsar, som bland annat orsakar snubbelrisk för boende och olägenhet för städpersonal.

Gården

För allas trevnad, se till att du, din familj och dina gäster inte slänger fimpar, snus, flaskor, burkar eller annat skräp på gården, i trapphus eller utanför grinden.

Använd gärna gräsplanen för att träffas, men gå inte regelmässigt tvärs över för att korta vägen.

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas in vid dagens slut och förvaras där de hör hemma. Föräldrar ser lämpligen till att kattnätet (som hindrar katter och andra djur från att lägga sin avföring där) späns över sandlådan.

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Bollspel, framförallt fotboll, på innergården är inte tillåtet, då fönsterrutor etc kan gå sönder. Okontrollerat bollspel kan också störa andra medlemmar, t ex äldre.

Det är tillåtet att grilla på gården på den stenlagda delen vid fontänen och under uppsikt. När grillen har kallnat ska den flyttas tillbaka till den boendes utrymme. Att elda med ved i grillen är inte tillåtet, då det innebär stor brandfara med gnistbildning och olägenheter för de boende.

Grinden - Portiken

För de flesta är ingången till våra bostäder via portiken (den stora gröna grinden) som också är vår gatuadress. Du som öppnar portiken helt eller delvis är också ansvarig för att den stängs ordentligt. Följ anvisningarna noga. respektera de tider som gäller för in- och utpassering (kl. 07 - 22) med bil. Var varsam när du öppnar och stänger så du inte stör de som bor närmast. Vid strömavbrott fungerar inte porttelefonen eller blippen och nyckel måste då användas. Alternativ entré finns från Huddinge stationsväg (mot järnvägen port 11 källarplanet) med nyckel eller blipp.

Sortering av sopor

Våren 2016 färdigställdes föreningens soprum så att alla sopor förutom Miljöfarligt avfall kan lämnas sorterat i soprummen.

Föreningen har två soprum. De är i första hand avsedda för hushållssopor och andra sopor i mindre mängd. Medlemmar som flyttar in, alternativt ut eller renoverar och/eller byter ut köksutrustning får själv ordna borttransport.

Läs skyltarna noggrant i soprummen så att soporna hamnar i rätt kärl. Om det blir fel debiteras en extra avgift för omsortering.

Soprummet (större)

Följande sopor kan lämnas sorterade:

- a) Metallförpackningar
- b) Glas färgat
- c) Glas ofärgat
- d) Plastförpackningar
- e) Pappersförpackningar
- f) Tidningar
- g) Matavfall (förpackat i särskild papperspåse)
- h) Övrigt avfall brännbart

Säkerställ att sop-påsarna är väl tillslutna när de lämnas i soprummet.

Grovsoprummet (mindre)

Följande sopor kan lämnas sorterade:

Brännbara grovsopor (mindre möbler, wellpappkartonger hopvikta) **Gröna kärl**

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

- | | |
|--|----------------------------|
| a) Brännbara större (möbler) | Ställs på golvet |
| b) Glödlampor och lysrör | Behållare på golvet |
| c) Batterier (utom bilbatterier) | Batteriholk |
| d) Elektronikvaror, små och medelstora | I nätbur |
| e) Större apparater (TV) | Ställs på golvet |

Byggavfall liksom vitvaror: som kyl, frys, spis, disk och tvättmaskiner får inte lämnas i grovsoprummet. Säljaren av nya vitvaror brukar ofta ta hand om dessa. Ett alternativ är att själv transportera till SRV's återvinningsstationer.

Byggavfall ska omhändertas av den som utför ombyggnaden. Stora avfallspåsar får inte förvaras på innergården eller utanför fastigheten. Hantverkare som använder ”påsar” ska se till att de hämtas snarast.

Reklam, såsom lappar och skyltar, får inte sättas upp/ställas ut inom fastigheten – på grinden, väggar, fönster eller gräsmattan.

Reklamen medför kostnader för föreningen att återställa de skador som uppstår.

Miljöfarligt avfall

Exempel på miljöfarligt avfall som *inte får lämnas i föreningens soprum eller andra utrymmen*:

Rengöringsmedel, Sprayburkar, Bekämpningsmedel, Kemiprodukter, Mineraloljor, Färg och lack, Lösningssmedel, Mediciner, Bilbatterier m.m.

Vid osäkerhet, läs på skyltarna i soprummen eller fråga styrelsen.

Kontakta SRV kundservice 0200-26 46 00 eller www.srvatervinning.se om du behöver ytterligare information.

Välskött sortering sänker föreningens kostnader!

TV och bredband

Föreningen har en gemensam anslutning till Tele2 (f d ComHem) för TV. Deras digitala basutbud och "SMALL" ingår och avgiften för detta ingår i årsavgiften. TV licens betalas numera via skatten. Ytterligare kanaler och tjänster (tele, IT) kan köpas till. Kontakta Tele2.

Varje lägenhet har en anslutning till Ownit. Innehavaren får själv beställa och bekosta eventuell tjänst därifrån.

Parabolantenn

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

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att de inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården. Speciellt inte på barnens lekytor på innergården.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhållet av lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta därför alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför buller-
störande arbeten i lägenheten. Alla arbeten bör i första hand utföras på dagtid.

Vid ombyggnad – ”Heta arbeten”

Heta arbeten är arbetsmoment som medför uppvärmning eller gnistbildning och som kan riskera att orsaka brand. Det kan t.ex. vara svetsning, skärning, lödning eller snabbroterande verktyg.

Om heta arbeten behöver utföras måste den, som ska utföra arbetet, utse en *tillståndsansvarig*. Den personen ska bedöma om arbetet medför fara för brand. Innan arbetet påbörjas måste det finnas en utsedd *brandvakt*.

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. Även avtalet mellan bostadsrättsinnehavaren och andrahandshyresgästen ska bifogas. Särskild blankett som tillhandahålls av styrelsen ska användas.

Styrelsen kommer att bevilja uthyrning för sex månader, som kan förlängas med ytterligare sex månader om uthyrningen har fungerat.

Om du tänker flytta

Fråga gärna styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Eventuell hyra av garage och p-plats är personlig och kan inte automatiskt övertas av den nya medlemmen. Glöm inte att säga upp din parkeringsplats enligt den tid som anges i hyresavtalet.

Bostadsrättsföreningen Domarringen 1

Lämna gärna kvar detta dokument till den som övertar Din lägenhet.

Utöver detta dokument "Information och trivselregler" gäller föreningens stadgar och brandskyddspolicy.

Detta dokument har:

- Beslutats på Årsstämman maj 2007.
- Reviderats på Årsstämman maj 2010.
- Uppdaterats av styrelsen 2017.
- Uppdaterats av styrelsen 2022.
- Uppdaterats av styrelsen 2023.