

# BRF. RITBESTICKET

TJUSTGATAN 2 & 4

## Anvisningar och allmänna ordningsregler

### Beskrivning av föreningen

Brf Ritbesticket ligger på Tjustgatan 2 i Stockholm och äger fastigheterna på Tjustgatan 2 och 4. Föreningen har 79 st lägenheter varav 5 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. 2 st affärslokaler finns i fastigheten. Byggnadsår är 1937. Totalytan är 2674 kvm.

### Föreningens ändamål

Enligt Stadgarna har föreningen som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

### Styrelsens uppdrag

Enligt stadgarna ska styrelsen företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

### Föreningens arbete

Vår förening bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna. Ett kostnadseffektivt boende bygger på att medlemmarna deltar i föreningens arbete genom att starta eller delta i någon av styrelsens arbetsgrupper. Att närvara vid årsstämman och att ställa upp för inval i styrelsen garanterar bra insyn i föreningens ekonomi samt ger ett medbestämmande över föreningens skötsel och ekonomi. Naturligtvis är det självklart att alla medlemmar aktar och vårdar bostadshusen och utemiljön, ser till att sköta om sina lägenheter och använda dem och föreningens övriga utrymmen för avsedda ändamål samt att följa föreningens stadgar och andra föreskrifter.

### Föreningens ansvar

Föreningen svarar för det yttre underhållet för fastigheten och dess allmänna utrymmen. Vidare har föreningen ansvaret för stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och kabel-TV som föreningen har installerat i din lägenhet. De fasta telefonledningarna tillhör Telia.

# BRF. RITBESTICKET

 TJUSTGATAN 2 & 4 

## **Ekonomisk och administrativ förvaltning**

Föreningen anlitar en externa ekonomisk och administrativ förvaltare. Förvaltaren kontaktas i alla frågor rörande avgifter/hyror, pantförskrivningar, etc.

MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB)

Källgatan 14

722 11 VÄSTERÅS

Telefon 021-40 33 00

Hemsida: [www.mbf.se](http://www.mbf.se)

## **Fastighetsskötsel**

För fastighetsskötsel anlitar föreningen BeWe Fastighetsservice Felanmälan till BeWe görs på telefonnummer 08-641 30 04. Du kan också maila till [ritbesticket@hotmail.com](mailto:ritbesticket@hotmail.com).

## **Reparationsfond**

Föreningen sätter regelbundet undan pengar i en yttre reparationsfond för underhåll och reparation av fasader, trappor, stamledningar, avlopp med mera. Medel ur denna fond kan endast disponeras efter styrelsebeslut och kan inte påverkas av den enskilde bostadsrättsinnehavaren. I vår förening finns ingen fond för inre underhållen som är knuten till lägenheterna.

## **Information till de boende**

Det är viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter. Detta kan bland annat ske genom att ta del av informationen på föreningens hemsida [www.ritbesticket.nu](http://www.ritbesticket.nu). Här hittar du det mesta du behöver veta om föreningen.

På webbsidan finns även olika dokument som kan vara till nytta, som blanketter för uthyrning och ombyggnad.

# BRF. RITBESTICKET

 TJUSTGATAN 2 & 4 

## Allmän information

### Kodlås till entréerna

Tänk på att inte lämna ut koden till obehöriga. Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten samt ställ inte upp porten.

### Hissar

Tänk på att hissarna är originalhissar från den tiden fastigheten byggdes, 1937. De besiktigas regelbundet och är säkra. Stäng dörrarna varsamt men se till att de stängs helt, annars fastnar hissen på det våningsplan du gick av. Tryck gärna ner hissen till bottenplan när du är på väg att gå av när du har kommit på ditt lägenhetsplan, dels som en vänlighet till nästa användare, dels för att kontrollera att hissen inte har fastnat på ditt våningsplan. Om någon sitter fast i hissen ringer du Otis på telefonnummer 0200-21 21 11. Telefonnumret finns också uppsatt i hissen.

### Trapphus

Trapphusen är gemensamma för oss alla. Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att placera cyklar, barnvagnar, dörmattor, soppåsar eller andra föremål i trapphusen då dessa hindrar en utrymning. Det är inte tillåtet att röka/slänga fimpar i trapphusen.

### Källare och vindar

Brandskyddsbestämmelserna kräver att gångar och trappor i källare och vindar hålls helt fria från föremål. Vid inspektion kan föreningen åläggas vite, dvs böter om inte dessa bestämmelser efterlevs. Dörrarna till källare och vind ska av säkerhetsskäl alltid hållas låsta.

### Mattpiskning

Det är inte tillåtet att piska mattor, kläder och likande på balkonger eller i trapphusen.

### Namnskyltar

Lägenhetsdörrarna ska ha tydliga namnskyltar. Föreningen står för enhetliga namnskyltar för att undvika papperslappar och andra privata arrangemang. Namnskyltarna tillhandahålls av styrelsen, anmäl gärna på föreningens mailadress [ritbesticket@hotmail.com](mailto:ritbesticket@hotmail.com) det namn du önskar ha på dörren samt när du planerar att flytta in.

# RDF DIREKTIVET

## **Tillträde till lägenhet**

Föreningens stadgar ger föreningen rätt att få tillträde till lägenheten för att göra reparation och underhåll. Normalt aviseras detta skriftligen i förväg. Boende som inte vistas i sin lägenhet under längre tid bör meddela tillfällig adress och telefonnummer till [ritbesticket@hotmail.com](mailto:ritbesticket@hotmail.com) för nödvändiga kontakter.

## **Överlåtelseavgift**

Föreningens kostnader i samband med överlåtelse betalas av köparen. Avgiften regleras årligen och du kan få en aktuell uppgift om du hör av dig till vår ekonomiska förvaltare MBF, se kontaktuppgifter på första sidan i denna skrift.

# RDF DITRÆCTIKET

## Bostadsrättshavarens ansvar

### Lägenhetsskötsel

Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättshavare ett omfattande underhållsansvar för lägenheten. Lägenheten skall hållas i gott skick på ägarens egen bekostnad. Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens samtliga funktioner och det löpande underhållet av lägenheten.

### Försäkring

Det krävs därför att hemförsäkringen är anpassad till det. Alla bostadsrättshavare ska ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som utöver att skydda lösöre som kyl, frys, spis samt skador vid inbrott, även skyddar bostadsrättshavaren vid exempelvis vattenskador i lägenheten, orsakad exempelvis av en trasig diskmaskin.

### Brand- eller vattenskada

Som bostadsrättshavare kan du bli betalningsskyldig för reparationer på grund av en brand- eller vattenskada om skadan uppkommit genom ditt vållande eller av någon som hör till ditt hushåll eller är inneboende hos dig. Även om entreprenörer eller någon annan som arbetar för din räkning orsakar skadan. När det gäller brandskador blir du ansvarig endast om du brustit i den tillsyn som du borde ha iakttagit.

### Brandskydd

Alla boende är skyldiga att ha en brandvarnare. Du ska funktionsprova den och byta batteri/brandvarnare regelbundet.

### Underhåll av lägenheten

Din underhållsskyldighet som bostadsrättshavare består dels i att du ska göra de reparationer och förbättringar som behövs och dels stå för kostnaderna för detta. Det gäller exempelvis kylskåp, spis och andra vitvaror, golv, väggar och tak, fönster och dörrar. Dessutom ska du på egen bekostnad se till att lägenheten målas, tapetseras och repareras så att lägenheten hålls i ett gott skick. Du ska åtgärda de skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadorna uppkommit genom ditt eget vållande, genom någon annans eller exempelvis genom en olyckshändelse.

### Balkonger

Även balkonger behöver vårdas och underhållas. Blomlådor ska hängas på insidan av balkonracket. Detta för att undanröja risken för att förbipasserande under balkongen skadas om blomlådan faller ner.

OBS! Släng inte ut fimpar och skräp från balkongerna, det är förenat med brandrisk samt att du kan skada en förbipasserande. Det är heller inte tillåtet att grilla på balkongerna, inte under några omständigheter.

# BRF. RITBESTICKET

 TJUSTGATAN 2 & 4 

## **Nycklar och lås**

Vid tillfällen då tillträde av hantverkare till lägenheten behövs och ingen kan vara hemma, kan du hänga en nyckel i nyckelringen på insidan av din ytterdörr. Tänk på att enbart lämna lägenhetsnyckeln, inte hela nyckelknippan.

Om man förlorar nycklar eller behöver kopiera fler nycklar meddelar du detta på föreningens mailadress [ritbesticket@hotmail.com](mailto:ritbesticket@hotmail.com). Nya nycklar bekostas av de boende.

## **Lägenhetsförråd**

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Sätt ditt lås på vindsförrådet samma dag som du flyttar in. Är du osäker vilket förråd som är ditt, be säljaren visa dig vilket förråd som hör till din lägenhet. Föreningen kan/får inte bryta upp förråd utan en utredning, i värsta fall måste Kronofogden kontaktas för att avhysa någon från felaktigt använda förråd. Det utgår ingen ersättning från föreningen om du inte kan använda ditt förråd utan du förväntas bidra till att reda ut vilket förråd som är ditt.

## **Tvättbokningscylindrar**

Varje lägenhet har en cylinder som används för bokning av tvätttider. Om man förlorar sin cylinder ska en ny beställas på föreningens mailadress [ritbesticket@hotmail.com](mailto:ritbesticket@hotmail.com). Detta bekostas av dig som boende.

## **Bredband/Internet**

Föreningen är ansluten till Com Hem. Boende som önskar teckna ett internetabonnemang kan kontakta Com Hems kundservice för mer information

## **Kabel-TV**

Föreningen anlitar Com Hem, grundutbudet ingår i avgiften. Boende som önskar teckna ett abonnemang för fler TV-kanaler kontaktar Com Hems kundservice.

## **Cyklar**

Föreningen har ordnat med en särskild cykelparkering för de boende på baksidan av fastigheten. För att säkerställa att parkeringen enbart används av de boende, behöver din cykel märkas med ditt namn och lägenhetsnummer. Cyklar får inte placeras inne i entréer och trapphus eller på framsidan av fastigheten. Det är de boendes ansvar att ta bort egna kasserade cyklar. Det finns även cykelförråd i källaren.

## **Husdjur**

Om du har husdjur, se till att inte grannar eller kringboende störs.

## **Störande ljud**

Alla boende måste visa hänsyn till grannarna genom att hålla en normal ljudnivå, detta gäller även takterrass, festlokal samt lokalhyresgäster. Allmänt gäller att alla ljud ska vara dämpade efter kl 22.00 och att inga störande ljud får förekomma efter 23.00. Det kan exempelvis gälla ljud från radio, stereo och TV-apparater samt musicerande, oväsen i lägenheten och trappuppgång.

# RITBESTICKET

Om du har för avsikt att bjuda in till fest, sätt gärna upp en lapp i trapphusen om att du ska ha fest men du måste givetvis ändå visa hänsyn. Du är också alltid ansvarig för dina gäster och deras uppförande, ljudnivå och beteende. En boende som vid upprepade tillfällen stör sina grannar kan förverka sin bostadsrätt och bli vräkt från sin lägenhet.

## **Ohyra**

Boende ansvarar för att inte ohyra kommer in i lägenheten. Med ohyra menas bland annat vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, mjölbaggar, råttor och ormar som kan sprida olägenhet i fastigheten. Föreningen har en försäkring som omfattar bekämpning av ohyra. Vid iakttagelser om ohyra ska Anticimex kontakts direkt av den boende. Kontaktuppgifter finns på anslagen in entréerna.

## **Ombyggnad**

Som bostadsrättshavare har man väsentligt större rättigheter att själv avgöra hur man vill bygga om i sin bostad än om man bor i en hyresrätt. OBS! Du ska inhämta styrelsens skriftliga tillstånd innan ombyggnad. Detta gäller samtliga former av ombyggnad: exempelvis ombyggnad av kök och badrum, borttagning av hel eller del av vägg. Blankett för ansökan om ombyggnad finns på föreningens webbsida [www.ritbesticket.nu](http://www.ritbesticket.nu). Gå in under fliken /För medlemmar/ och välj "Ansökan ombyggnad". Den ifyllda blanketten lämnas tillsammans med ritning till styrelsen som behandlar ärendet på kommande styrelsemöte. Det är först efter ett skriftligt tillstånd från styrelsen som ombyggnad får påbörjas.

För ombyggnader som berör bärande konstruktioner, el, gas, vatten, värme och ventilation eller lägenhetens disposition kan det krävas att man behöver ansöka om bygglov hos Stadsbyggnadskontoret.

# RITBESTICKET

Notera att ombyggnad måste utföras på ett fackmannamässigt sätt. Koppling av el samt in-/omdragning av vatten måste alltid utföras av behörig fackman. Notera också att det inte är möjligt att byta från gasspis till elpis med föreningens nuvarande elnät. Styrelsen kan behöva tillträde till lägenheten under ombyggnaden eller efter den är genomförd för att besiktiga lägenheten för brandskydd, etc.

Tänk på dina grannar när du bygger om. För allas trivsel ska arbetet utföras så långt som möjligt under dagtid vardagar. Eventuellt byggdamm, sågspån och annat skräp du orsakar i trapphuset under din ombyggnad ansvarar du själv för att det städas upp.

## **Uthyrning**

En bostadsrätt upplåts i syfte att bostadsrättshavaren själv ska bo permanent i den. Den som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand kan få göra det under vissa villkor. Du som hyr ut en bostadsrätt är uthyrare och du som hyr ut en hyresrätt är andrahandsuthyrare. All uthyrning brukar medges när det är fråga om något tillfälligt, såsom studier eller tillfälligt arbete på annan ort, militärtjänst, långvarig sjukdom eller provsammanboende. Uthyrning brukar inte medges när du själv inte planerar att flytta tillbaka.

Blanketten finns på [www.ritbesticket.nu](http://www.ritbesticket.nu) under fliken /För medlemmar/. Välj blanketten "Ansökan om uthyrning".

Det krävs alltid att styrelsen godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. Detta regleras i stadgarna och om du hyr ut utan tillstånd från styrelsen kan detta leda till att bostadsrätten anses förverkad.

Uthyrningen beviljas för en tid av högst sex (6) månader i taget. Maximalt beviljas uthyrning i två (2) år, dock med möjlighet till undantag om synnerliga skäl föreligger. Juridisk person accepteras inte som hyresgäst.

Det är viktigt att påpeka att det är du som bostadsrättshavare/hyresgäst som ansvarar för att din hyresgäst följer föreningens ordningsregler och stadgar. Om störningarna är oacceptabla kan din bostadsrätt förverkas och du kan bli av med din lägenhet.



# RDF MITREKTIF

## Sopor och avfall

### Hushållssopor

Hushållssopor är matrester samt matförpackningar där maten har legat i. Endast hushållssopor får slängas i väl tillslutna påsar i föreningens soprum i därför avsedda behållare. Dessa finns i ett särskilt utrymme bredvid porten till Tjustgatan 2 och har samma portkod som porten, åtföljt av #. Soppåsar får inte ställas utanför lägenhetsdörrar eller i trapphusen.

### Tidningar, returpapper, tomglas, plastförpackningar samt batterier

Dessa sopor skall slängas i containers på nedanstående återvinningsstationer som finns på kort gångavstånd från föreningen. De får inte lämnas i föreningens soprum.

- Västgötagatan 5 (på väg mot Medborgarplatsen)
- Vartoftagatan 3 (på väg mot Åsö "Gymnasium" vid Rosenlundsparken)

För mindre batterier finns "fågelholkar" uppsatta bredvid behållarna.

### Grovsopor

En gång om året hyr föreningen en container för medlemmarna att slänga grovsopor i. Exempel på **grovsopor** är emballage, möbler, leksaker och andra skrymmande saker av trä, metall eller plast. Grovsopor får inte ställas i föreningens soprum.

Övriga tider måste du ta dina grovsopor till de olika återvinningscentralerna som finns. Se [www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall) för adresser och öppettider.

### Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall skall lämnas in på en miljöstation. Till miljöfarligt avfall räknas lysrör, kemikalierester samt målarfärg. Uppgift om miljöstationer finns på Stockholm stads hemsida [www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall). Miljöfarligt avfall får inte ställas i föreningens soprum.

### Byggavfall

Byggavfall vid ombyggnad, exempelvis gamla köksskåp, mellanväggar, golvmattor, möbler och annat byggavfall måste du frakta bort till avsedd avfallsplats, se [www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall). Byggavfall får inte lämnas i föreningens soprum.

# RDF DITREKT

## **Elektronikavfall**

Elektronikavfall är allt som innehåller elektronik, exempelvis dammsugare, glödlampor, golvlampor, elsladdar, mixer. Elektronikavfall lämnas i första hand till det ställe där ny vara köps. Producenter är skyldiga att ta hand om en gammal vara då du köper en ny. Elektronikavfall får inte lämnas i föreningens soprum.

## **Vitvaror**

Vitvaror som frysar, kylskåp, tvätt-/diskmaskiner, spisar, mikro- och vanliga ugnar behöver du forsla bort själv. De får inte lämnas i föreningens soprum.

# RDF DITREKTET

## Ordningsregler för Altan/Takterrass och festlokal

### **Altan/Takterrass**

Det finns en takterrass i varje uppgång som är kostnadsfri för alla boende att använda. De är möjliga att förboka från och med 18.00. Före 18.00 gäller principen att först på plats får använda terrassen, men om det är möjligt går det förstås att samsas.

### **Så här bokar du**

Det sitter en almanacka vid insidan av terrassdörren. Där skriver du

1. Ditt namn
2. Ditt tvåsiffriga lägenhetsnummer som finns högst upp på din ytterdörr, samma som finns på din bokningscylinder till tvättstugan och på anslagen i entréerna
3. Ditt mobilnummer

Bokningar som inte innehåller namn, lägenhetsnummer och mobilnummer är ogiltiga.

### **Innan användning**

Kontrollera gärna att området har städats och att inga sopor ligger kvar efter föregående bokning. Ta gärna kontakt med den som använde takterrassen före dig om det inte är avstädat. Styrelsen gör stickprov på städning och – om den är bristfällig – tar kontakt med senaste användare.

### **Fest**

Om du planerar en fest ska du sätta upp en lapp i porten och informera de andra boende. Ange gärna ditt mobilnummer. Dörren ska inte stå öppen på terrassen. Ljuden sprider sig ner i trapphuset. Efter 22.00 gäller att alla ljud ska vara dämpade och efter 23.00 får inga störande ljud förekomma på terrass, i anslutning till terrassen och i trapphusen. Dörren till terrassen skall hållas stängd.

### **Grillning**

Grillning med öppen eld, kolgrill, engångsgrill eller gasolgrill är inte tillåten, inte under några omständigheter.

### **Rökning**

Det är absolut förbjudet att slänga cigarettfimpar på golvet, taket eller ner på gatan. Det kan börja brinna där fimparna hamnar (om vinden tar fimparna kan det dessutom hända en bra bit bort, vilket det också har gjort. Samla upp fimparna, kanske i en vattenfylld petflaska. Kom ihåg att det är du som har bokat lokalen som blir ansvarig för all skadegörelse.

# RDF RITBESTICKET

## **Skräp**

Självklart städar du efter dig när du har använt terrassen, plockar undan och slänger servetter, papptallrikar, engångsmuggar, tomglas och annat skräp. Så att användaren efter dig kan sätta igång och ordna med sin fest.

## **Tomglas**

I föreningens soprum finns tyvärr ingen glasåtervinning. Ta istället tomglasen till återvinningen med en gång. Det finns en på Västgötagatan 5 (på väg mot Medborgarplatsen) och en på Vartoftagatan 3 (på väg mot Åsö "Gymnasium" vid Rosenlundsparken).

## **Möbler**

Ställ gärna möblerna under tak när festen är slut så håller de sig längre, framförallt under vintern.

## **Festlokal**

I fastigheten finns det en festlokal/övernattningsslägenhet att låna. Du kan få låna lokalen upp till en vecka. Varje boende får bara ha en bokning åt gången. Boka lokal genom mail till ritbesticket@hotmail.com. För övrigt gäller samma regler som för takterrassen.