

Brf Baronessan

Blåklinten nr 12

Västmannagatan 72
113 26 Stockholm

Org.nr 716416-4555



Hemsida: www.brf-baronessan.se

*Dessa ordningsregler beslutades av styrelsen 2025-02-11
och ersätter tidigare utgivna ordningsregler*

Ordningsregler A-Ö

Välkommen till vår förening!

Här hittar du praktisk information om vad som gäller i vår förening utöver vad som framgår av stadgarna. För mer information är du välkommen att vända dig till någon i styrelsen.

Brf Baronessan äger fastigheten Blåklinten 12 på Västmannagatan 72 i Stockholm inklusive mark. I husets bottenvåning och del av plan 1 finns en förskolelokal som hyrs ut till Stockholms Stad. På plan 1-6 finns det totalt 29 lägenheter, samtliga är upplåtna som bostadsrätter.

Principen för en bostadsrättsförening är att medlemmarna ansvarar för den övergripande förvaltningen och skötseln av huset. På årsstämman väljs en styrelse som löpande beslutar om ekonomi, drift och reparationer. Större renoveringar eller ombyggnader av fastigheten och hur vår utemiljö ska se ut beslutas på årsstämman.

Att bo i en bostadsrätt handlar om att varje medlem aktivt deltar i föreningens arbete, men också om gemenskap och möjlighet att påverka boendet.

Ordningsreglerna är till för att göra vårt gemensamma boende så trivsamt och säkert som möjligt för oss alla. De gäller även gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i huset både för föreningens och enskild medlems räkning och också för andrahands-hyresgäster.

Sist i det här häftet finns en lista över telefonnummer som kan vara bra att ha.

Vi hoppas du ska trivas i din lägenhet och i vår förening! Du är alltid välkommen att höra av dig till någon i styrelsen om du har frågor eller synpunkter. Du hittar namn och telefonnummer till styrelsens ledamöter på anslagstavlan i entrén.

A

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska alltid godkännas av styrelsen i förväg. Ansökan görs skriftligt och skickas till styrelsens ordförande senast en månad före uthyrningsperiodens planerade start. Styrelsen kan tillhandahålla en blankett för ansökan om andrahandsuthyrning.

Ansvarsfördelning medlem/förening

återfinns i stadgarna.

Medlem ansvarar enligt stadgarna för lägenhetens inre och ser till att den hålls i ett gott skick enligt normalstandard. Se även *Ombyggnad och reparation*.

Föreningen ansvarar för allt yttre och ett visst inre underhåll. Vad som avses med yttre och inre underhåll framgår av stadgarna.

Avgifter/betalning av avgifter

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott och den ska vara inbetald senast sista vardagen i månaden före aktuell avgiftsmånad. I avgiften ingår värme, vatten och tillgång till internet via föreningens fastighetsnät. Föreningens ekonomiska förvaltare, SaveTime Ekonomikonsult AB, skickar kvartalsvis ut inbetalningskort för inbetalning av avgiften. Kontakta SaveTime för automatisk månatlig överföring via Autogiro.

Avlopp

Medlem är ansvarig för att åtgärda "stopp i avloppet" om stoppet återfinns i vattenlåset eller i synliga rör i lägenheten. Om en rörmokare kommer och hittar stoppet i vattenlåset eller de synliga delarna av röret så får du själv stå för rörmokarens kostnader. Föreningen ansvarar för stopp i rördelar som går ner i golv eller väggar. För att undvika onödiga stopp så spolans stamarna med högtryck vart 3-5 år.

B

Balkonger och loftgångar

Ytbehandling av balkonggolv får endast ske om det inte skadar underlaget. Balkonggolvet får inte beläggas permanent med keramiska plattor eller motsvarande.

Barnvagnar

Barnvagnar får av brandsäkerhets- och framkomlighetsskäl inte förvaras i trapphuset.

Blomsterlådor

Sätt gärna upp lådor för dina blommor eller växter. Tänk på att placera dem på insidan av balkong-/loftgångsräcket av säkerhetsskäl.

Brandskydd/-säkerhet

Föreningen ansvarar för det övergripande brandskyddet, dvs för utrymningsvägar, släckutrustning i allmänna delar av huset, brandsyn m m. Varje medlem har dock ansvaret för att den egna lägenheten har fungerande brandvarnare (gärna flera) och helst även brandsläckare och/eller brandfilt. Observera att föremål inte får placeras/förvaras i trapphuset och att hissen inte får användas vid utrymning av fastigheten (myndighetskrav).

Styrelsen kan hjälpa till med att anskaffa brandvarnare och även vara behjälplig med att installera.

Vid utrymning av fastigheten är gården återsamlingsplats – alternativt gäller den plats som anvisas av räddningspersonal.

Bredband

Se *TV, bredband och fast telefoni*

Byggavfall

Se *Sophantering*.

C

Cyklar

Boende i huset får förvara endast en cykel per person i cykelförrådet i källaren.

Återkommande gallring av cyklar görs. Inför dessa tillfällen ska cyklar märkas med namn och lägenhetsnummer. Information ges i god tid innan gallring. Omärkta cyklar kommer att gallras bort.

I cykelutrymmet får inte moped eller motorcykel förvaras.

F

Fasader

Vi har en putsad fasad som lätt kan skadas. Därför är det inte tillåtet att montera t ex belysningsarmaturer, spaljéer, markiser, inglasning eller liknande på fasaden. Eventuella lampor eller blomarrangemang får hängas på balkongräcke eller ställas på balkonggolvet.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötsel och reparationer utförs av anlitad entreprenör enligt anslag i porten. Vid fel på maskiner i tvättstugan eller om du upptäcker något som är trasigt i huset kontaktar du ansvarig styrelsemedlem (se anslag i porten).

Reparationer i lägenheterna bekostas normalt av medlemmarna själva, se *Ansvarsfördelning* ovan.

Styrelsen ansvarar för att anlita fastighetsskötare och andra leverantörer för att se till att husets system för el, ventilation, avlopp, vatten och värme fungerar bra och hålls i gott skick.

Medlem ansvarar för att lägenhetens vattenblandare och avloppsledningar inte läcker och för att avloppsbrunnar och vattenlås är rensade. Kontakta styrelsen vid t ex hjälp med luftning av element eller vid andra problem.

Se även *Ombyggnad och reparation*.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd. Brandfarliga föremål eller vätskor får inte förvaras i vindsförråden. Gångarna på vinden får inte användas som förvaringsplats.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hålls en gång om året. Ibland behöver en extra föreningsstämma sammankallas. Reglerna som styr vad som gäller för detta hittar du i föreningens stadgar. Som medlem förväntas du delta i stämmorna eftersom strategiska beslut ofta fattas vid dessa tillfällen.

Förskolan

Föreningen hyr ut lokalerna i bottenvåningen till en av stadens förskolor och förskolan disponerar under sina öppettider även gården. Utrymmet längs ena väggen i portgången mellan gatan och gården (portiken) är under öppettiderna reserverat för förskolebarnens barnvagnar.

Försäkringar

Huset är fullvärdeförsäkrat hos Folksam Försäkring via Bostadsrätterna. Skadeanmälan görs av styrelsen. Se även *Hemförsäkring*.

G

Garaget

I huset finns 13 garageplatser som enbart hyrs ut till medlemmar boende i huset med egen bil och med högst en plats per lägenhet. Ett kösystem tillämpas. Garageplatserna är av varierande storlek, endast småbilar får plats på de minsta platserna. Meddela styrelsen om du är intresserad av att ställa dig i kö till en garageplats.

Garageplats får inte hyras ut i andra hand, inte lånas ut till släktingar eller andra utomstående annat än högst tillfälligt. Meddela i så fall styrelsen i förväg.

Laddning av elbilar är enbart tillåten via laddbox, enligt separat överenskommelse.

Ytterligare villkor anges i hyresavtal för garageplats.

Brännbart material eller brandfarliga vätskor får inte förvaras löst i garaget.

I nedfarten till garaget får cyklar parkeras om de inte hindrar bilarnas passage.

Garaget får inte användas som förvaringsplats annat än för högst en uppsättning däck (4 st) per parkeringsplats. Däcken ska märkas med namn och lägenhetsnummer.

Gemensamma utrymmen

Till de gemensamma utrymmena räknas:

- Cykelförrådet
- Garaget till de delar som inte är uppmärkta som parkeringsyta för bilar
- Grovsoprummet
- Gångarna i källaren och på vinden
- Hobbyrummet
- Pentryt
- Toaletten
- Trapphuset och loftgångarna
- Tvättstugan
- Hissen

Observera! Föreningen tar inget ansvar för privat egendom som förvaras i de gemensamma utrymmena.

Grillning

på balkongen är inte tillåtet. Grillning är tillåten på gården på kvällstid och på helger. Beakta brandfaran vid grillning. Utegrillar får inte lämnas på gården.

Grovsopor

Se *Sophantering*

Gården

Under dagtid på vardagar är gården reserverad för förskolan.

Vi städar gården på våren och passar då på att även städa gemensamma utrymmen. Anslag med uppgift om dag och tid sätts upp på anslagstavlan i hissen.

H

Hemförsäkring

Du rekommenderas att ha en adekvat och aktuell hemförsäkring. Föreningen svarar via husets fastighetsförsäkring för gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i huset. Det betyder att du som lägenhetsinnehavare inte behöver ha ett bostadsrättstillägg i din hemförsäkring

Hemsida

<http://www.brf-baronessan.se>

Hissen

Hissen besiktigas årligen och serviceavtal finns med S:t Eriks Hiss.

Felanmälan ska alltid i första hand gå via styrelsen. I undantagsfall, t ex om någon sitter fast i hissen, kan anmälan göras direkt till Hissjouren, telefonnummer på sista sidan i denna skrift. Om du själv ringer och felanmäler ska du också lämna ett meddelande till styrelsen.

I händelse av brand får hissen inte användas!

Hobbyrum

I källaren finns ett litet "hobbyrum" som alla boende i huset får använda. Observera att föreningen inte tar ansvar för kvarlämnade verktyg och annat material. Använder du hobbyrummet städar du givetvis också efter dig innan du lämnar rummet.

Husdjur

Husdjur är välkomna tillsammans med ansvarstagande ägare. Rastning sker naturligtvis inte på gården. Hundar ska ovillkorligen hållas kopplade i gemensamma utrymmen och på gården.

J

Jourentreprenör

När du behöver omedelbar hjälp, t ex vid hotande vattenskada eller andra akuta händelser, och inte kan vänta till ordinarie kontorstid finns möjlighet att vända sig till vår fastighets-skötare via jourtelefon. Aktuella telefonnummer finns på sista sidan i den här skriften. Obs! Du kan själv få stå för kostnaden för utryckningen.

K

Köksfläkt

Se *Ventilation*.

M

Mäklare

I samband med försäljning av en lägenhet kan mäklare ha frågor rörande föreningen, sådana frågor besvaras av styrelsens ordförande. Styrelsen kan inte ta ansvar för uppgifter som lämnats till mäklare av personer utanför styrelsen. Uppgift om enskild lägenhet hämtas från en s k Mäklarbild som kan erhållas från föreningens ekonomiske förvaltare.

Det åligger den medlem som säljer sin lägenhet att säkerställa att uppgifter om lägenheten är korrekta och att boytan stämmer med aktuella mätmetoder.

N

Nycklar

Nycklar till lägenhet och till källare, vind och tvättstuga samt "tag" (svart låsbricka) till porten ska ingå i överlämningen vid lägenhetsförsäljning. Behöver du flera tags än du fått vid överlämningen kontaktar du styrelsen. Styrelsen arbetar fortlöpande med att stärka husets "skalskydd" för att försvåra för inbrott. Tänk på att inte lämna ut portkod till obehöriga. Kontakta styrelsen om du anlitat hantverkare som behöver tillträde under längre tid så kan du få en tillfällig kod att lämna till dem. Se även *Portar*.

Namnskyltar

Portens namntavla uppdateras av styrelsen. Styrelsen kan också ordna med namnetikett att sätta på dörren.

O

Ohyra

Om du upptäcker ohyra i lägenheten är du skyldig att kontakta Anticimex, telefonnummer finns på sista sidan. Du måste också informera styrelsen.

Ombyggnad, reparation

Om du planerar att bygga om eller renovera lägenheten är du skyldig att inhämta styrelsens tillstånd innan arbetet påbörjas, se stadgarnas paragrafer bl. a §§35-37 och §43.

Detta gäller ovillkorligen sådana ändringar som kräver bygglov/byggnämnan eller som innebär väsentliga förändringar i lägenheten. För att kunna bedöma om tillstånd skall lämnas, behöver styrelsen erhålla skriftliga underlag i form av ändringsansökan, ritningar, bygglov (om sådant behövs) tekniska beskrivningar och intyg från sakkunniga om exempelvis hållfasthet eller dimensionering. Arbeten som orsakar störande ljud ska förläggas till dagtid 08.00-17:00 med uppehåll kl. 12:00 – 14:00 (med hänsyn till förskolebarnens sovtimmar)

P

Portar/inpassering

Grinden mot gatan hålls låst och öppnas med hjälp av "tag", kod eller porttelefon. Koden ska inte lämnas ut till personer som inte bor i huset. För gäster finns porttelefonen som öppnar grinden, men den öppnar dock inte porten in till trapphuset från gården. Den dörren har en egen kod och kan också öppnas med tag. Kontakta styrelsen för att ansluta till porttelefonen.

För att obehöriga inte ska kunna komma in är det viktigt att försäkra sig om att grinden och porten går i lås när man passerar in eller ut. Det är också angeläget att inte ställa upp grinden och porten i onödan i samband med leveranser etc.

Blir det fel på grinden, porten eller porttelefonen anmäler du det till någon i styrelsen.

Utrymmet längs ena väggen i portgången mellan gatan och gården (portiken) är under dagtid på vardagar avsedd för förskolebarnens barnvagnar.

R

Rökning

är inte tillåten i trapphusen eller de gemensamma utrymmena. Undvik att röka direkt under/utanför något lägenhetsfönster. Inga fimpar/snusprillor får lämnas på gården (tänk på barnen).

S

SaveTime

Föreningen har avtal med SaveTime Ekonomi-konsult AB för den ekonomiska förvaltningen. Häre ingår utskick av avgiftsavier och till SaveTime vänder man sig också om man behöver ett utdrag ur föreningens lägenhetsregister. Kontaktuppgifter finns på sista sidan.

Skyddsrum

Vi tillhör inget särskilt skyddsrum utan man använder det som är närmast beroende på var man befinner sig. Det närmaste skyddsrummet från vårt hus ligger på Västmannagatan 69, tvärs över gatan, men är man någon annanstans än hemma söker man sig till närmaste skyddsrum från den platsen.

MSB, Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, ansvarar för att hålla ett register över skyddsrum. Man hittar all information på deras hemsida, msb.se, bl a finns där en karta över alla skyddsrum. Kartan uppdateras dagligen.

Snöröjning

Boende sopar/skottar egna balkonger och boende med loftgångsbalkong sopar/skottar den vid behov.

Sophantering

Hushållssopor. För hushållssopor används sopnedkassen på varje våningsplan. Paketera soporna väl och pressa inte ner soppåsar i sopnedkastet då det lätt kan bli stopp. Observera att tomkartonger, glas, tidningar, plast- och metallförpackningar inte får kastas i sopnedkastet. Alla förpackningar lämnas i *återvinningsstationer*. Vätskor får förstås inte kastas i sopnedkastet, inte heller miljöfarligt avfall.

Matavfall samlas i bruna papperspåsar och kastas i särskilda kärl i soprummet.

Grovsoprummet i anslutning till garaget kan användas för kasserade bruksföremål, lampor och ljuskällor, små elapparater och elektronikavfall (dock inte TV-apparater).

När du flyttar in i eller ut ur huset eller gör reparationer i lägenheten måste du själv frakta bort *byggavfall* och annat material. Även möbler och större förpackningar måste du själv ta hand om.

Tömningen av grovsoprummet och omhändertagandet av grovsoporna är en betydande kostnad för föreningen, varför det är bra om så lite som möjligt lämnas där.

Styrelsen

Styrelsens verksamhet och ansvar regleras av föreningens stadgar som grundar sig på Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsens ledamöter utses på föreningens årsstämma efter förslag från valberedningen. Styrelsen delar inom sig upp arbetsuppgifter och ansvarsområden. Styrelsen har sammanträde ca en gång i månaden. En lista över styrelsemedlemmar och dessas ansvarsområden finns på anslagstavlan i entrén.

Städning

Föreningen har avtal med en fastighetskötare om veckostädning i trapphuset och gemensamma utrymmen.

Störningar

Ta hänsyn till grannarna och tänk på att inte störa med höga ljud, spela hög musik eller spika upp tavlor etc, tidig morgon eller sen kväll. Planerar du någon större tillställning, som kan orsaka störningar för andra, rekommenderas du att sätta upp ett enkelt anslag på anslagstavlan i trapphuset/hissen.

Om du genomför större reparationer eller annat som kan störa omgivningen ska du meddela detta på samma sätt (anslag). Mellan kl 17.00 och 08.00, d v s utanför ordinarie arbetstid, och lördag-söndag får sådant arbete inte göras.

T

Toalett

I källaren, i anslutning till tvättstugan, finns en toalett som med fördel kan användas av exempelvis hantverkare som arbetar i huset. Hjälp då till att hålla rent och snyggt genom att städa upp och bidra gärna med handdukar och toapapper.

Tvättstuga

finns i källaren för föreningens medlemmar. Bokning av tvättid görs på lista på anslagstavlan utanför tvättstugan. Endast en tid får bokas åt gången. Tvättstugan städas av städfirman en gång i veckan, men efter avslutad tvättid måste du göra rent torktumlarens och torkskåpets filter och torka av tvättmaskinerna så allt är i god ordning för nästa användare. Tvättmedel eller annat som hamnar på golvet måste du givetvis också ta hand om.

Notera också att tvättmaskinerna inte är dimensionerade för tvättning av mattor.

TV, bredband och fast telefoni

Föreningen har ett fastighetsdatanät (bredbandsnät) och ett gemensamt internetabonnemang via Bredband2 (f.d. AllTele/A3). Kostnaden för detta ingår i månadsavgiften.

I huset finns också ett kabel-TV nät (koaxialkabelnät) som ägs av Tele2 (f.d. ComHem).

TV- och streamingtjänster över internet kan fås via en mängd olika leverantörer.

Telia erbjuder inte längre nya abonnemang för fast telefoni genom de gamla kopparledningarna som fortfarande finns kvar i lägenheterna.

Ventilation

Huset är försett med mekanisk frånluftsventilation. Luften sugas ut av en central fläkt på vinden och inkommande luft kommer in genom de tilluftsventiler som finns i varje lägenhet och som är monterade på

vädringsfönstren (smala luckor bredvid några fönster). På vädringsluckan finns en spaltventil monterad, se till att denna är öppen så att luften kan sugas ut den vägen.

I tilluftsventilerna (innanför luckan) sitter det ett skumplastfilter, normalt ett par decimeter långt och i nedre delen av ventilen. Filtret ska bytas ut eller rengöras med jämna mellanrum. Normalt kan man dammsuga rent filtret men behöver det bytas så rådgör med någon i styrelsen. Föreningen bekostar materialet vid behov av byte.

Ventilationssystemet arbetar med ett visst undertryck, vilket betyder att man kan uppleva att tex ytterdörren ger visst motstånd när den öppnas. Det är inget onormalt. Vårt system med mekanisk frånluftsventilation innebär också att endast sk spiskåpa får installeras ovanför spisen i köket. Kolfilterfläkt kan installeras men den får under inga omständigheter anslutas till husets ventilation. Frånluftsdonet i köket får inte byggas in eller täckas över, det ska kunna suga ut köksluften direkt eller genom en spiskåpa.

Vinden

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd, se *Förråd*.

På vinden finns även maskinrum till hissen och fläktrum för husets ventilation.

Möbler, flyttkartonger, byggnadsmaterial och andra lösa föremål får inte lämnas utanför förråden på vinden och kommer att städas bort med jämna mellanrum.

Glöm inte att släcka när du lämnar vinden och se till att dörren går i lås efter dig.

Värme

Huset är anslutet till fjärrvärmenätet.

Värmekostnaden är föreningens i särklass högsta kostnad. Vi försöker hålla en behaglig inomhustemperatur. Tycker du att det är onödigt varmt i din lägenhet vrid gärna ner elementen så hjälper du till att hålla värmekostnaderna nere.

Kontaktuppgifter

Nedanstående leverantörer är de som gäller i januari 2025 men kan ändras efter beslut av styrelsen.

Habitek, jourentreprenör och vår samarbetspartner för fastighetskötsel och städning

Vardagar kontorstid 08-645 17 00 (måndag-fredag kl 08.00-16.00)

Övrig tid, jour 08-645 17 45

S:t Eriks hiss, hisskötsel

Felanmälan dygnet runt 08-522 258 00

Hemsida: www.sterikshiss.se

Vid fastighetsskada, kontakta i första hand styrelsen som anmäler skadan till

Folksam Försäkring 08-772 68 70

Obs! Försäkringsbolag byts emellanåt, kontakta styrelsen för info om aktuella rutiner för skadeanmälan.

Skadedjursproblem, kontakta styrelsen och

Anticimex 0752-45 10 00

Hemsida: www.anticimex.se

Bredband2 (f d AllTele/A3)

Föreningen har ett gruppavtal med Bredband2 för Internetaccess över föreningens fastighetsnät (bredband) med hastigheter upp till 1000 Mbit/s.

Kundservice 0770-811 000

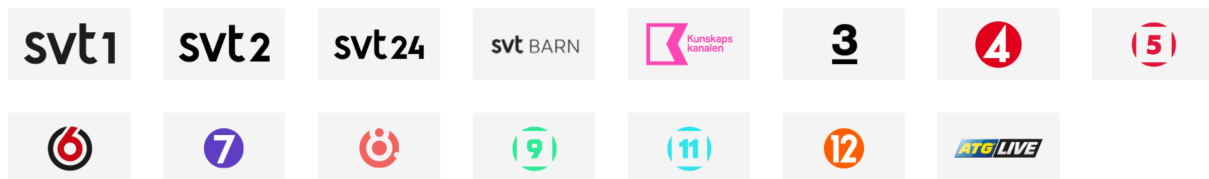
Hemsida: www.bredband2.com

Tele2 tillhandahåller digital TV via fastighetens kabel-TV-nät (tidigare Com Hem).

Kundservice 90 222

Hemsida: www.tele2.se

Ett grundutbud av TV-kanaler kan ses utan abonnemang (januari 2025). För aktuellt utbud se www.tele2.se. Tele2 erbjuder dessutom ett antal kanalpaket med tillhörande playtjänst (Tele2 Play).



Idag finns en mängd leverantörer av streaming av TV-program över Internet.

SaveTime Ekonomikonsult AB

SaveTime hanterar Brf Baronessans ekonomiska förvaltning. Kan svara på frågor angående avgiftsavier, upprättande av autogiro eller utdrag ur föreningens lägenhetsförteckning.

Kontaktperson: Maria Berg

E-post: maria@savetime.nu

Telefon: 08-562 621 41

Brf Baronessans bankgiro: 5908-3444

Hemsida: <https://savetime.nu/>