**Trivsel- och ordningsregler mm för**

**Bostadsrättsföreningen Wotan**

Det här ska du känna till om föreningens ordningsregler!

**Ansvar för ordningen**

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 huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär både ett gemensamt ansvar som ett individuellt ansvar. Mycket regleras i lagar och avtal samt föreningsstadgar men kompletteras genom föreningens Trivsel- och ordningsregler. 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!

**För vem gäller reglerna**

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Reglerna gäller även för föreningens lokalhyresgäster.

**Vad händer om ordningsreglerna inte följs**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det blir fråga om uppsägning respektive att utnyttjanderätten kan förverkas.

**Har Du frågor**

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Mer information hittar du på föreningens hemsida [www.wotan.bostadsratterna.se](http://www.sbc.se/wotan)

Styrelsen för Brf Wotan

***1. Om allmän aktsamhet***

a) Var aktsam om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

b) Om akut skada inträffar i huset gör du en felanmälan, se anslag i porten eller på hemsidan. Övriga ärenden som inte är akuta skickas till SBC enligt instruktion på hemsidan eller anslag i trapphusen. Meddela alltid någon i styrelsen när du gjort en felanmälan.

c) Rökning inomhus är förbjudet i trappuppgångar, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. Rökning bör undvikas på gården.

***2. Om säkerhet - trygghet***

a) Kontrollera att ytterdörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Du får inte ställa upp ytterdörrar så att obehöriga kan ta sig in i fastigheten med risk för inbrott.

b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

d) Var försiktig när du eldar i eldstäder/kakelugnar och när du tänder levande ljus.

e) Din lägenhet ska vara utrustad med minst en brandvarnare. Brf Wotan rekommenderar även brandfilt och handbrandsläckare i varje lägenhet (det åligger varje bostadsrättsinnehavare att årligen kontrollera brandvarnarnas batteristatus och att hålla dem dammfria samt underhålla släckutrustning).

f) Pulversläckare och brandfilt finns i källaren utanför tvättstugan. Pulversläckare finns på varannan våning i trapphusen och brandvarnare finns på varje plan i trapphusen.

g) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

h) Vintertid: meddela styrelsen om du ser istappar mot gatan.

i) Vintertid: ta fram hink med sand (finns i källaren) och sanda vid utgångar och vid isbildning vid stuprörsutkasten.

***3. Om gemensamma kostnader***

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Försök duscha på max 5 minuter. Föreningen har automatiskt rörelsedrivna lampor i trapphus och källare. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen (stäng av lampa i rum som saknar rörelsestyrning). Byt kranpackning (till snålspolande) när vatten står och droppar. Se även till att åtgärda rinnande toaletter. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

***4. Balkonger, altaner***

Balkonger/altaner får inte användas för

a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

b) skakning av mattor, sängkläder mm.

c) all grillning är strängt förbjudet pga brandrisk.

Placera blomlådor innanför balkongräcket om osäkrad modell används eller utanför om lådan är säkrad via fast godkänd montering. Markisväv/vindskydd på balkongräcke ska vara enhetlig, grön kulör (kontakta styrelsen). Ta hänsyn till dina grannar vid rökning och spela inte musik som stör andra. Kasta inte aska eller fimpar på gården. Du ansvarar även för dina gäster! Se till att fönster/balkong-/altandörr är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Alla med balkong: det är respektive balkonginnehavares ansvar att se till att hålla balkong/terrass är fri från snö.

För inglasning av balkong, markiser och fast monterad belysning krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

***5. Mattpiskning***

Piskning och vädring av mattor och sängkläder är förbjudet på innegården.

***6. Matning av fåglar***

Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

***7. Tvättstuga***

Föreningen tillhandahåller tvättstuga och torkrum vari ingår 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och en mangel. Bokningstavla och särskilda ordningsregler finns i anslutning till tvättstugan.

***8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer och personliga tillhörigheter.***

Cyklar ska förvaras i cykelrummet och inte stå lutade mot fasaden eller fastsatta mot stuprännor då detta skadar fasaden. Mopeder får inte förvaras i fastighetens gemensamma utrymmen (brandförsäkringsvillkor). Mopeder får inte heller förvaras i eget källarförråd (brandförsäkringsvillkor). Barnvagnsrummet är endast avsett för barnvagnar men även försett med några krokar i taket för cyklar –som inte används frekvent. Kontakta styrelsen om du behöver nyckel.

***Myndighetskrav***: Personliga tillhörigheter som ex vis rullatorer och barnvagnar får inte placeras i entré eller i trapphus eller i gemensamhetsutrymmen, då de hindrar utrymningsvägar vid brand. Julgranar får inte heller sättas upp i trapphuset.

Soppåsar får inte ställas i trapphuset då det kan dra till sig ohyra och innebär stor lägenhet för dina grannar. Dörrmattor är inte tillåtet utanför din dörr då detta begränsar städningen.

Personliga tillhörigheter får inte mer än högst temporärt förvaras i trapphus ex vis vid flytt.

***9. Gården***

a) Gården får användas för privata arrangemang fram till kl 21.00 på vardagar och 22.00 på helger. Det är ditt ansvar att du inte stör andra medlemmar och att du städar och återställer allt i fint skick efter dig. Sätt upp ett anslag i båda trapphusen om du ska ha privata arrangemang.

b) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.

c) Marschaller är förbjudna både på gården och vid entréerna. De sotar och skadar fasaden.

d) På sommaren: vattna växterna på gården (varje låda har ett vattensystem). Du fyller på i rören).

e) Föreningen tillhandahåller möbler, parasoll och en gasolgrill. Kolgrillning och tändvätska är förbjudet att använda av miljöskäl.

e) Lås alltid dörren till gården och säkerställ att stolar är återställda på rätt plats och att parasoll är nere och fodralet mot regn är på! OBS låt parasollen torka innan skyddsfodralet sätts på, annars kan det bildas mögel.

f) Rökning undanbedes. Om rökning: samla upp alla fimpar i medhavd burk

***10. Sop- och avfallshantering***

Det är lag att källsortera och varje medlem ansvarar att sortera sitt avfall/sina sopor på rätt sätt. Innan du slänger något, fundera på hur det bäst kan tas till vara.

Följande material sorterar du och lämnar i föreningens kärl i soprummet:

1. *Matavfall*. Särskilda papperspåsar för matavfall finns i soprummet.
2. *Brännbart*. Vad som är brännbart kan du läsa om på stadens hemsida.
3. *El- och elektronikavfall.* Endast småelektronik som går ner i kärlet.
4. *Batterier och lampor*

Följande material lämnar du på återvinningsstation Sveaplan:

1. *Glas*
2. *Tidningspapper*
3. *Papp/wellpapp*
4. *Plåt*
5. *Plast*

Följande material lämnar du på återvinningsstation Roslagstull / Vanadis eller stadens mobila miljöbil, se www.stockholm.se:

1. Större elektronik/maskiner lämnas på återvinningscentral
2. Miljöfarligt material ex vis färgburkar, kemiska produkter lämnas på återvinningscentral
3. Kläder och textilier ska lämnas på återvinningscentral

Återbruk:

1. Kan någon använda det du inte längre vill ha? Produkter kan ofta repareras eller byta ägare i stället för att slängas.
2. Kan materialet återvinnas för att skapa något nytt? Det sparar både energi och material.
3. I sista hand lägger du saker i soppåsen för restavfall (brännbart). Då eldas det upp och på så vis tas energin tillvara för att skapa fjärrvärme och el.

***11. Källare och vind***

På vind och i källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Saker som placerats i källargång kommer att kastas om de inte är märkta. Förvara inte stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Brandfarligt och explosivt material, exempelvis gasbehållare och bränsledrivna fordon, får inte förvaras i fastighetens källare eller vind. Tilldelat källar- och vindsutrymmen får inte förses med andra fasta installationer än den belysning som är installerad. Ditt källar-/vindskontor är en nyttjanderätt som Brf Wotan tilldelat och beslutar över. Alla förråd är uppmärkta med ett nummer som motsvarar lägenhetsnumret.

***12. Parabolantenn eller annan installation***

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn/installation på fasad eller balkongräcke.

***13. Husdjur***

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller vistas/rastas på innegården. Plocka upp djurets spillning.

***13.1. Skadedjur***

För att inte få in skadedjur i fastigheten ska du förvara attraktiva torrvaror (mjöl, gryn) i täta förslutna förpackningar. Töm soppåsen frekvent. Dammsug och håll rent i lägenhetens utrymmen samt i skåp, lådor och förråd med torrlivsmedel ex vis mjöl och textilier. Lägg endast undan rena textilier och titta till dessa regelbundet, åtminstone varje år.

När du varit utomlands – tvätta alla kläder och dammsug resväskan och ställ ut den på balkong/gård (vintertid).

Upptäcker du skadedjur – kontakta omedelbart styrelsen alternativt förvaltaren.

***14. Störningar***

*Vi boende har några enkla regler att hålla oss till för allas trevnad:*

1. **Störningar ska inte förekomma – detta gäller dygnet runt men är extra angeläget att följa på vardagar från kl 21.00 till kl 08.00 och på helger kl 22.00 till 10.00.**
2. **In och utflytt och bullerstörande ljud, exempelvis renoveringar får endast utföras på vardagar mellan kl 08.00-17.00.** (Läs mer under avsnittet ”Bullerstörande arbeten vid renoveringar och vid in och utflytt”).

Du som bor i ett flerfamiljshus har grannar över dig, under dig och på sidorna. Att bo så kräver en hel del, både hänsyn och tolerans för andras sätt att leva. Tyvärr kan man inte räkna med att det är helt störningsfritt i ett hus där många människor ska äta, sova, leva och bo. Vissa irritationsmoment som hör till vardagen får man helt enkelt lära sig att leva med då de ingår i boendeformen.

En vanlig myt är att man har rätt att ha fest ex vis en gång per månad och att man då får störa hur mycket man vill. I själva verket har du rätt att ha fest/kalas så ofta du vill, men du har inte rätt att störa dina grannar. Hög musik och skrikande människor som stör omgivningen är inte acceptabelt.

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Skyldigheten gäller i lägenheten och på balkonger/terrasser men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga samt innergård.

Man ska därför inte köra tvättmaskin under tider enligt punkt 1 ovan och inte heller spela hög musik som kan störa. Ska du ha fest så informerar du grannarna i god tid innan. Denna informationsplikt innebär dock inte ett legitimerande att ha rätt att störa. Upplever du problem med grannar som stör? tala först med din granne som du upplever stör. Hjälper inte detta kontaktar du styrelsen som utreder, tar kontakt med den som stör och ber om rättelse. Vid upprepade störningar skickas skriftlig rättelseanmaning. Om inte rättelse sker kan i allvarligare fall medlemsuteslutning ske. Vid akuta problem kontaktar du störningsjouren (telefonnummer hittar du på föreningens hemsida under ”kontakt och felanmälan”).

Otillräcklig ljudisolering mellan lägenheter i gamla hus:

I gamla hus är det lyhört. Tänk på följande:

***Stegljud***: Ett enkelt sätt att minska stegljud är att ha mattor på golvet, gå mjukt och frilägg inte plankgolvet det är ett undergolv!

***Luftljud*** *ex vis musik/högt tal*: Ljudisolera ditt tak i lägenheten med mineralull som beläggs med nytt undertak – det är ett effektivt sätt att reducera luftljud mellan våningsplanen. Tänk också på att ett minimalistiskt inrett rum ekar. Textilier dämpar.

***Stomljud***: från hissar, fläktar mm.

Föreningen har 2022 anlitat ljudkonsult som genomfört ljudmätning. Se rapport och åtgärdsförslag under ”Medlem – detta ska du känna till”.

**Vad är en störning?**

En störning kan vara många olika saker. Det första man tänker på är troligen någon form av ljudstörning, t ex hög musik eller granne som har en fest med högljudda deltagare. En störning kan också orsakas av att en bostadsrättsinnehavare inte underhåller sin lägenhet på rätt sätt. Ett exempel på detta är att golvmaterialen tas bort för att frilägga och slipa undergolvet (brädgolvet), innebärande ökade störningar på grund av stegljud och luftljud. Det finns även annat som innebär störningar enligt bostadsrättslagen. Det kan handla om lukt på grund av otätheter eller dålig ventilation eller oacceptabelt beteende från andra boende till exempel genom våld eller hot.

***15. Andrahandsuthyrning och särskilda regler för nytt medlemskap***

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. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsuthyrning (se föreningens stadgar).

Brf Wotan är beroende av allas insats för att fungera. Därför godkänner föreningen inte medlemskap som exempelvis konstellationen föräldrar - barn (när det myndiga barnet ska bo i lägenheten och föräldrar endast ska äga/vara delägare). Bara medlemmar som ska bo och vara folkbokförda i föreningen beviljas medlemskap. Föreningen godkänner alltså inte ansökan med en större krets av medlemmar utöver maka/make/registrerad partner och sambo.

***16. Underhåll och förändringar i lägenheten – vad gäller?***

Varje medlem **ska** teckna så kallad bostadsrättsförsäkring som tillägg på sin hemförsäkring.

Som bostadsrättsinnehavare kan du göra vissa åtgärder i din lägenhet. Det finns dock saker du inte får göra utan tillstånd. Du ska **alltid** informera styrelsen och ansöka om tillstånd för dina renoveringsplaner.

Enligt bostadsrättslagen ska följande åtgärder **alltid ha** **styrelsens tillstånd**:

1. **Ingrepp i bärande konstruktioner.**
2. **Nyinstallationer, installationer och ändringar/renoveringar av ventilation, vatten, avlopp, el, gas, eldstad, rökkanal och annat som påverkar brandskyddet. Ex vis köks- och badrumsrenovering.**
3. **Ändringar som påverkar lägenhetens ”historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärligt värde” – vårt hus är grönklassat enligt Stockholms Stadsmuseum.**
4. **Annan väsentlig förändring som innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.**

Tredje och fjärde punkten innebär att någon bygger om sin lägenhet till oigenkännlighet exempelvis från husets tidstypiska jugendstil till funkisstil. Då säger styrelsen nej. Det är viktigt att du känner till att du har nyttjanderätt till lägenheten. Juridiskt äger föreningen fastigheten. Bryter du mot ovan kommer föreningen anlita en hantverkare som återställer lägenheten på din bekostnad.

**Ombyggnader utan tillstånd**

Om en medlem utför en otillåten åtgärd ska styrelsen inom två månader från att de fått kännedom om ändringen uppmana medlemmen att omgående återställa de som gjorts. Om inte detta sker kan medlemmen bli uppsagd och tvingas flytta. Det gäller så klart inte om rättelse skett eller om tillståndet beviljats genom ansökan hos Hyresnämnden.

**Ditt underhållsansvar**

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för att underhålla lägenheten i sådant skick att skador inte uppstår på byggnadens stomme eller på andra lägenheter. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och i bostadsrättslagen (1991:614). Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Läs mer på [www.gvk.se](http://www.gvk.se).

Ditt löpande ansvar i din lägenhet rörande funktioner (egenkontroll):

1. Golvbrunnar rengöres löpande i badrum – säkerställ att det inte är stopp och att fogar är täta

2. Vattenlås rengöres löpande under handfat och diskbänk – säkerställ att det inte är stopp

3. Lufta ventiler till element vid behov

4. Byta kolfiberfilter i köksfläkt minst vartannat år för full funktion

5. Öppna och stänga ballofixventiler ett par gånger per år för att säkerställa funktionen

6. Tätningslister fönster ses över årligen och underhålles/bytes vid behov

7. Byta batterier på dina brandvarnare och funktionstesta samt hålla dem rena från damm

8. Hålla koll på fuktskador och mögeltillväxt

9. Inte bygga för och ändra självdragsventiler för in- respektive utluftsventiler

10. Säkerställa din brandsläckares funktion

11. Följa myndighetsinstruktion gällande sotningsprotokoll och besiktningsutlåtande av eldstäder och rökkanaler (du har underhållsansvar för kakelugnar och rökkanaler, se stadgar).

**Ändringar av ursprunglig planlösning**

Innebär ofta att problem uppstår som vattenskador, sättningsskador och störningar. Ändringarna gynnar inte heller föreningen, föreningens fastighet eller medlemmarna på längre sikt. Flytt av kök ger ofta upphov till att grannar störs då det flyttade köket kanske hamnar ovanför/under ett sovrum. Rivning av mellanväggar ska inte göras då de som regel är en del i husets bärande konstruktion (även om de är av trä). Rivning av vägg kan innebära att golv/tak sätter sig och i värsta fall rasa (se mer nedan).

Föreningen godkänner inte ändringar i lägenhet som exempelvis flytt av kök till annat rum eller flytt av toalett. Föreningen har en mycket restriktiv hållning gällande rivning av väggar.

**Huvudvattenkranar till fastigheten finns i vårt cykelrum. Meddela alltid styrelsen om du behöver stänga av vattnet vid till exempel renovering. Det finns en avstängning till lokaler och en avstängningsventil till övrigt vatten. Sätt i god tid (minst en vecka innan) upp ett anslag i båda trapphusen samt lämna info till alla boende samt informera varje lokalhyresgäst i gatuplan om även deras vatten måste stängas av.**

Medlemmarna erinras särskilt om sitt ansvar för alla ledningar (för vatten, avlopp och el). inklusive horisontella stamledningar, fram till de vertikala stamledningarna. De vertikala stamledningarna är föreningens ansvar.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrumrumsrenovering eller bygga eldstäder. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Det är alltid föreningen som skall söka bygglov i egenskap av fastighetsägare. Alla kostnader för bygglov skall betalas av medlemmen.

**Vid större ombyggnationer i våtutrymme/kök skall horisontella avloppsstammar äldre än 30 år bytas och föreningen skall alltid beredas tillträde att byta vertikala stammar som löper utmed lägenheten**.

Görs ombyggnation innan 30 år så rekommenderas att byta stam ändå för att undvika onödigt merarbete i händelse av skada. Byte av stammar ska dokumenteras med bilder för att se infästning samt övergångar inför framtida påbyggnad. Skall arkiveras hos föreningen.

Detta förutsatt att det inte behöver göras ingrepp i grannars lägenheter, om inte överenskommelse sker. Se föreningens underhållsplan när stambyte ska göras!

Detta för att säkerställa att föreningen vid stambyte inte ska behöva riva ett badrum som nyligen är ombyggt/renoverat. Skulle medlem ha renoverat utan föreningen fått möjlighet att byta äldre stammar kommer föreningen endast att återställa vid planenligt stambyte enligt minimistandard. Se föreningens underhållsplan gällande stambyte. Branschreglerna för så kallade Säkra våtrum ska följas. Detta och mycket mer hittar du Golvbranschens Våtrumskontroll [www.gvk.se](http://www.gvk.se) som också anvisar godkända företag.

För åtgärder och installationer som syftar till förbättrad ventilation skall befintliga imkanaler/skorstenskanaler användas. Huset har självdragsventilation varför det är förbjudet att koppla spisfläkt mot utluftkanal och bygga för husets originalventilationsluckor för inluft. För återställande av ombyggd naturligt självdrag står medlemmen. Fläkt med kolfiberrening skall användas i kök och självdragsventilation ska finnas i våtutrymme. Paxfläktar eller liknande får inte installeras. Om tillstånd medges för mekanisk ventilation (efter ansökan) ska medlem, om problem uppstår, på egen bekostnad återställa ventilationen till självdrag enligt ursprungskonstruktion. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) görs i hus med självdrag var 6:e år. (Läs mer om hur du förebygger matos mm i slutet av detta dokument).

**Elledningar**

Du ansvarar för underhåll av proppskåp och alla ledningar som går från detta och bör bytas ut efter ca 50 år. Stäm av status på dina elledningar med behörig elektriker.

***Riva väggar***

Så kallade öppna planlösningar är populära på senare år och många vill överföra detta mode även till hus byggda en helt annan tid med en helt annan konstruktion. Hus byggda vid förra sekelskiftet är inte konstruerade för detta varför man inte ska riva innerväggar.

En felaktigt riven vägg kan leda till stora sättningsskador, dvs att golv och tak sjunker eller börjar svaja i våningen ovanför och i värsta fall rasar med risk för personskador. Skriftligt utredningsunderlag från byggnadskonstruktör ska lämnas till styrelsen samt kopia på bygganmälan från kommunen. Godkännande från styrelsen krävs innan du får riva vägg. Det är inte som många ”hemma fixare” tror bara murade tegelväggar som är bärande i ett hus, utan även mellanväggar av trä är ofta en del i husets bärande konstruktion. Utöver styrelsens godkännande krävs också enligt lag att man gör en bygganmälan till byggnadsnämnden i kommunen. Att riva en vägg utan att ha anmält det till byggnadsnämnden är ett brott. Då föreningens ritningar ofta ger ett dåligt underlag på hur husets bärande golvbjälklag ligger krävs en noggrann utredning av en professionell byggnadskonstruktör. Ofta måste man riva upp en bit av golvet för att se hur bjälklaget ligger. River du vägg utan föreningens tillstånd är du skyldig att återställa väggen.

Alla kostnader för utredning av byggnadskonstruktör och återställande betalas av

medlemmen.

**Renovering av våtutrymme (badrum, wc och kök)**

När du renoverar våtutrymme **ska** du byta ”grodor” dvs alla underliggande horisontella rör och golvbrunnar som tjänar din lägenhet fram till den stående vertikala stammen och konsultera föreningen som **ska alltid** beredas möjlighet att partiellt byta den vertikal stammen som löper utmed din lägenhet. Ansökan för renovering hittar du på föreningens hemsida.

***Bullerstörande arbeten vid renoveringar och vid in och utflytt***

Tänk på att ta hänsyn till dina grannar när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

***Dessa ska utföras vardagar och dagtid, mellan 08.00-17.00. Renoveringar ska inte heller utföras mellan jul och nyår. Den tiden på året är många lediga och är hemma och behöver lugn och ro.***

Vid renovering och flytt: se till att dagligen städa och plocka undan i trapphus så långt det är möjligt och se till att skydda/täcka marmorgolv och väggar i trapphuset och hiss med plast/golvpapp så att inga skador uppstår.

Personhissarna får inte användas för transport av byggmaterial eller skrymmande lösöre vid flytt. Särskild instruktion kring in/utflytt finns på föreningens hemsida.

**Du ska ha styrelsens godkännande innan du gör omfattande renoveringar. Använd ansökan som finns på föreningens hemsida och bifoga alltid en ritning före och efter ändring. Grannas som eventuellt berörs kommer alltid att tillfrågas som del i styrelsens beslutsunderlag. För och efterbesiktning ska alltid göras av styrelsen utsedd tekniska förvaltare vid renoveringar i våtutrymme.**

***Trapphus/ lägenhetsdörrar:***

För att skapa ett snyggt och kvalitativt intryck i våra trapphus får lägenhetens ytterdörrar och fönster får inte förändras utseendemässigt utan styrelsens godkännande. För att ytterligare förstärka inbrottsskyddet rekommenderar styrelsens installation av larm. Våra säkerhetsdörrar liknar utseendemässigt de gamla originaldörrarna. Namnskyltar på dörr ska vara av mässing. Egentillverkade lappar får inte sättas upp. Skyltar om larm o dyl. skall vara diskreta. För att få ett enhetligt kvalitativt intryck i våra trapphus har föreningen rekommendationer vad gäller ringklockor, dörrhandtag och lås samt namnskyltar.

Rek namnskylt: www.skyltdax.se, Mässing, Prestige I (135 mm x 55 mm), typsnitt Bernhard Tango, Textstorlek 11,5 mm



Rek ringklocka: www.sekelskifte.se, (mässing 68 mm x 25 mm), art nr 101-538

Rek "reklam undanbedes" i mässing: ABC Gravyr & Skyltar, Döbelnsgatan 14, 08-6544800

***17. Föreningens fastighetspolicy***

Bostadsrättsföreningen Wotan äger och förvaltar fastigheten Stockholm Odin 13. Byggår 1906. Byggt i jugendstil. Fastigheten har klassificerats som ”grön” av Stockholms Stadsmuseum. ”Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. För att bevara dessa värden har föreningens styrelse fastställt denna fastighetspolicy.

Styrelsen skall genom förutseende och förebyggande underhåll hålla byggnadens yttre delar, dess stomme och de gemensamma utrymmena i sådant skick att fastigheten alltid erbjuder medlemmarna ett attraktivt, bekvämt och säkert boende.

Medlemmarnas personliga engagemang är grundläggande för fastighetens bevarande och trivseln i föreningen. Därför kan endast fysiska personer antas som medlemmar och uthyrning i andra hand tillåts endast efter prövning av styrelsen.

***Yttre ombyggnader***

Vid ombyggnader och reparationer av byggnadens yttre delar eller i gemensamma utrymmen skall utgångspunkten vara att fastighetens exteriör, liksom entréer och trappuppgångar bevaras i form och utseende. Så långt det är tekniskt möjligt skall också material av samma slag och kvalitet som i den ursprungliga konstruktionen användas. Eventuella nödvändiga förändringar i fastighetens exteriör skall stilmässigt noga anpassas till byggnadens övriga delar. Genom att aktivt välja hållbara material bidrar vi till god miljö och en hållbar värld.

***Inre ombyggnader i respektive lägenhet***

Vid ombyggnader ska medlem säkerställa att bostadens form och utseende bevaras. Så långt det är möjligt ska material av samma slag och kvalitet samt form som i den ursprungliga konstruktionen användas.

***18. Föreningens systematiska brandskyddsarbete***

Målet för föreningens systematiska brandskyddsarbete är att minimera brandrisken, att underlätta en effektiv bekämpning av brand, att undvika personskador, att begränsa materiella skador och att myndighetskrav och försäkringsvillkor efterlevs. För att säkerställa att ambulans och räddningstjänst kan komma in får trapphuset inte blockeras med saker. Särskild brandpärm med policy och checklistor mm finns upprättad för styrelsen. Organisation: ordförande eller av honom/henne utsedd person i styrelsen är ansvarig för arbetet och att rutiner följs. I fastigheten finns brandvarnare och brandsläckare i respektive trapphus. Brandsläckare och brandfilt finns också i källargången utanför tvättstugan.

Om brandlarm går:

-tag reda på om och vart det brinner

-vid brand i din lägenhet - stäng in branden – stäng lägenhetsdörren efter dig – det hindrar spridning av giftig rök

-utrym fastigheten omedelbart vid konstaterad brand!

-är trapphuset rökfyllt – stanna i din lägenhet och invänta tills räddningstjänsten hjälper dig

-begränsa om möjligt branden med bransläckare, utan att riskera din egen säkerhet – ta inga risker för dig eller andra!

-larma Räddningstjänsten - ring 112

-återsamlingsplatsen vid utrymning är vid hörnet Norrtullsgatan/Ynglingagatan.

Föreningens egenkontrollsansvar, se föreningens hemsida.

***19. Skyltprogram och särskilda regler för våra hyresgäster***

Till varje hyreslokal har föreningen satt upp en skylt. Innehållet gällande text/grafisk profil bekostas av hyresgästen. Annan skyltning är inte tillåten. Särskilt skyltprogram från 2012 är upprättat och är en del i respektive hyresavtal.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll: föreningens lokaler är utrustade med självdragsventilation. Varje lokalhyresgäst är skyldig att utrusta lokalen för verksamheten godkänd ventilation (myndighetskrav) som ska godkännas av föreningen innan installation.

***20. Om Du tänker flytta***

Fråga 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. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar och relevanta lagar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 1 juni 2015 och är uppdaterade den 15 dec 2022.

### Ventilation i bostäder

### Tips för att undvika matos mm

Håll uteluftsventilerna öppna i din bostad för att förebygga problemet. Dina fönster ska däremot vara stängda när du lagar mat eftersom dina grannar annars kan störas av matoset. En väl fungerande ventilation är av största betydelse för att hålla undan oönskade lukter utifrån.
Störs du av lukter utifrån pratar du med föreningen. Kommer lukten från en restaurang i närheten informerar du innehavaren om att du är störd av lukten. Restaurangägaren måste få en möjlighet att åtgärda eventuella brister innan du vänder dig till miljöförvaltningen.

**Varför uppstår problemen?**

* **Stängda uteluftsventiler** – undertryck i lägenheten bildas när fönster och ventiler är stängda. Bakdrag skapas därmed i ventilerna och luft från andra lägenheter kommer in hos dig.
* **Otäta ventilationskanaler** – gamla hus har murade ventilationskanaler som inte är täta.
* **Installation av köksfläkt**– köksfläktar och så kallade paxfläktar i badrum som är kopplade till en gemensam ventilationscentral kan orsaka bakdrag. Installation av sådana är därför inte tillåtet om man inte själv tätar sin kanal.
* **Otätheter i huset**– äldre hus kan ha otäta väggar vilket gör att sprickor och hål skapar kanaler där lukt kan passera.
* **Trapphus** – när det blir ett övertryck i lägenheten, jämfört med trapphuset, bildas en luftström som tar sig ut från lägenheten.
* **Lukt utifrån**– öppna fönster eller friskluftsventilationer som är placerade nära andra ventilationer eller fönster gör att lukter kan komma in i bostaden.
* **Lukt inifrån**– Misstänker du fukt- och vattenskador, eller upplever andra avvikande långvariga lukter, ska du vända dig till din fastighetsägare eller förening som får utreda lukten eller den misstänkta skadan.

Vid problem – stäm alltid av med styrelsen!