



STRÅHATTFABRIKEN

## Brf Stråhattsfabrikens trivselregler och A-Ö

---

I detta dokument har vi samlat en uppsättning av önskvärda förhållningssätt och hur vi hanterar olika situationer i bostadsrättsföreningen Stråhattsfabriken. Vissa föreningar kallar det för ordningsföreskrifter, vi har valt att kalla det trivselregler.

Många av avsnitten i denna skrift baseras på föreningens stadgar, som medlemmarna beslutat om på årsmötet. Stadgarna är tvingande regler, fram tills att medlemmarna beslutar att ändra dessa på två följande föreningsstämmor. Andra avsnitt baseras på riktlinjer och lagar som styr boende i en bostadsrättsförening. Resterande avsnitt är inspirerade av hur det fungerar i andra bostadsrättsföreningar och hur vi önskar att det ska fungera i vår. Om det är något bland dessa punkter som du inte tycker fungerar eller om du har förslag på hur det kan göras ännu bättre – hör av dig till [styrelsen@strahattsfabriken.se](mailto:styrelsen@strahattsfabriken.se). Trivselreglerna är till för att följas, för att vi ska ha en förening där alla grannar kan trivas och med en fastighet som vi kan vara stolta över.

### Andrahandsuthyrning

En bostadsrätt upplåtes med syftet att bostadsrättshavaren själv skall bo i den permanent (se även Bostadsrätt), därför behöver du få styrelsens skriftliga tillstånd om du vill hyra ut din lägenhet – oavsett till vem eller hur kort tid det än avser. Detta framgår av föreningens stadgar § 19 och av bostadsrättslagen.

Styrelsen behöver i sin bedömning utgå från ett antal principer som är förenliga med gällande lagstiftning och föreningens intressen. För att underlätta styrelsens beslut samt ge medlemmar en god förståelse för styrelsen grunder för beslut har styrelsen antagit riktlinjer för andrahandsupplåtelse. Riktlinjerna är utformade av organisationen Fastighetsägarna. Riktlinjerna är baserade på gällande regler samt praxis i Hyresnämndens beslut rörande andrahandsupplåtelse.

För att få tillstånd krävs att du har godtagbara skäl att inte bo i lägenheten under en viss tid och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd krävs även om du låter någon disponera din lägenhet utan att ta någon hyra. Om du vill byta hyresgäst under den tid du fått lov att hyra ut i andra hand, måste du göra en ny ansökan. Tillstånd beviljas för en viss bestämd tid, dock högst ett år. Undantagsvis kan tillstånd ges för en längre tid på en gång, om det exempelvis gäller en tidsbegränsad utlandsvistelse.

Följande är godtagbara skäl:

- Provboende med sambo
- Arbete, studier, värnplikt eller vård av anhörig på annan ort (som bostadsrättshavaren inte kan pendla till)
- Sjukdom

- Uthyrning till närstående (inte bara egna barn)
- Det är svårt att få bostaden såld på grund av marknadsläget

Följande är ej godtagbara skäl:

- Spekulation
- Ekonomiska skäl

Styrelsen kan om särskilda skäl föreligger göra avsteg från dessa riktlinjer (både vad gäller godkännande och avslag).

Se till att söka tillstånd hos styrelsen i god tid, så att det inte blir några problem för dig, den tillfällige hyresgästen eller styrelsen. Styrelsen sammanträder vanligtvis varannan månad. Kontakta styrelsen för att stämma av tider för styrelsesammanträde så att vi tillsammans kan hjälpa dig att planera tiden för ansökan. Blankett för att ansöka om att hyra ut lägenheten finns att ladda ner från föreningens hemsida under rubriken Dokument.

### Anslagstavlor

Om du behöver sätta upp ett meddelande till dina grannar så föreslår vi att du sätter meddelandet på postskåpen med en tejp som inte lämnar märken. Sätt inga meddelanden på portarnas glas. Alla lappar ska vara undertecknade, eftersom det blir trevligare så.

### Arbetsgrupper

För att ta hand om allt som behövs i föreningen, så kommer vi naturligtvis vara i behov av att alla grannar engagerar sig i vårt boende och vår fastighet, i olika frågor och projekt. Är du bra på byggfrågor? Störs du av en nedklottrad port? Vill du få ordning på garaget? Intresserad av programmering av hemsidor? Hör av dig till styrelsen.

### Autogiro

Administrationn av föreningens ekonomi blir enklare och billigare om medlemmarna använder autogiro istället för vanliga avier. Blankett hittar du hos vår ekonomiska förvaltare Fastum, [www.fastum.se](http://www.fastum.se), eller på [www.strahattsfabriken.se](http://www.strahattsfabriken.se) under rubriker Blanketter.

### Avlopp

Vi bor i gamla byggnader med känsliga avloppssystem – och dessutom har staden känsliga reningssystem och höga miljökrav. Därför gäller följande:

- Spola inte ut fett eller feta såser i vasken även om du gör det med hett vatten eftersom det stelnar längre ned i avloppssystemet. Torka istället ur fettet ur stekpannor m m och släng papperet i hushållssoporna.
- Spola inte ut något annat i toaletten än det som passerat kroppen, samt toapapper och wc-rengöringsmedel.

### Avtal om markis, pergola eller AC

Medlem som satt upp markis, pergola eller luftkonditioneringsaggregat (AC) måste teckna avtal med föreningen som reglerar medlemmens skyldigheter beträffande installationen. Medlemmen ansvarar för att avtalet överförs på köparen, om bostadsrätten överläts.

## Balkonger

Balkongerna ska klara av en belastning om ca 265 kg/kvm. Tänk på att 1 liter jord väger ca 1,3–1,6 kg beroende på hur fuktig den är. Om du har blomlådor ska de placeras innanför räcket. Balkongskydd avråds ifrån, men vill boende sätta upp balkongskydd så ska färgen stämmas av med styrelsen. Alla konstruktioner och installationer på balkongen ska godkännas av styrelsen i förväg och utföras fackmannamässigt.

## Barnvagns- och cykelförråd

Finns i A-huset (Pipersgatan) samt i garaget. Cykelparkering finns även på innergården på Pipersgatan. Om barnvagns- och cykelförrådet/parkeringen är full så måste barnvagnen/cykeln förvaras i din lägenhet. Barnvagnar får inte förvaras i trapphusen, se Brandsäkerhet.

## Belysning utomhus

Som väggfast monterad utomhusbelysning rekommenderas Toldbod från Louis Poulsen, svart mellanstorlek. Kom ihåg att du alltid ska inhämtas tillstånd från styrelsen vid all fast yttre montering även om du följer riktlinjerna.

## Bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att du är medlem i en bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten och upplåter en lägenhet med bostadsrätt till dig som medlem, vilket innebär att du och grannarna äger fastigheten tillsammans. Som medlem i bostadsrättsföreningen bestämmer man gemensamt hur fastigheten ska renoveras, hur städningen ska skötas och hur gemensamma utrymmen ska användas. Kostnaderna för fastighetens tekniska och ekonomiska förvaltning ska täckas av månadsavgiften som alla medlemmar betalar. Den verkställande beslutanderätten delegeras av medlemmarna till styrelsen, som även den består av medlemmar och väljs på årsstämman.

Som medlemmar i föreningen har vi ett gemensamt ansvar för våra allmänna utrymmen, såsom trapphus, garage, förråd, soprum, gården på Pipersgatan samt för annat som ägs eller disponeras av föreningen. Du som bostadsrättshavare ansvarar för din lägenhets inre. Till det räknas även ytterdörr och glaset i alla fönster. Se föreningens stadgar för detaljerad information.

## Bostadsrättsförsäkring

Din hemförsäkring ska ha tilläggsförsäkring för bostadsrätt! Som innehavare av en bostadsrätt har du ansvar för lägenhetens inre, som exempelvis målning, golv, snickerier, köksutrustning och sanitetsgods (se föreningens stadgar). Du har också ansvar för fast inredning som du eller tidigare ägare skaffat och som i värsta fall kan orsaka skador på fastigheten. Därför är det ett krav i vår förening att ha en bostadsrättsförsäkring som kan ersätta skador på allt det som du har underhållsskyldighet för, och som ersätter höga kostnader om du råkar orsaka någon skada som drabbar föreningen.

## Brandsäkerhet

Enligt lag ska samtliga lägenheter ha brandvarnare installerade. Glöm inte att kolla batterierna regelbundet. Föreningen rekommenderar även att medlemmar har brandsläckare i sina lägenheter. Lagar och regler som rör brandskydd gör att våra trapphus, gångar utanför förråden och parkeringsplatser alltid måste hållas fria från brännbara föremål – och föremål som är i vägen – som till exempel barnvagnar, krukväxter och kartonger, eftersom sådan förvaring ökar risken för anlagda bränder samtidigt som alla passager måste vara fria vid en utrymning vid en brand. Det innebär att

ingenting ska ställas i trapphusen, i våra entréer, utanför förråden eller på parkeringsplatserna. Se även föreningens brandskyddsregler, som finns som separat dokument på föreningens hemsida under rubriken Dokument.

#### Bredband/TV/telefoni

Ett gruppavtal med Telia är tecknat av föreningen, vilket innebär att kostnaderna för ett grundutbud av tv-kanaler, telefoni samt bredband ingår i månadsavgiften. Vid tekniska problem kontaktar du Telias kundtjänst.

#### Cykel- och barnvagnsförråd

Finns i A-huset samt i garaget.

#### Ekonomisk förvaltare

Se Teknisk och ekonomisk förvaltning.

#### Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen är en slags budget för bostadsrättsföreningens första verksamhetsår. Där framgår även fördelningen av bostadsrätter, vilka specificeras med andelstal, dvs. hur mycket varje bostadsrätt ska kosta i insats och i årlig avgift. Vår ekonomiska plan registrerades 2011-12-13 hos Bolagsverket och finns att ladda ner från föreningens hemsida.

#### Felanmälan

Kontakta styrelsen om du upptäcker skador av olika slag inom föreningen - det kan gälla de enklaste skador, såsom ett löst trapprücke eller ett skevt lås. Du får *inte* kontakta fastighetsförvaltaren eller annan leverantör direkt. Om du kontaktar fastighetsförvaltaren eller annan leverantör direkt så får du själv stå för kostnaden. Se avsnitt Teknisk och ekonomisk förvaltning. Om det inträffar allvarliga skador - t ex vattenläckage - under tid då ingen i styrelsen kan nås så förutsätter vi att du själv kan avgöra vad som är rimligt att göra. För journalnummer, se avsnitt Kontakt.

#### Föreningens omfattning

Föreningen omfattar tre hus med 39 bostadslägenheter, en kommersiell lokal och ett garage med 22 parkeringsplatser avseende bil och tre parkeringsplatser avseende motorcykel. Fastigheten heter Stockholm Pagen 14, med adresserna Scheelegatan 24 och Pipersgatan 27 (gatuhuset) och 27 A (gårdshuset). Föreningens uthyrningsbara area uppgår till 4 947 kvm. Den uthyrningsbara arean är fördelad enligt följande: Bostäder, 4 011 kvm (81 %); lokaler 936 kvm (19 %).

#### Föreningslokaler

Föreningen har inga allmänna lokaler såsom styrelserum eller liknande.

#### Förråd

Till varje lägenhet hör ett förråd i källaren. Förvara aldrig värdefulla föremål i förråden. Det har förekommit inbrott. Ingenting får ställas i gångarna utanför förråden. Föreningen har också några extra förrådsutrymmen som hyrs ut till medlemmar. Kontakta styrelsen om du är intresserad.

## Förvaltare

Se Teknisk och ekonomisk förvaltare.

## Garage

I källarplan finns 22 garageplatser, alla med uttag för laddning av elbil, som hyrs ut till föreningens medlemmar. Samtliga platser är i dagsläget uthyrda. Medlem som önskar ställa sig i kö för garageplats meddelar styrelsen.

Garageregler finns att ladda ner från föreningens hemsida. Styrelsen vill särskilt poängtera att garageplats hyrs separat och inte tillhör lägenheten/bostadsrätten, vilket innebär att en säljare inte kan överlåta sin garageplats till köparen, utan denne måste ställa sig i kö.

## Gasspis

Det är inte tillåtet att installera gasspis i lägenheten.

## Grannar

Självklart förstår du att när man bor i lägenhet så är man omgiven av grannar, både inomhus och utomhus. Detta är en av de stora fördelarna med flerfamiljshus, men samtidigt kräver det att man är både uppmärksam och visar hänsyn. Vi har alla olika toleransnivåer och vanor, men någonstans finns det oftast en hel del gemensamt sunt förnuft. Om du anar att något kan vara irriterande eller störande för dina grannar så är det ofta en god idé att stämma av med dem. Om du tycker att någon av dina grannar betar sig på ett sätt som inte du uppskattar – ta kontakt med dem och se om ni inte kan lösa problemet tillsammans. Känner du att ni behöver en tredje part för att finna en lösning så är du välkommen att kontakta styrelsen.

Ett vanligt irritationsmoment brukar vara högljudda sammankomster eller när man spelar hög musik. Fest och musik är naturligtvis tillåtet, men det är extra viktigt att inte störa under vardagar mellan kl. 22.00 - 07.00. När du ska ha fest eller riktigt många gäster, berätta gärna för grannarna i god tid och sätt upp lappar i entréerna.

Den som stör upprepade gånger kan bli varnad av styrelsen. Om varningen inte efterlevs kan man i värsta fall bli uppsagd från sin lägenhet.

## Grillning

Det är klart att vi ska få grilla i vår förening! Men ta hänsyn till dina grannar och se till så att grannens fikastund inte blir förstörd. El- eller gasolgrillar är det vi använder. För allas trevnad får kolgrillar inte användas, eftersom de utgör en för stor brandrisk och det ryker mer om dessa.

## Hemsida

Föreningens hemsida finner du på [www.strahattsfabriken.se](http://www.strahattsfabriken.se).

## Hissar

Vid problem med hissen, t ex att den står still, så ska du kontakta styrelsen. Om du kontaktar hiss företaget direkt så riskerar du att själv behöva stå för kostnaden. Det kan låta hårt, men föreningen måste ha kontroll på felanmälningar, åtgärder och kostnader. Om någon sitter fast i hissen så förutsätter vi att du själv kan avgöra vad som är rimligt att göra.

## Husens historia

Våra tre hus färdigställdes för inflyttning under sommaren 2012. Byggnaderna uppfördes 1886-1887 respektive 1891-1892 och 1897-1898 och har byggts om från kontorshus till bostadshus. Byggherre för ombyggnationen var Oscar Properties med arkitekt Andreas Martin-Löf.

## Hushållsel

Medlemmarna tecknar själva avtal med leverantör av el.

## In- och utträdesansökan

Skickas till Brf Stråhattsfabriken, Pipersgatan 27, 112 28 Stockholm. Se Överlåtelse.

## Juridisk person

I enlighet med stadgarna beviljar inte föreningen juridisk person medlemskap.

## Kontakt

Föreningens hemsida: [www.strahattsfabriken.se](http://www.strahattsfabriken.se).

### Styrelsen

- [styrelsen@strahattsfabriken.se](mailto:styrelsen@strahattsfabriken.se) - går till alla styrelsemedlemmar, och ska användas i all kontakt som rör föreningen och fastigheten.
- [ordforanden@strahattsfabriken.se](mailto:ordforanden@strahattsfabriken.se) - går enbart till föreningens ordförande, och används därför när du vill komma i kontakt med enbart ordföranden.

### Fastighetsskötsel

Vår fastighetsskötare är BeWe Fastighetsservice AB som går rond i vår fastighet varannan torsdag.

Behöver ni hantverkshjälp i er egen lägenhet kan BeWe kontaktas på egen bekostnad. BeWe Kundtjänst tel: 08-641 30 04 alternativt: [felanmalan@bewe.nu](mailto:felanmalan@bewe.nu).

### Felanmälan

#### I första hand

Om du upptäcker skador av olika slag inom fastigheten, t ex ett löst trappräcke, trasigt lås eller konstigt ljud från hissen, så ska du kontakta styrelsen.

Du får inte kontakta fastighetsförvaltaren eller annan leverantör direkt om det inte är akut. Akuta fall är något som är en allvarlig fara eller något som måste åtgärdas direkt såsom ett vattenläckage. En stillastående hiss är inte ett akut fall, så länge ingen sitter fast i hissen. Om ni kontaktar en leverantör direkt (undantaget akuta fall) så kommer ni att debiteras för kostnaden.

Även vid strömavbrott i respektive lägenhet (t ex när huvudsäkringarna har gått, vilken sitter i källaren) ska ni kontakta styrelsen för åtgärd. Endast om ni inte lyckas få kontakt med styrelsen så får ni kontakta fastighetsförvaltaren eller annan leverantör.

### I andra hand och brådslande fall

Vid allvarliga skador som kräver åtgärder direkt t ex vattenläckage eller vid annan allvarlig fara ska du kontakta någon av nedanstående direkt. Meddela styrelsen så snart du gjort det.

### Allmänt brådslande

- Vardagar 08.00-12.00 BeWe Kundtjänst tel: 08-641 30 04
- Jour vardagar 07.30 – 16.30 tel: 0700-39 31 92
- Jour övriga tider och helger tel: 08-187 000 (Orwab Förvaltning)

### Hiss när person är inlåst i hiss

Dygnet runt Hissen AB tel: 08-618 48 48

### Vid brand och fara för liv

Dygnet runt SOS-Alarm tel: 112

### Lägenhetsnummer

Varje lägenhet i Brf Stråhattsfabriken har ett lägenhetsnummer enligt skatteverkets standard, t.ex. A1101. Bokstaven (som ej är en del av folkbokföringsadressen) anger vilket av föreningens hus lägenheten ligger i, första och andra siffran vilken våning, tredje och fjärde siffran lägenhetens placering på våningsplanet räknat från vänster från trappan sett.

### Markiser

Styrelsens ger inte tillstånd till markiser på fasaden mot Pipersgatan (med undantag för markiser vid de indragna fönstren på takvåningarna mot Pipersgatan). Att uppföra markiser på fasaden mot Pipersgatan, vilket är en fasad som vetter mot allmän gata och gångväg, innebär ökad risk för skada å person och tredje mans egendom. Det skulle innebära en risk att markiserna i sig skadar någon eller något och en risk att markiserna ansamlar snö och is som i sin tur skadar. Därtill anser styrelsen att ett uppförande av markiser mot Pipersgatan skulle medföra en estetisk försämring av fasaden. För den som har problem med ljusinsläpp kan dock styrelsen tipsa om möjlighet att uppföra solfilm.

Styrelsen har tagit fram ett markisavtal som innebär att de medlemmar som satt upp markiser över bland annat terrasser - eller som kommer att få tillåtelse att sätta upp sådana - ska ingå markisavtal om underhåll etc. med föreningen. Medlem med markisavtal ansvarar för att detta överförs på ny medlem, dvs. köparen, om bostadsrätten överläts.

### Utformning:

- För markis för altaner på vindsvåningar i hus A och för altan i anslutning till badrum i lägenhet B1401 skall markisväv Sandatex 407/16 S5010-G70Y (ljus grönaktig ton) användas.
- För markis för översta balkongerna i hus A skall markisväv Sandatex 407/16 S5010-G70Y användas.
- För markis för altaner på vindsvåningar i hus B och C skall markisväv Sandatex 407/151 S6500-N (gråaktig ton) användas.
- För markis för översta balkongerna i hus B och C skall markisväv Sandatex 407/151 S6500-N (gråaktig ton) användas.

- Hus B mot öster (innergården Pipersgatan) med de svarta fönstren skall ej förses med markiser då detta med sin text bildar fond för hela Stråhattfabriksprojektet.
- För uteplatserna längst ned mellan hus B och C rekommenderas markiser med tyg Sandatex 407/926 S4005-Y50R. De fyra uteplatserna bör ha samma modell och placeringar/montering av markiserna.

Som alternativ till markiser föreslås att medlemmarna överväger mellanglaspersienner eller invändiga lösningar.

Som leverantör ska Sjöbergs Markiser & Persienner AB användas: [www.sjobergsmarkiser.se](http://www.sjobergsmarkiser.se).

Kom ihåg att du alltid ska inhämtas tillstånd från styrelsen vid all fast yttre montering även om du följer riktlinjerna.

### Matavfallsåtervinning

Det är möjligt att källsortera sitt matavfall i Stråhattsfabriken. Det är frivilligt att medverka. Källsorteringen går till på så vis att de som vill delta får speciella papperspåsar att ha i köket och en behållare i plast till dessa. Matavfallet lägger man i papperspåsarna. Påsarna slänger man i det speciella kärlet som finns i soprummen. Matavfallet blir sedan biogas som används för att driva våra stadsbussar. Behållare för köket och papperspåsar finns bl.a. i soprummet i källaren.

### Månadsavgift

Du betalar varje månad en tolfedel av årsavgiften till föreningen. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen. Avgiften skall täcka alla våra gemensamma kostnader så som underhåll av fastigheten, räntor och eventuella amorteringar på föreningens lån, sophantering, förbrukning av vatten, värme och el i t.ex. trapphus samt andra gemensamma kostnader för fastigheten. Vatten och värme i lägenheterna ingår också i avgiften liksom grundutbud av bredband, tv och telefoni.

Styrelsens ambition är att månadsavgifterna ska vara stabila och långsiktigt täcka föreningens löpande kostnader och framtida underhåll enligt underhållsplanen samt amorteringar av föreningens lån.

### Mäklarinformation

Om du ska sälja din lägenhet är din mäklare välkommen att ladda ned information till mäklare och köpare från föreningens hemsida. Informationen beskriver föreningen, fastigheten, ekonomin och andra vanliga frågor i samband med överlåtelse.

### Nycklar

Extranycklar beställs via styrelsen, genom att du skickar ett mail med rubriken "Nya nycklar" till: [styrelsen@strahattsfabriken.se](mailto:styrelsen@strahattsfabriken.se). Se till att du skickar mailet ca 10 arbetsdagar innan du behöver de nya nycklarna. I mailet ska följande uppgifter framgå:

- Antal nycklar som du önskar beställa
- Stämpel på din befintliga nyckel. Exempel: EEG 404, LX.
- Lägenhetsnummer. Exempel C1103, 27A1001
- Kontaktuppgifter



Nycklarna tillverkas till självkostnadspris (föreningen har 10 % rabatt) och hämtas, mot uppvisande av ID-handling, hos: Låskompetens, Pipersgatan 2, 112 24 Stockholm. Tel 08-650 60 70, [www.laskompetens.se](http://www.laskompetens.se).

Observera att Låskompetens debiterar dig för beställda nycklar även om du inte skulle hämta ut dem.

### Ombyggnad

Alla ombyggnader i lägenheterna, inklusive konstruktioner och installationer på balkonger, altaner och uteplatser, ska godkännas av styrelsen och utföras fackmannamässigt. Du kan dock göra mindre förändringar i lägenheten, som till exempel byta ut vitvaror och sätta in nya köksskåp. Större ombyggnationer som att ta ner eller sätta upp väggar kräver skriftligt tillstånd av styrelsen. Ta för vana att alltid stämma av med styrelsen innan du gör en förändring i lägenheten eller eventuell uteplats. Se § 17 i stadgarna för mer information.

Om du bygger om eller renoverar så ser du naturligtvis till att allt byggmaterial med tillhörande emballage tas bort samt att du städar bort det som renoveringen orsakat och reparerar eventuella skador som uppstått i de gemensamma utrymmena.

### Pergola

Medlemmar som har markterrass bör diskutera enhetlig utformning av eventuella pergolaanordningar eller liknande med styrelsen. Alla konstruktioner och installationer ska godkännas av styrelsen och utföras fackmannamässigt.

Styrelsen har tagit fram ett pergolaavtal som innebär att de medlemmar som satt upp pergola ska ingå avtal om underhåll etc. med föreningen. Medlem med pergolaavtal ansvarar för att detta överförs på ny medlem, dvs. köparen, om bostadsrätten överläts.

### Portkod

Ja, det har vi – men av förklarliga skäl skriver vi den inte här. Portkoden fungerar dygnet runt. Det är viktigt att vi för allas säkerhet skull är restriktiva med att lämna ut koden till utomstående och i övrigt inte släpper in obehöriga genom portarna. Styrelsen meddelar när portkoden ändras.

### Postfack/postlådor

Finns i entrén för A-huset för de boende i A- och B-huset. Finns i entrén för C-huset för de boende i C-huset. Tidningsfack finns utanför dörrarna i alla hus. Beträffande namnskyltar, se Skyltar.

### Rökning

Du får absolut röka i din lägenhet och utomhus. Av hänsyn till grannarna ser du till att inga fimpar hamnar någon annanstans än i din egen askkopp vid rökning utomhus.

### Soprum

Föreningen har två soprum för hushållsavfall och viss källsortering (bl.a. tidningar, glas), ett på Pipersgatan på gården och ett i källaren vid C-huset (ingång via garaget).

När du använder soprummet så blir du säkert glad när det är rent och finns plats för just dina sopor – även dina grannar uppskattar detta. Se därför till att platta till dina kartonger och trycka ned hushållssoporna. Se till att soplacken stängs ordentligt (rätt-risk!) och att du har sorterat allt avfall i

rätt behållare samt att du inte ställt kvar någonting på golvet. Naturligtvis slänger du inte tidningarna eller tomglasen i plastpåsar, eller lägger konserver bland tomglasen.

Allt som inte ligger i behållarna får föreningen, alltså du och grannarna, betala extra för alternativt att det lämnas kvar på golvet – ligger det på golvet så är det en perfekt grogrund för råttor och irritation hos grannarna.

De två soprummen har inte samma uppsättning kärl. Soprummet i garaget har särskilda kärl för plastförpackningar och pappersförpackningar, vilket saknas i det andra soprummet. Ställ inte dessa typer av förpackningar på golvet i soprummet på Pipersgatan, utan gå istället till soprummet garaget eller släng dessa sopor i kärlen för generellt hushållsavfall.

Du tar givetvis ur frigolit och plastpåsar ur kartonger som du lägger i pappersförpackningskärl i garaget (dessa plastartiklar läggs i plastförpackningskärl).

Soppåsar på väg till soprummet förvarar vi i lägenheterna, inte i trapphuset.

Föreningen hanterar inte grovsopor, såsom uttjänta möbler, husgeråd, textilier och julgranar. Därför måste vi alla ta våra egna grovsopor till stadens återvinningscentraler och uppsamlingsplatser för julgranar (vintertid finns bl.a. plats vid Rådhuset). Närmaste återvinningscentraler finns i Vanadisberget/Roslagstulls återbruk samt i Bromma.

Större behållare för källsortering (glas, metall, papp, hårdplast, batterier etc) finns bland annat på Pipersgatan nedanför Fleminggatan. Farligt avfall och mindre elavfall kan du lämna på Miljöstationen/Preem-macken Norrmälarstrand.

## Skyltar

Samtliga lägenheter i C-huset ska ha dörrskylt med enhetligt utseende som beställs av medlemmen via Askwalls gravyr: [www.askwallsgravyr.com](http://www.askwallsgravyr.com). Kostnaden för namnskylt står medlemmen själv för. Var och en skruvar själv upp namnskylten.

Den tekniska förvaltaren hjälper till med namnlappar på postlådor och dörrar i A- och B-huset. Styrelsen har en märkmaskin för att göra namnlappar och nej-tack-till-reklam-lappar till postlådomåden i C-huset. Kontakta styrelsen för hjälp med detta.

## Stadgar

Stadgar är föreningens juridiska regler och är överordnade detta dokument. Stadgarna finns att ladda ned från föreningens hemsida under rubriken Dokument.

## Styrelse

I en bostadsrättsförening ska det finnas en styrelse som företräder föreningen och som ansvarar för den löpande verksamheten och driften av huset. Styrelsen ska även godkänna nya medlemmar vid lägenhetsöverlåtelse, godkänna större ingrepp i medlemmars lägenheter och i vissa fall ta ställning till om en boende anses förlora sin rätt till lägenheten och därmed måste flytta.

Medlemmarna väljer styrelsen på en föreningsstämma, där alla medlemmar har rösträtt. Se Valberedning.

Styrelsen finner du på föreningens hemsida [www.strahattsfabriken.se](http://www.strahattsfabriken.se) under Kontakt. Styrelsens epostadress är [styrelsen@strahattsfabriken.se](mailto:styrelsen@strahattsfabriken.se).

## Säkerhet

Försök så långt som möjligt att inte släppa in okända i huset, även om det kan ta emot att fråga. Se till att portarna stängs ordentligt, dessa kan vara tröga om vintern. Kontrollera alltid att garageporten och källardörrarna stängs efter dig. Meddela gärna grannarna om du planerar att resa bort. Inget får förvaras i trapphusen eller i gångarna utanför förråden av brandsäkerhetsskäl. Meddela styrelsen om du sett eller hört något som verkar suspekt i fastigheten – hellre en gång för mycket än en gång för lite. Om det är något pågående som verkar anmärkningsvärt, då är det bäst att kontakta polisen eller brandförsvaret.

Tänk även på att dra ut sladden ur mobilladdare, tv-apparater och liknande elektroniska apparater samt att stänga av vattnet till diskmaskin – och om möjligt – till tvättmaskin när du inte är i din lägenhet.

Gasspis är inte tillåtet att installera i lägenheten.

## Teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningen köper all förvaltning av externa leverantörer. Teknisk förvaltare är BeWe Fastighetsservice AB. Ekonomisk förvaltare är Fastum, [www.fastum.se](http://www.fastum.se).

Kontakta styrelsen på [styrelsen@strahattsfabriken.se](mailto:styrelsen@strahattsfabriken.se) om du upptäcker skador av olika slag inom föreningen - det kan gälla de enklaste skador, såsom ett löst trappräcke eller ett skevt lås. Du får inte kontakta fastighetsförvaltaren eller annan leverantör direkt. Om du kontaktar fastighetsförvaltaren/teknisk förvaltare eller annan leverantör direkt så får du själv stå för kostnaden. Det kan låta hårt, men föreningen måste ha kontroll på felanmälningar, åtgärder och kostnader. Om det inträffar allvarliga skador - t ex vattenläckage - under tid då ingen i styrelsen kan nå så förutsätter vi att du själv kan avgöra vad som är rimligt att göra. För journummer, se avsnitt Kontakt.

Den ekonomiska förvaltaren är du välkommen att kontakta själv.

Är du osäker på vad du får göra och vem du får kontakta? Skicka ett mail till [styrelsen@strahattsfabriken.se](mailto:styrelsen@strahattsfabriken.se) så hjälper vi dig.

## Telefon

Se Bredband.

## Terrasser

Om du har blomlådor ska de placeras innanför räcket. Maxbelastningen ligger mellan 200-250kg/kvm (se även mer information under "Uteplatser"). Alla konstruktioner och installationer på terrassen ska godkännas av styrelsen och utföras fackmannamässigt.

## Trapphusen

Enligt brandföreskrifter skall entréer och trapplan hållas rena från "lösa föremål", det vill säga till exempel barnvagnar, torkmattor, blomkrukor etc. Även för städningens skull skall entréer och trapplan hållas fria.

## TV

Se Bredband.

## Tvättstuga

Inga tvättstugor finns i föreningen. Alla lägenheter är utrustade med tvättpelare.

## Uteplatser

Uteplatsen är en del av upplåtelsen av bostadsrätten och tillhör därmed lägenheten. Alla konstruktioner och installationer på uteplatsen ska godkännas av styrelsen och utföras fackmannamässigt.

Maximal belastning på uteplatserna på gårdarna mellan hus A och B, samt mellan hus B och C är 200kg/kvm. Tänk på att 1 liter jord väger ca 1,3–1,6 kg beroende på hur fuktig den är.

Körbärsträdet behöver vattnas med jämna mellanrum och det är en bra idé om lägenheterna på markplan, som bor runt trädet, kan komma överens om vem som vattnar hur och när.

Lägenhetsinnehavarna med uteplats mellan hus B och C bör se till att rännen längs med uteplatsen inte blir igentäppt av sand och löv.

Frågor och svar gällande detta:

1. Fråga: Innebär detta alltså att om, hypotetiskt sett, 3 personer à 90 kg står nära varandra på en yta om 1 kvm, så är det för tung belastning?
  - Svar: Om man gör det på hela ytan samtidigt så kan man säga det, det skulle innebära ca 500-600 personer per gård. Lasten sprider sig annars i bjälklaget så att man får en större medverkande area. 200kg/kvm är det som idag gäller för bostäder så det skall vara tillräckligt även på en gård.
2. Fråga: Är det någonstans man ska undvika belastningen och där det är bättre att belasta, såsom vid väggar?
  - Svar: Tunga saker bör man sträva efter att placera nära väggar eller över pelare i våningen under.
3. Fråga: Vid t.ex. sandlåda som är 1 x 1 m med en vikt om ca 200 kg, inkl. den fuktiga sanden. Alltså bör den inte belastas ytterligare med barn och vuxna?
  - Svar: Runt sandlådan antas att man har en fri yta 1m bred, då skulle man ha en medverkande yta på 9 kvm. Med sandlåda och 400kg belastning av personer så skulle man få en ytlast på knappt 70 kg/kvm.

## Valberedning

Föreningens valberedning sonderar inför varje årsstämma intresse från medlemmar att ingå i styrelsen. Är du intresserad att bli medlem i styrelsen? Hör då av dig till valberedningen. Vilka personer som ingår i valberedningen framgår av protokollet från den senaste årsstämman.

## Vatten och värme

Kostnad för vatten och värme ingår i månadsavgiften. Tänk på att uppvärmning och varmvatten är en av våra största kostnader. Varje grads sänkning av rumstemperaturen medför ca 5 % energibesparing, och omvänt. Varmvatten står för ca 20 % av den totala energiåtgången. Se energispartips på: <https://www.stockholmexergi.se/kundservice/energispertips/>

## Årsredovisning

Föreningens årsredovisning redogör för föreningens förvaltning, resultat samt finansiella ställning och finns att ladda ner från föreningens hemsida. Eftersom vår förening bildades/registrerades 2011-04-19 hos Bolagsverket finns det ingen årsredovisning för tiden dessförinnan.

## Årsstämma

Varje år, oftast i maj månad, hålls en ordinarie föreningsstämma ("årsmöte") där vi går igenom föregående års ekonomi och styrelsens förvaltning av föreningen. Vid den ordinarie stämman väljs styrelsen och man beslutar i frågor som styrelsen eller enskilda medlemmar har fört fram till stämman.

Om styrelsen anser att det behövs, eller om ett visst antal medlemmar begär det, ska en extra stämma genomföras.

Alla medlemmar har rätt att vara med på stämman och enligt vissa regler i stadgarna går det att, om man själv inte kan delta, ställa ombud för sig. Tänk på att du måste lämna en skriftlig fullmakt till ordföranden innan stämman.

Enskild medlems förslag skall lämnas i förväg i skriftlig form och kallas för motion (se stadgarna). Men: du behöver inte vänta på stämman för att föra fram synpunkter, önskemål och förslag. Mejla när som helst till styrelsen och kom med synpunkter och önskemål – och helst även förslag på lösning!

Protokollet från årsstämman finns att ladda ned från hemsidan under rubriken Dokument.

## Överlåtelse samt pantsättning

Den som vill överlåta (sälja) sin bostadsrätt kan få ut nödvändiga handlingar, t.ex. om pantsättning, från föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningen tar via förvaltaren ut en överlåtelseavgift av bostadsrättsinnehavaren med ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet (d.v.s. drygt 1 100 kr). Vid pantsättning av bostadsrätt tar föreningen ut en pantsättningsavgift av bostadsrättsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet (d.v.s. ca 450 kr). Information om avgifter mm står i föreningens stadgar.