

## Trivselregler Brf Olympia

Att bo i bostadsrätt innebär att ingå i en gemenskap. I all gemenskap måste det finnas regler för att allt ska fungera. Vår målsättning är att alla ska ha det så trivsamt som möjligt och därför har vi några enkla trivselregler. Om dessa följs bidrar vi till en bra grannsämja och till att våra hus och gården ser snygga och attraktiva ut. Vi slipper också onödiga kostnader. En positiv och välskött miljö ger dessutom våra lägenheter ett högre värde. Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar. Har ni frågor om vad som gäller i vår förening kontakta gärna styrelsen, [styrelsen@brfolympia.se](mailto:styrelsen@brfolympia.se).

Här är en snabbguide till de saker som boende oftast frågar om:

- Endast spiskåpor kan användas. Motordrivna spisfläktar är inte tillåtna då de pressar in matos till grannarna
- Andrahandsuthyrning/upplåtelse i andra hand är endast tillåten med styrelsens skriftliga tillstånd
- Ombyggnad får endast ske efter styrelsens skriftliga tillstånd
- Vi har känsliga fasader – det innebär att man inte får borra, spika eller på annat sätt göra åverkan på fasaden
- Ditt ansvar resp föreningens ansvar för underhåll och reparationer framgår av stadgarna § 31 och 32 ([www.brfolympia.se](http://www.brfolympia.se))
- Alla medlemmar ska teckna Bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring

**BADRUM** Som bostadsrättsinnehavare är du skyldig att hålla ditt badrum i bra skick. Om du misstänker att du har en vattenskada måste du alltid kontakta styrelsen. Om du renoverar badrummet ska du använda en hantverkare som arbetar och är behörig enligt gällande branschregler och som utfärdar ett våtrumsintyg till dig efter utfört arbete.

**BALKONGEN** Visa alltid hänsyn till din omgivning när du vistas på balkongen. Detta gäller till exempel rökning, grillning, vattning av växter, att skaka mattor, sopning och snöskottning. Balkonglådor får endast placeras innanför balkongräcket. Inga ingrepp i fasaderna får göras av enskild medlem utan tillstånd från styrelsen. Det åligger medlemmarna att hålla god ordning på sina balkonger/uteplatser/altaner så att vår förening ger ett prydligt och välordnat intryck. Skakning av mattor, sängkläder m.m. från balkong och/eller fönster är förbjudet. Radio och/eller musikanläggning som används på balkong och/eller uteplats skall brukas på en volymnivå som inte stör dina grannar.

**BALKONGSKYDD** Balkongskydd ska vara i färg som överensstämmer med färgerna för markiser. Färg Sandatex nr 0015 (vit).

**BARNVAGNAR** Barnvagnar ska placeras i våra speciella barnvagnsförråd som finns på Babordsgatan 12 och 14 samt Korphoppsgatan 27 och 29. Inga vagnar får förvaras i entréer och trapphus. Enligt Lagen för Skydd mot Olyckor (LSO) får inga föremål finnas i trapphus, inga dörmattor, rullatorer, blommor mm, dels pga av brandrisken, dels för att de hindrar framkomligheten för räddningspersonal.

**BORRNING OCH SPIKNING** Om du behöver borra, spika eller utföra något annat arbete som kan vara störande måste det ske med hänsyn till övriga boende. Borrning är endast tillåtet på följande tider: Måndag-fredag kl 08.00-20.00. Lördag-söndag kl 10.00-18.00

**BRANDFARLIGA VÄTSKOR** Det är absolut förbjudet att förvara brandfarliga vätskor som till exempel bensin i källarförråd och på balkonger/terrasser och uteplatser.

**BRANDVARNARE** Brandvarnare bör finnas i alla lägenheter. Du som lägenhetsinnehavare är själv skyldig att kontrollera funktionen. Om din brandvarnare är äldre än 10 år är rekommendationen att byta den och då gärna till seriekopplade om du har mer än en brandvarnare i lägenheten.

**CYKLAR** För cyklar finns speciella cykelförråd inomhus och cykelställ utomhus. Cyklar får inte låsas fast i staketet som leder mot Sjöstadsparterren. Inga cyklar får placeras så att de hindrar framkomligheten för andra, detta gäller speciellt framför återvinningsrummen. Det är absolut förbjudet att förvara motordrivna fordon i cykelrummen på grund av brandrisken.

**FASADERNA** Vi har enstegsfasader och dessa är mycket känsliga för fuktinträngning. [Det är därför](#) inte tillåtet att göra åverkan på fasaden, t.ex. genom borrar, klistrande eller klätterväxter, med undantag för uppsättning av markis (se under "Markiser") och då endast med styrelsens skriftliga tillstånd.

**FASADBELYSNING PÅ BALKONGERNA** Det är inte tillåtet att montera fast fasadbelysning på balkongerna.

**FÖRSÄLJNING AV LÄGENHET** Fråga styrelsen om vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan tillträdet får äga rum. När du sålt din lägenhet ska medlemsansökan samt köpekontrakt skickas till styrelsen. Brf Olympia, Babordsgatan 14, 120 64 Stockholm.

**FÖRSÄKRING** Som bostadsrättsinnehavare är du underhållsskyldig för till exempel ytskikt på väggar och golv, sanitetsporlin och vitvaror i bostaden. En vanlig hemförsäkring för bostäder omfattar inte detta. Du måste därför se till att din hemförsäkring innehåller ett så kallat bostadsrättstillägg. Bostadsrättsföreningen har en egen försäkring som omfattar de gemensamma utrymmena, fasader, tak osv.

**GARAGET** Garaget är till för bilar och motorcyklar och där får absolut inget annat material förvaras. Det är också viktigt att vi tar hänsyn till varandra och kör lugnt och försiktigt. Se alltid till att garageporten stängs efter dig när du åker in eller ut. Om du vill ställa dig i kö för garageplats – kontakta styrelsen [styrelsen@brfolympia.se](mailto:styrelsen@brfolympia.se).

**GRILLNING** Styrelsen rekommenderar medlemmarna att undvika kolgrillning. Vår rekommendation baserar sig på brandfaran och miljöpåverkan och att det i vår närhet kan finnas allergiker. Om en granne känner sig besvärad av din grillning ber vi dig ta hänsyn till det.

**HISSAR** Föreningen har avtal med St Eriks Hiss AB om service på hissarna. Felanmälan, dygnet runt inkl helg 08-522 258 00. Om du gjort en felanmälan till hissfirman, informera alltid styrelsen.

**HUSDJUR** Hundar och katter ska hållas kopplade inom föreningens område.

**INBROTT/SKADEGÖRELSE** Inbrott, inbrottsförsök eller skadegörelse i egen lägenhet anmäls till polisen. Kom ihåg att även informera styrelsen om vad som har hänt.

**GÅRDEN** Innergårdens bord och bänkar är till för att utnyttjas. Men det är självklart att man städar upp efter sig och tar med allt skräp. Inga husdjur får vistas i sandlådorna.

**INRE REPARATIONER OCH FÖRBÄTTRINGAR** Som bostadsrättsinnehavare måste du själv ansvara för och bekosta reparationer inne i lägenheten. Det gäller exempelvis vitvaror, golv-, vägg- och takytor,

fönster och dörrar. Du ska ha en hemförsäkring som innehåller ett s.k. bostadsrättstillägg. Vid ombyggnader som kräver bygganmälan eller bygglov måste du ha styrelsens godkännande. Det gäller t.ex. om man gör ingrepp i bärande vägg eller drar om vatten- eller avloppsledning. Vid andra ombyggnader som att t.ex. sätta upp extra vägg, ta bort befintlig vägg eller sätta igen/öppna upp för en dörr vill vi att du informerar styrelsen, då detta kan påverka fastighetens ventilationssystem. Sätt gärna upp en lapp som talar om att reparation/ombyggnad ska ske och under vilka tider/dagar, ange gärna också ett telefonnummer där den boende kan nås.

**KABEL-TV** levereras av ComHem, ev kan du behöva ange nätverks-ID för installera om till digitala kanaler, koden är 41001.

**KLOTTER** Om du upptäcker klotter inom vår förening ska detta anmälas så snabbt som möjligt till Driftia, vardagar 08.00 – 16.00 telefon 08-744 44 33 eller e-post [info@driftia.se](mailto:info@driftia.se).

**KONTAKT MED STYRELSEN** Styrelsen har en brevlåda på Babordsgatan 14. Där kan du lämna skriftliga meddelanden. Du kan också kontakta medlemmar i styrelsen via de telefonnummer som finns anslagna i trapphusen. Styrelsen nås via e-post [styrelsen@brfolympia.se](mailto:styrelsen@brfolympia.se).

**MARKISER** Alla markisbeställningar ska godkännas av styrelsen innan de verkställs. Detta på grund av att vi vill säkerställa att arkitektens färgval efterlevs. För att få en enhetlighet ska markiserna vara i färg Sandatex nr 0015 (vit) och får endast monteras av fackman. Vi vill också påminna om att det är respektive lägenhetsinnehavare som har ansvaret för att uppsättningen sker på fackmannamässigt sätt. Och att inte våra fuktkänsliga fasader skadas.

**NYCKLAR** Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för det egna låset inklusive nycklar. Om du tappar eller blir bestulen på nycklarna måste du därmed själv bekosta låsbyte. Samma sak gäller om låset går sönder. Vill du beställa fler nycklar kontakta styrelsen via mail [styrelsen@brfolympia.se](mailto:styrelsen@brfolympia.se).

**OÖNSKAD POST** Om du får oönskad post eller gratistidningar i din brevlåda måste du själv kasta den i soporna eller sända tillbaka den till avsändaren. Ingen städar upp efter dig om du lämnar oönskad post, gratistidningar etc utanför postfacken.

**RULLSTOLAR** Rullstolar och rullatorer kan parkeras i rullstolsrummen. De får inte placeras i entréer eller trapphus.

**RÖKNING** Rökning i trapphuset och andra gemensamma utrymmen är inte tillåtet liksom att kasta fimpar utanför våra portar eller från balkongen. Tänk också på att visa hänsyn till dina grannar vid rökning på balkongen. Undvik att röka utanför föreningens portar.

**SKADEDJUR/OHYRA** Fastigheten är försäkrad i Anticimex. Om du misstänker problem eller har problem är du skyldig att själv kontakta Anticimex. Och du måste alltid informera styrelsen.

**SNÖSKOTTNING** Varje medlem ansvarar själv för att skotta av sin balkong/altan/terrass. Det är viktigt att hålla snö och is borta från balkongdörrar och fönster för att undvika kondens och is mellan fönsterrutorna samt läckage. Det är också viktigt att hålla snön borta för att undvika istappsbildning och läckage vid snösmältningen. Det behöver inte betyda att alla behöver skotta bort allt från sina balkonger/altaner utan det kan räcka med att bara en del skottas bort alternativt skottas ut mot balkongräcket. Om man skottar ned på marken är det viktigt att alltid ha en person på plats på gatan/gården under balkongen/ altanen som varnar och ser till att det är fritt under när snön skottas ned på gården/trottoaren och som ser till att den inte kan orsaka skador på personer/bilar eller annan egendom. Om snön som skottas ner lägger sig framför någon dörr eller blockerar något måste

den skottande medlemmen ombesörja att snön som skottats ner kommer undan därifrån. Givetvis ska man inte skotta ned på grannens balkong eller uteplats.

**SOPHANTERING** Vi har sopnedkast i återvinningsrummen för hushållssopor och matavfall samt kärl för källsortering av bl.a. glas, papper, metall och plast på Babordsgatan 12 och Korphoppsgatan 27. Vid eventuella fel, se felanmälan som finns angivet på respektive kärl. Grovsopor och elavfall lämnas i grovsoprummet på Korphoppsgatan 27. Tänk på att inte överfylla kärnen. Är det fullt så vänta med att slänga grovsoporna några dagar tills dess att kärnen är tömda. Observera också att man inte får lämna miljöfarligt avfall som färg, lack, lösningsmedel, bilbatterier, oljor, fotokemikalier i grovsoprummet. Inte heller kyl, frys, torktumlare och andra vitvaror eller skrymmande möbler och byggavfall. Det som är förbjudet att lämna i vårt grovsoprum kan lämnas på någon av stadens återvinningscentraler. De närmaste i Stockholm är ÅVC Vantör i Högdalens industriområde och ÅVC Östberga vid Årstafältet. Färg och lösningsmedel kan lämnas på återvinningen hos Circle K i Hammarby Sjöstad. För allas trivsel är det viktigt att vi håller både grovsop- och återvinningsrummen så rena som möjligt. Se till att soporna hamnar i rätt kärl och absolut inte vid sidan av kärnen, eller utanför soprummen. Sophämtarna tar inte hand om något som ligger utanför kärnen! För att få bort sådant måste vi begära speciell hämtning och det kostar föreningen extra pengar.

**STÖRANDE GRANNAR** När man bor i ett flerfamiljshus måste man räkna med att man hör grannarna ibland. Men alla måste visa respekt för sina grannar, och i det ingår till exempel att inte störa någons nattsömn. Prata med dina grannar i förväg om du ska ha fest. Be grannarna att höra av sig om de blir störda och om de knackar på eller ringer, så sänk genast volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan. Är du den som blivit störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta föreningens styrelse. Då är det viktigt att du skrivit ner tid och datum för störningen, och även hur du blev störd. En enstaka fest behöver inte tas upp med styrelsen, men om du blir störd vid upprepade tillfällen, kan en kontakt med styrelsen vara ett sätt att reda ut problemet. En störande granne måste först få reda på att han eller hon stör, och sedan en chans att bättra sig. Därför är det bra om någon i styrelsen kontaktar honom eller henne direkt efter att ett klagomål kommit in. Då räcker det med ett samtal. Blir det inte bättre kan styrelsen skicka ett brev med "anmodan om rättelse". Brevet ska också upplysa personen i fråga om att han eller hon omedelbart ska sluta störa sina grannar.

**SÄKERHET OCH ANSVAR** Vi ansvarar tillsammans för entré, cykelrum, förråd och källare etc. Det är viktigt att vi tänker på att hålla dörrar och fönster i gemensamma utrymmen stängda och låsta för att förhindra inbrott. Ur brandsäkerhets- och utrymningssynpunkt är det viktigt att hålla trapphusen fria i enlighet med Lagen för Skydd mot Olyckor (LSO). Inga cyklar, barnvagnar, rullstolar, dörmattor, blommor m.m. får ställas i trapphusen.

**TERRASSER** De som har terrasser till sin lägenhet är skyldiga att själva, vår och höst, rengöra de avrinningsbrunnar som finns. Om du har trätrall kan dessa finnas under själva trallen. Om brunnarna sätts igen ökar risken för framtida vattenskada på fastigheten. De som har breddavlopp är skyldiga att hålla dem rensade från löv och annat så att vattnet obehindrat kan rinna ned.

**TVÄTTMASKIN I LÄGENHETEN** För dem som har tvättmaskin och torktumlare inne i sin lägenhet gäller samma tvättider som i föreningens tvättstuga, 07.00 – 22.00.

**TVÄTTSTUGA** Tvättstugan får endast användas av föreningens medlemmar och av styrelsen godkända andrahandshyresgäster. Tvättstugan bokas i trettimmars intervaller från kl 07.00 – 22.00. Om tvättstugan ej tagits i bruk inom 30 minuter från bokad tid får annan medlem utnyttja återstående tid av tvättpasset. Det är dock tillåtet att använda torktumlare och torkskåp i 30 minuter efter bokad tid, dock ej efter kl 22. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den. Efter avslutat

tvättpass ska tvättmaskinens påfyllningsskålar torkas rena. Filtret ovanför torktumblaren ska också rengöras liksom bänkar och golv. Skador eller felaktigheter på maskiner eller annan utrustning skall omedelbart felanmälas till Driftia, vardagar 08.00 – 16.00 telefon 08-744 44 33 eller e-post [info@driftia.se](mailto:info@driftia.se). Jourtelefon 08-744 09 50.

**VATTEN OCH AVLOPP I LÄGENHETEN** Kontrollera alla kranar och ledningsanslutningar regelbundet. Rensa golvbrunnar och vattenlås ofta. Om du misstänker stopp i avlopp gör en felanmälan till Driftia, 08.00 – 16.00 telefon 08-744 44 33 eller e-post [info@driftia.se](mailto:info@driftia.se). Är det akut kontakta juren på 08-744 09 50. Tänk på att om stoppet är orsakat av dig som boende får du stå för kostnaden för rensning. Skulle det visa sig vara ett stopp i föreningens avloppstam så står föreningen för kostnaderna.

Undvik att spola ned fett in avloppen, fettstelnar och orsakar stopp. Låt istället fett i t.ex. stekpanna kallna och torka sedan bort med papper och kasta i soporna.

**VERKTYG OCH STEGE** Föreningen har slipmaskin och stege att låna. Hör med styrelsen.

**VENTILATIONS DON** Frånluftsventilerna som sitter inne i lägenheterna rengörs bäst med en dammsugare. Du får inte skruva på dem vare sig när du rengör dem eller av annan anledning. Flödena är injusterade och anpassade för just din lägenhet.

**VENTILATION I KÖK** I köket kan vi endast använda spiskåpa, den har ingen motor utan samlar upp matos som sedan sugts ut via husets gemensamma ventilationssystem. Trycksatt fläkt, t.ex. kolfilterfläkt, är inte tillåtet eftersom den inte kan kombineras med husets ventilationssystem utan kan trycka in matoset till dina grannar.

**YTTERDÖRRAR** Var vänlig kontrollera alltid att dörren går i lås vid in- och utpassering.

**UTHYRNING/UPPLÅTELSE I ANDRA HAND** När det gäller andrahandsuthyrning av lägenheter gäller speciella, ganska stränga regler enligt lagen om bostadsrätter. Tag kontakt med styrelsen i god tid om du har planer på att hyra ut din lägenhet i andra hand. Du får inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande.