

Trivselregler

för boende i Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

I denna översikt från A till Ö finns det grundläggande information, bland annat om de gemensamma regler som bidrar till ett trivsamt boende och ett effektivt utnyttjande av lägenheterna. Ytterligare upplysningar kan fås av föreningens styrelse.

Allmänt

Bostadsföreningen Opalen nr 8 upa registrerades den 11 juli 1925. Den 1 juni 2004 ombildades föreningen till Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8. Föreningens adresser är Bergsgatan 10 och 12 samt Kungsholms Kyrkoplan 1, 3 och 3A. Den omfattar 43 lägenheter, en hyreslokal och åtta garageplatser, varav sju med hyresrätt och en är medlemsägd.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att man äger rätten att bo i sin lägenhet, men att det är föreningen som äger den. Bostadsrättsföreningens medlemmar väljer vid årsstämman styrelsemedlemmar, vilka förvaltar fastigheten och lämnar underlag till årsstämman, som beslutar om ansvarsfrihet. Alla medlemmar har ett gemensamt ansvar för fastigheten. Det betyder att den som upptäcker defekter eller fel måste medverka till att dessa rättas till, antingen genom eget initiativ eller genom att kontakta styrelsen eller meddela fastighetsjouren, vars telefon-nummer finns på anslagstavlan i 3:ans port.

Hjälper vi alla till med att efter bästa förmåga sköta om och bry oss om vårt hus och vår gård, så gynnas allas ekonomi och det blir trivsamt att bo i vår förening.

Andrahandsuthyrning

Den som vill upplåta sin bostad i andra hand ska skriftligen och på särskild blankett ansöka om samtycke hos styrelsen. Styrelsen lämnar skriftligt besked om ansökan har beviljats eller inte. Uthyrning i andra hand beviljas för en tid av högst ett år i taget. Andrahandsuthyrning kan beviljas vid t.ex. tillfälligt arbete/studier på annan ort eller långvarig sjukdom. Vid beviljad andrahandsuthyrning tar föreningen ut en engångsavgift.

Att hyra ut sin bostadsrätt via airbnb eller liknande uthyrningstjänster är inte tillåtet.

Anslagstavlor

Anslagstavlan i 3:ans entré är avsedd för föreningen. Aktuell förteckning över föreningens styrelse, fastighetsjouren samt uppgifter om övriga jourtelefonnummer finns uppsatta där.

Balkonger

Medlemmar som har balkonger ska vårda dem. Risk för fukt och isbildning gör att balkonggolvet inte får täckas med mattor under vintertid, utan ska hållas fritt från snö och is.

Utrustning och anordningar får inte störa intrycket av fastigheten eller dess funktion. Inga anordningar får därför fästas på fasaden. Blomlådor ska hängas på insidan av balkongräcket.

Brand, brandvarnare och utrymning

Se avsnittet ”Brandsäkerhet” sist i detta dokument.

Bredband

Sedan 2024 har föreningen ett avtal om bredband med Bredband 2. Den lokala routern/nätverksdelaren tillhandahålls av operatören och hör till lägenheten. Vid driftstörningar – kontakta leverantören och meddela styrelsen!

Cyklar

Cykelställ finns på gården och i ett litet cykelrum i källaren. Cyklar får inte ställas i trapphus eller lutas mot husets fasad. Vid gårdsstädning kan omärkta cyklar tas om hand av föreningen och förvaras under ett år. Saknar du din cykel – kontakta styrelsen! Uppställning av motorcyklar är inte tillåten.

Elcyklar och elsparkcyklar

Laddning av batterier till elcyklar och elsparkcyklar kräver extra försiktighet eftersom de kan orsaka explosionsartade bränder. Det är därför viktigt att följa tillverkarens anvisningar om laddning av just ditt batteri och att ladda det under uppsikt, dvs. när du är hemma och under dygnets vakna timmar.

Se till att placera batteriet på en hård yta under laddningen och håll brandfarliga föremål borta från laddningsområdet. Undvik att ladda i hallen då den fungerar som utrymningsväg i händelse av brand. Mer information finns att läsa på elsakerhetsverket.se och msb.se.

Felanmälan

Anmälan av fel som avser fastigheten gör du till förvaltaren (f.n. Driftia) eller genom att kontakta styrelsen. Vid behov av brådsökande service för gasläcka eller hissfel, ring jourtelefon. Se anslag i 3:ans port. Gör du en egen anmälan ska du även meddela styrelsen.

Förvaltning

Se anslag i 3:ans port.

Garage

I fastigheten finns åtta garageplatser, varav sju upplåts med hyresrätt och en är medlemsägd. Den som önskar garageplats hör av sig till styrelsen som då sätter upp sökanden på en kölista.

Gas

Endast auktoriserad gasinstallatör får anlitas. Alla arbeten som medför en förändring på gasanläggningen måste rapporteras till styrelsen. Vid gasläcka, ring jourtelefon. Se anslag i 3:ans port.

Gods ut och in

Entrédörrarna kan ställas upp (se ”Portar” nedan). Informera hantverkare, leverantörer, entreprenörer m.fl. som hanterar varor och gods om hur detta ska gå till. Dörrarna får inte hållas upp på annat sätt, t.ex. med gods eller kilar. Om det uppstår en skada på grund av felaktig dörruppställning kan föreningen debitera enskild medlem.

Grovsopor

Föreningen har inget grovsoprum. Grovsophämtning anordnas i stället två gånger per år i samband med vår- och höststädning av gården. Skrymmande möbler samt miljöfarligt avfall såsom färgrester, kyl- och frysskåp samt spisar får inte slängas här utan måste bortforslas på egen hand.

Hissar

Fel på hissar anmäls i första hand till styrelsen eller enligt instruktioner på anslagstavlan i 3:ans port. Gör du en egen anmälan ska du även meddela styrelsen.

Vid arbeten som en medlem beställer för den egna lägenheten finns det risk för att leverantörer eller entreprenörer skadar hissens inredning. Varje medlem ansvarar för de skador som uppkommer på detta sätt. Se därför till att leverantören/du själv skyddar hissen på lämpligt sätt. Informera dem också om att hissgrinden inte får öppnas förrän hissen står helt still.

Hobby-/förrådsrum

Detta rum har en ingång från nedre gården och kan användas medlemmarna för enklare arbeten. I övrigt fungerar det som förråd för gårdsredskap, kompostpåsar, fastighetsskötsel m.m.- Det kan också användas av entreprenörer vid arbeten i huset. I anslutning till rummet finns en toalett. Dörren öppnas med portnyckeln.

Husdjur

Det är tillåtet att ha husdjur i den egna lägenheten. Som ägare måste du dock se till att ditt husdjur inte stör (t.ex. ihållande skäller) eller medför en sanitär olägenhet (t.ex. stank från katturin). Husdjuret får heller inte springa löst i gemensamma utrymmen, dvs. trapphus, lokaler, tvättstuga, gemensamma balkonger eller på gården. Tillsammans med ägaren får husdjuret naturligtvis gå från bostaden och ut, men det får inte aktivt rastas eller vistas ensam på innergården. I övrigt ska medlem följa allmänt gällande regler i djurskyddslagen samt särskilda regler för hundar och katter i lagen om tillsyn över hundar och katter.

Julgranar

Lämnas på kommunens uppsamlingsplatser.

Kodbrickor

Alla gemensamma dörrar, dvs. ytterdörrar och dörr till källaren, låses upp genom att hålla kodbrickan intill avkännaren.

Kodbrickorna är registrerade på innehavaren. Förlorad eller extra kodbricka kan beställas av styrelsen mot en avgift (f.n. 250 kr).

Källare och vindar

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och med något enstaka undantag även ett källarförråd. Föremål får inte ställas utanför förråden eftersom brandskyddsbestämmelserna kräver att gångar och trappor i källaren och på vindarna hålls helt fria från föremål.

Husets yttertak är belagt med enkelfalsad plåt som vid byggets tid var standard, men som nu inte betraktas som tillräckligt bra. Läckage vid regn/vintertid är därför mycket svårt att undvika. Vi har takskottning och värmeslingor i rännor och rör, men ihållande regn och ett snötäcke ökar förstas risken för läckage. Medlemmarna uppmanas därför att skydda förvarade artiklar med plast.

Lägenhetsdörrar

Lägenheternas ytterdörrar är dels originaldörrar, dels säkerhetsdörrar. Säkerhetsdörr får, efter kontakt med styrelsen, monteras på egen bekostnad. Den ska då så långt det är möjligt efterlikna originaldörrarna i respektive trapphus.

Lägenhetsskötsel

Enligt föreningsstadgarna ska bostadsrättshavaren ”på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick”. Vad detta innebär framgår av stadgarna. Se särskilt 5–9 §§ som reglerar vad som är medlemmens respektive föreningens ansvar. Se även texten ”Ombyggnader”.

En aspekt av detta är att lägenheten måste skötas även om medlemmen är borta under en längre tid. Regelbunden tillsyn måste därför ordnas. Rör, radiatorer, vitvaror kan läcka droppvis men ge avsevärda skador efter en tid. Likaså torkar vattenlås och sprider då lukt till andra lägenheter

Markiser och balkongskydd

Markiser och balkongskydd ska vara enfärgade och ha mörkgrön kulör med beteckningen ”duk grön 7”.

Marschaller

I hobbyrummet finns det marschallhållare att låna. Dessa måste användas för att undvika fula och svårborttagliga fläckar på väggar och trottoarer.

Mattpiskning

Piskning och borstning av mattor från fönster och balkonger är förbjuden. Det gäller även från trapphusens balkonger och på gården.

Medlemsinformation

Medlemsinformation förmedlas huvudsakligen genom följande kanaler:

1. Denna skrift som ger grundläggande upplysningar.
2. Gruppmejl.
3. Anslagstavlan i 3:ans port, bland annat aktuella förteckningar över styrelse, förvaltare, jourfirmor osv.
4. Hemsida: <https://opalennr8.bostadsratterna.se/>

Medlemsregister (utdrag)

Vid t.ex. omläggning av lån kan det behövas ett utdrag ur medlemsregistret. Var och en kan själv beställa ett sådant direkt från Nabo.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall får inte kastas i soporna, utan ska lämnas på en miljöstation eller återvinningscentral. Den närmaste finns vid Preem-macken på Norr Mälarstrand 31 (macken har nyckel). Till miljöfarligt avfall räknas bland annat kemikalierester och målarfärg. Även glödlampor och lysrör kan lämnas här. Mer information finns på stockholmvattenochavfall.se.

Möbler

Föreningen har bord och stolar att låna ut till den som får många gäster. Kontakta ordföranden eller annan i styrelsen.

Namnskyltar

Lägenhetsinnehavaren förser själv lägenhetsdörren med namnskylt. Föreningen ser till att det beställs skylt till både porttelefon- och namntavla.

Nycklar till egna lägenheten

Föreningen har inget huvudnyckelsystem. Nyckel måste därför lämnas till fastighetsskötaren eller hantverkare om de ska ha tillträde till lägenheten då ingen är hemma.

Nycklar till gemensamma utrymmen

Föreningen har ett låst nyckelskåp där vi förvarar alla nycklar till gemensamma utrymmen och frikopplingsnycklar till garagen. Fastighetsskötaren och två styrelsemedlemmar har en sådan nyckel.

Ohyra

Information om iakttagelser om ohyra, t.ex. päsängar, i en lägenhet eller lokal, ska genast lämnas till styrelsen. Föreningen har en försäkring som omfattar bekämpning av ohyra.

Ombyggnader

Medlemmarna ansvarar själva för utformningen av lägenhetens inre. Ombyggnader och förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Ombyggnad som är väsentlig och berör lägenhetens disposition eller bärande konstruktion samt ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten kräver styrelsens tillstånd samt i vissa fall bygglov eller bygganmälan.

Tänk på att undergolvet tillhör bostadsrättsföreningen och att slipning av detta kan medföra problem för grannen under dig.

Vidtala *alltid* styrelsen vid ombyggnationer. Det är också viktigt att i god tid meddela alla berörda grannar att sådana pågår, i synnerhet om vatten- och elavstängningar behöver göras. Tänk på att det är på föreningens fastighet som arbetet utförs.

Portar och trapphus

Portarna öppnas alltid med kodbricka (portkod togs bort våren 2025).

Vid utpassering öppnas porten genom ett tryck på öppningsknappen på väggen.

Entrédörrarna kan ställas upp genom att trycka på avsedd knapp. De stängs också genom ett nytt tryck på samma knapp (glöms detta bort går dörren igen av sig själv efter cirka 15 minuter). Detta är det enda tillåtna sättet att hålla upp dörrarna. Det gäller därför att instruera tillfälliga leverantörer eller entreprenörer om detta. Dörren kan alltså bara ställas upp från insidan.

Var noga med och se till att porten stängs och går i lås vid ut- och inpassering och att dörrar till källare och vindar är låsta. Dörrarna till vinden och inne på vinden är branddörrar. Se till att de är ordentligt stängda efter passage.

Cyklar, barnvagnar eller lösa föremål får inte ställas i trapphusen.

Vid arbeten som en medlem beställer för den egna lägenheten finns det risk för att leverantörer eller entreprenörer skadar dörrar, väggar eller golv. Det är medlemmen själv som ansvarar för de skador som uppkommer på detta sätt.

Reparationer

Se "Ombyggnader" respektive "Lägenhetsskötsel".

Rökförbud

I samtliga gemensamma lokaler är rökning förbjuden.

Störande ljud

Föreningen har medlemmar i alla åldrar. Alla måste visa hänsyn till sina grannar genom att hålla en låg nivå på ljudanläggningar. Allmänt gäller att alla ljud ska vara dämpade efter kl. 22.00 och att inga störande ljud får förekomma efter kl. 23.00. Tänk också på att i hus med träbjälklag, som vårt, hörs stegljud från skor med hårda klackar mot golv utan mattor mycket väl till underliggande lägenhet.

Att en eller ett par gånger om året ha fest som kan vara störande har nog de flesta ingenting emot. Se bara till att i god tid meddela dina grannar. Sätt upp en lapp i din egen port/hiss samt i porten/hissen med angränsande lägenheter!

Tidningspapper och annat avfall

Sopstationen på gården är endast avsedd för hushållssopor i väl tillslutna påsar. *Ingenting får ställas vid sidan av* dessa eftersom sophämningsavtalet endast omfattar hushållssopor, dvs. inte föremål av olika slag.

Två fristående soptunnor är avsedda för hushållsavfall som går att fermentera. Det är ekonomiskt gynnsamt för föreningen att dessa utnyttjas. För sådant avfall måste särskilda påsar användas. Sådana finns att hämta i hobbyrummet.

Gods som inte är hushållssopor får var och en själv transportera bort eller slänga i samband med grovsophämtning.

Tidningar, förpackningsmaterial, glas, kartong, batterier osv. ska ännu så länge sorteras och läggas i de containrar som finns på många ställen i staden. De närmaste finns på Kungsklippan i närheten av Stadsarkivet (kvarteret ovanför Kungsholms kyrkoplan).

Glödlampor och farligt avfall lämnas till närmaste miljöstation (se rubrik ovan).

Tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har enligt 11 § i stadgarna rätt att komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete.

Tv

Från och med juni 2020 har föreningen avtal med Sappa om leverans av tv via bredband. Föreningen står för Sappas basutbud. Ytterligare utbud finns att köpa via <https://sappa.se/tv/extrakort>.

Tvättmaskin

Tvättmaskin får inte anslutas till köksstammar. Dessa har klenare dimension än badrumsstammarna och utsätts därmed för större slitage, vilket kan medföra ökade underhållskostnader.

Tvättstugan

Föreningen har en tvättstuga i källaren med ingång från 3:ans port. Den är utrustad med två tvättmaskiner, två torktumlare, en mangel och ett torkrum med avfuktningssystem.

För att undvika irritation och osämja gäller följande enkla och självklara regler för tvättstugan:

1. Tider kan bokas mellan kl. 07.00 och 22.00 genom att boka tid på skärmen i 3:ans port eller via webbgrenssnitt. Det går att ha två aktiva tider samtidigt.
2. Tvättid som inte ska användas ska avbokas.

3. Tvättiden förfaller om den inte utnyttjats inom 30 minuter. Därefter får andra utnyttja tiden.
4. Tvättstugan ska lämnas väl rengjord. Maskiner ska torkas av, tvättmedelsfack, luddfilter och luddfilterfack rengöras samt torkaggregatets filter avtorkas. Golv och bänkar ska våttorkas.
5. Fel anmäls till fastighetsjouren.

Ventilation

Fastigheten har s.k. självdragsventilation. Det innebär att luft som sugas ut genom frånluftsventilerna i rum och kök ersätts med ny luft utifrån genom fönstrens springventiler. Om ventilerna stängs uppstår det ett undertryck, och matos eller annan lukt riskerar då att sugas in i lägenheten från trapphus eller andras lägenheter. För bättre ventilation vid matlagning kan man öppna ett fönster i ett rum utanför köket. Självdragsventilationen har sämre effekt sommartid.

Värme i lägenheterna

Radiatorer och termostater ska inte stängas in med möbler och gardiner. Den instängda och varma luften "lurar" termostaten att tro att det är varmt i rummet och drar då ner på värmen. Vintertid bör eventuella radiatorskydd tas bort för att öka värmecirkulationen.

Årsavgiften

Avier för betalning av årsavgiften skickas månadsvis ut till medlemmarna av vår ekonomiska förvaltare. Avgiften betalas i förskott. För att undvika en för sent inbetald årsavgift rekommenderas autogirobetalning. Autogiro kan innebära att avier inte skickas ut.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma ska hållas tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Av tradition brukar årsstämman hållas i april månad. Försök komma till stämman och utnyttja din rösträtt och möjlighet att lämna synpunkter.

Överlåtelse av lägenhet

Meddela styrelsen när du ska sälja din lägenhet. Styrelsen behöver då uppgifter om när lägenheten bjuds ut till försäljning samt vilken kontaktperson/fastighetsmäklare du har anlitat.

Brandsäkerhet

Föreningen och medlemmarna har ett delat ansvar för brandsäkerheten.

Föreningens ansvar

Föreningen är skyldig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Föreningen följer då de råd som Räddningsverket ger i skriften ”Brandsäkerhet i flerbostadshus”. Det innebär att vi har ett gott brandskydd med nödbelysning, utrymnings- och säkerhetsmarkeringar, branddörrar på vinden samt släckutrustningar.

Medlems ansvar

Alla lägenheter ska ha brandvarnare. En lägenhet som är större än 60 kvadratmeter bör ha flera. Det är medlemmens ansvar att se till att dessa är placerade på lämpliga platser, är i gott skick, har fräscha batterier och ersätts när de inte längre fungerar.

Det är lämpligt att varje lägenhet även har en handeldsläckare och en brandfilt. Handeldsläckaren har ett bäst före-datum som det är viktigt att hålla koll på.

Endast mindre mängder brandfarliga vätskor får förvaras i lägenheten. Max 5 l gasol och 10 l brandfarlig vätska.

Rökförbud

Rökförbud gäller för alla gemensamma utrymmen. Öppen låga får inte användas på vind eller i källare.

Trapphus och entréer

Av utrymningsskäl får inga lösa föremål, cyklar eller barnvagnar placeras i ingångar eller trapphus.

Barnvagnar innehåller material som vid brand avger farliga rökgaser.

Utrymningsvägar

Det finns två utrymningsvägar: en nedför trapporna och ut genom entrédörren samt en uppför trapporna och därefter via utrymningsbalkongen mot gården och vidare till intilliggande trapphus. Det är viktigt att vägen över utrymningsbalkongerna hålls tillgänglig. Den får därför inte blockeras eller låsas med privata hänglås.

Det är en god idé att då och då påminna sig om hur respektive utrymningsväg ser ut.

Vindar och källare

Gångarna på vind eller källare får inte användas som lagringsplats för någonting.

Inga brandfarliga vätskor får förvaras i medlemmarnas vinds- eller källarförråd.

Undvik hög brandbelastning genom att regelbundet gå igenom ditt förråd. Där förvaras ofta föremål som aldrig kommer till användning. Passa gärna på att rensa förråden i samband med grovsophämtningen.

Branddörrar

Branddörrar ska sluta tätt. De får därför inte lämnas öppna med någon form av hjälpmedel såsom snöre eller kil. Medlem som passerar en branddörr ska se till att den sluter till.

Föreningens garage

I garagen får det endast finnas drivmedel i fordon och en reservdunk. All annan brandfarlig vätska är förbjuden.

Undvik att förvara brännbart material på respektive förvaringsplats.

Handeldsläckare finns i båda garageutrymmena.

Medlemsägt garage

I garaget får det endast finnas drivmedel i fordon och en reservdunk. All annan brandfarlig vätska är förbjuden.

Handeldsläckare ska finnas monterad.

Undvik att förvara brännbart material i garaget.

Hobby-/förrådsrum

Detta rum är avsett för hobbyarbeten och förvaring av diverse material. Här är det inte tillåtet att förvara brandfarliga vätskor. Utrymmet ska hållas rent och städat. I samband med gårdsstädningen grundstädas utrymmet och material som inte tillhör föreningen städas då bort.

Om det brinner

På spisen eller mindre bränder på bord: **Släck aldrig brinnande olja med vatten, utan kväv elden med en brandfilt.**

Eld i kläder på människa: **Släck med brandfilt. Lägg ner den brinnande personen. Skydda dig själv genom att hålla filten framför dig. Släck genom att lägga filten från huvudet neråt och täta luftfickor. Öppna sedan för andningsvägar.**

I rummet, soffan m.m.: **Släck med handeldsläckare. Om du inte kan släcka – stäng dörren till rummet, varna andra och larma brandkåren.**

Om du utrymmer lägenheten – **stäng dörren efter dig.**

Om det brinner i trapphuset **finns det två utrymningsvägar. Är båda oframkomliga stannar du i lägenheten och stänger dörren.**