Brf Päronet 3



Ordningsregler och bra att veta för
Bostadsrättsföreningen Päronet 3

Uppdaterad 2026-06-08

För att vi alla ska trivas i huset har föreningens styrelse i enlighet med stadgarnas § 36 beslutat om följande ordningsregler. De gäller samtliga boende i huset; även inneboende, godkända andrahandshyresgäster samt i tillämpliga delar även lokalhyresgäster. I detta dokument finns även information som är bra att känna till för de boende.

Innehållsförteckning

1. Andrahandsuthyrning – Upplåtelse i andra hand ... - 3 -
2. Avgift till föreningen ... - 3 -
3. Brandsäkerhet ... - 3 -
4. Cyklar ... - 3 -
5. Ekonomisk förvaltare ... - 4 -
6. Elektricitet ... - 4 -
7. Fastighetsförvaltning och hantverkare ... - 4 -
8. Fastighetsägarna ... - 4 -
9. Försäkringar ... - 4 -
10. Gården, grillning och gårdsgruppen ... - 4 -
11. Hissarna ... - 4 -
12. Hundar ... - 4 -
13. Internet via bredband och TV ... - 4 -
14. Jourutryckning ... - 4 -
15. Kontaktuppgifter ... - 5 -
16. Källar- och vindsförråd ... - 5 -
17. Ljudnivå ... - 5 -
18. Namnskyltar ... - 5 -
19. Ombyggnad av lägenhet och ytterdörr ... - 5 -
20. Portar, dörröppning och lås ... - 5 -
21. Sophantering ... - 6 -
22. Styrelsens adress ... - 6 -
23. Städning och snöskottning ... - 6 -
24. Toaletterna ... - 7 -
25. Trapphusen ... - 7 -
26. Tvättstugan ... - 7 -
27. Vatteninstallationer och -skador ... - 7 -
28. Ventilationssystemet ... - 7 -
29. Värmen ... - 8 -
30. Webbplats ... - 8 -
31. Årsmöte ... - 8 -
32. Övertagande- och pantsättningsavgift ... - 8 -

1. Andrahandsuthyrning – Upplåtelse i andra hand

Lägenheten får inte hyras ut utan styrelsens godkännande (§ 31 i stadgan). Styrelsens praxis är att bevilja andrahandsuthyrning till godkänd namngiven person för högst ett år i taget om bostadsrättsinnehavaren har skäl för att hyra ut.

Styrelsen avser att följa de riktlinjer och resonemang som Fastighetsägarna, HSB, Bostadsrätterna och Riksbyggen gemensamt tagit fram gällande andrahandsuthyrning. Det innebär bl.a. att korttidsuthyrning inte är tillåten och inte heller uthyrning via Airbnb eller liknande tjänster. Dessa riktlinjer finns bl.a. på fastighetsägarföreningens webbplats www.fastighetsagarna.se/fakta/ och här.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska innehålla information om skälen för uthyrning och uppgifter om den tilltänkta hyresgästen på den blankett som Fastighetsägarföreningen tagit fram, alternativt skriftligt men med samma information som finns på blanketten. Blanketten finns på webbplatsen, men kan också fås av styrelsen. Det finns också ett standardformulär för avtal mellan uthyraren och hyresgästen på webbplatsen som kan vara användbar.

Kontrollera först om skälen för uthyrning är godtagbara med ett mejl till styrelsen, innan man söker hyresgäst och inkommer med den formella ansökan enligt ovan.

Den som hyr lägenhet i andra hand ska liksom bostadsrättshavare följa de av styrelsen beslutade ordningsreglerna och visa hänsyn till andra boenden. Den som hyr ut en lägenhet i andra hand ska uppmärksamma hyresgästen om gällande ordningsregler och att de ska följas.

Den som hyr en lägenhet i andra hand ska vara den som bor där. Hyresgästen får inte upplåta lägenheten till annan person i form av tredjehandsuthyrning eller annat arrangemang.

Föreningen tar ut en avgift motsvarande 10 procent av basbeloppet vid andrahandsuthyrning.

Tillstånd behövs inte för inneboende, som dock inte får disponera lägenheten utan endast en del, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller dess medlemmar. Lägenhetsinnehavaren bör också, åtminstone tidvis, bo i lägenheten.

Det är värdefullt att föreningen vet vilka som bor i fastigheten, Anmäl därför gärna om ni hyr ut till inneboende.

2. Avgift till föreningen

Avgiften till föreningen betalas månadsvis till vår ekonomiska förvaltare.

Avierna för avgiften skickas per brev. Det finns även möjlighet att få avierna per mejl efter förfrågan hos vår ekonomiska förvaltare.

Du kan också välja att betala din avgift med autogiro. Läs mer här på föreningens webbplats.

Notera särskilt att avierna är en service för att underlätta betalningen av medlemsavgiften. Som medlem har man ansvar för att betala månadsavgiften, även om en avi per brev eller mejl har kommit på avvägar. Hittar man inte sin avi kan man kontakta vår ekonomiska förvaltare.

Om någon inte betalat två månadsavgifter i rad, måste föreningen meddela panthavaren, annars förlorar föreningen sin förtursrätt i en eventuell tvångsförsäljning.

3. Brandsäkerhet

Varje medlem ansvarar för att lägenheten är försedd med väl fungerande brandvarnare. Brandsläckare rekommenderas.

Läs mer om brandsäkerheten här på föreningens webbplats.

4. Cyklar

Cyklar får endast ställas på därför avsedd plats på gården eller i förrådet.

5. Ekonomisk förvaltare

Ekonomisk förvaltare är All in Accounting, Ann-Charlotte Hermansson, lotta@allinaccounting.se, tel. 08-522 087 02.

Lotta Hermansson betalar våra räkningar och hanterar avgifter och hyror, samt frågor kring lägenhetsförsäljning, pantförskrivning för lån m.m.

6. Elektricitet

Föreningen har inget gemensamt elavtal. Elnätsägare är Ellevio AB. Man anmäler sig själv till elnätsägaren och väljer sedan själv vilket elhandelsbolag man vill ansluta sig till.

När elektriciteten inte fungerar kan det bero på att vårt område saknar elektricitet eller att jordfelsbrytaren eller några säkringar utlösts i din lägenhet. Vid sällsynta tillfällen kan också en huvudsäkring i elcentralen ha utlösts och behöver bytas. Dessa säkringar (proppar) märkta med samma beteckning (en bokstav och en siffra) som finns på elskåpet i lägenheten. Om du inte vet var elcentralen ligger och hur man kommer in där, kan du mejla till styrelsen för närmare instruktioner.

7. Fastighetsförvaltning och hantverkare

Du kan kontakta CEMI, som är föreningens fastighetsförvaltare, om du behöver hjälp av hantverkare i den egna lägenheten. Du når dem på tel. 08-627 00 22 eller mejl info@cemi.se. Om du behöver hjälp med något problem i din lägenhet du anmäla det via den här länken.

Notera att enligt stadgarnas § 27 svarar du själv för t.ex. utrustning i kök och badrum inklusive vatten, avlopp och golvbrunnar till de delar som de befinner sig inne i lägenheten.

8. Fastighetsägarna

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Råd från Fastighetsägarna hittar du här på föreningens webbplats.

9. Försäkringar

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Lägenheterna är däremot inte försäkrade via föreningen. Det är därför mycket viktigt att du själv försäkrar din lägenhet.

10. Gården, grillning och gårdsgruppen

På gården som renoverades 2022 finns cykelställ och sopkärl. Bord, stolar och soffa finns utställda för vila, fika och umgänge. Det går också bra att grilla. Läs mer om grillning på gården här. Tänk på att hålla gården ren och snygg.

Föreningens *gårdsgrupp*, som man kan anmäla sig till, har hand om gårdens utsmyckning, växter och möblering.

11. Hissarna

Hissen AB ansvarar för hisservicen. Vid akut fara eller då du är instängd i hissen kan du ringa Hissjouren, tel. 08-618 48 48. Journumret ska inte användas vid andra tillfällen. Andra problem kan anmälas till styrelsen.

12. Hundar

Rastning av hundar på gården är inte tillåtet. Men naturligtvis kan man ha med sig hunden när man är på gården.

13. Internet via bredband och TV

Telia erbjuder, genom ett av föreningen ägt lokalt nätverk (LAN), anslutning till internet (100 Mbit/s) och TV basutbud. Dessa tjänster ingår i avgiften. Det finns möjlighet att uppgradera internetuppkopplingen samt beställa ett bredare TV utbud. Se här för mer information på föreningens webbplats.

14. Jourutryckning

För att inte dra på föreningen onödiga merkostnader får föreningens jourtjänst endast anlitas om det föreligger omedelbar fara för personer eller egendom inom fastigheten och om denna fara inte kan avhjälpas genom egna åtgärder. Jourtjänsten är främst avsedd för kvällar och helger. Under dagtid bör egen hantverkare eller föreningens fastighetsförvaltare CEMI anlitas.

Dygnet Runt Service Fastighetsjour kan nås på tel. 08-18 70 00

15.Kontaktuppgifter

Föreningen behöver dina kontaktuppgifter i fall vi behöver nå dig vid fara, inbrott, brand eller om vi behöver kontakta dig för reparation eller underhåll. Adressuppgifter lämnas här på föreningens webbplats.

16.Källar- och vindsförråd

Till varje lägenhet hör ett eller flera förråd som anvisas av styrelsen. Möbler och andra föremål får inte placeras utanför förråden.

Grovdammsugare och en lång elsladd för att t.ex. dammsuga ditt källar- eller vindsförråd finns att låna. Dammsugaren och elsladden finns i hobbyrummet innanför pannrummet. Nyckel kan du låna av styrelsen.

Uttag för el finns längst inne i källaren på Scheelegatan uppe till höger om den stora järndörren till vänster om lampan (det finns ett lock som du får lyfta på) och på Amarantergränd inne i elcentralen till höger strax innanför dörren.

17.Ljudnivå

Vi bor i ett gammalt hus och isoleringen mellan lägenheterna är inte den bästa. Särskilt under nedan angivna tider skall ljudet från t.ex. radio, TV och ljudanläggningar vara dämpat:

söndag – fredag	kl. 22.00 – 8.00
fredag – lördag	kl. 23.00 – 9.00

Tänk också på att undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under dessa tider. Ljudet fortplantas i golv och väggar.

18.Namnskyltar

Namnskyltar på lägenhetsdörrar och i entrén är standardiserade och ombesörjs av föreningen till självkostnadspris. På så sätt får vi en enhetlig utformning och stil på skyltarna. Observera att även andrahandshyresgäster och inneboende ska ha sådan skylt, alternativt använda c/o-adress.

Beställning av ny skylt görs här på föreningens webbplats.

Egna skyltar eller uppmaningar till brevbäraren tillverkade av papper eller dylikt är inte tillåtna.

19.Ombyggnad av lägenhet och ytterdörr

Styrelsen ska skriftligt godkänna ombyggnad av lägenheter samt veta vem som skall utföra arbetet innan arbetet påbörjas. Detta gäller också förändringar av VVS.

Beskrivning av arbetets omfattning ska lämnas till styrelsen. Ritningar över ombyggnaden av rimlig kvalitet och ett skriftligt intyg om den enskilde hantverkarens behörighet (i de fall det behövs, t.ex. för badrum) ska också lämnas till styrelsen om det behövs för att göra en rimlig bedömning. Ritning för lägenheten finns på Stadsbyggnadskontoret om du inte fått den av säljaren.

Vissa ombyggnader kräver bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret, se deras hemsida. Om styrelsen behöver hjälp med bedömningen får du själv betala för denna. Se även föreningens stadgar § 28.

De ursprungliga ytterdörrarna till lägenheterna får bytas ut mot säkerhetsdörrar under förutsättning att den nya dörren till det yttre i princip utformas som en kopia av nuvarande ytterdörr inklusive virkesval och färg. Byte av dörr ska godkännas av styrelsen. Det är även tillåtet att installera elektroniska kodlås, dörrklocka och dörrögon. Färgval och utseende bör så långt som möjligt väljas så att de passar in i trapphuset övriga utformning.

Om du bygger om utan styrelsens godkännande kan du bli skadeståndsskyldig och även tvingas återställa lägenheten i ursprungligt skick.

20.Portar, dörröppning och lås

Dörren på gården mot servitutet på Piperska Muren får inte användas för andra ändamål än för sophämtning enligt beslut om servitut av Lantmäterikontoret.

Portarna mot Scheelegatan och Amarantergränd och mot gården är försedda med kodlås för att förhindra obehöriga att

komma in. Portarna får endast ställas upp tillfälligt vid behov.

Portarna mot gården kan ställas upp med vippknappen uppe vid stängningslådan. Dörren står uppställd om vippen ställs i motsatt läge mot öppningsläget. Om vippen ställs i neutralläge kopplas automatiken ur och dörren kan ställas upp i öppet läge med en kil. Lämna inte dörrarna öppna i onödan.

Ytterportarna mot Scheelegatan och Amarantergränd kan ställas upp med en kil utan att dörrautomatiken stängs av eller ställs i neutralläge. Det rekommenderas starkt att inte röra manöverknapparna på manöverpanelen ovanför porten. Lämna inte dörren öppen i onödan.

Dörrarna ska alltid öppnas med öppningsknappen och inte med våld eller med dörrvredet. I annat fall skadas låsmekanismen. Dörrarna mot gården är litet mindre känsliga för manuell hantering.

Om automatiken krånglar kan det vara värt att starta om den genom att dra ur elsladden och sätta tillbaka den efter en liten stund.

Nycklar (som kan användas om automatiken inte fungerar) till ytterdörrarna kan du få av styrelsen om du inte fått dem av den tidigare ägaren.

Vid problem med dörrlåsen till ytterdörrarna, kontakta styrelsen.

21.Sophantering

Föreningen följer de bestämmelser om sophantering som Stockholms kommun har förordnat. Närmare information om dessa regler finns här på föreningens webbplats. Notera bl.a. följande:

Matavfall utan förpackningar lämnas i de två mindre sopkärlen. Det är sedan januari 2023 obligatoriskt att sortera matavfall. Påsar avsedda för matavfall finns att hämta i tvättstugan när du behöver fler.

Restavfall skall lämnas komprimerat och i väl förslutna plastpåsar i föreningens sopbehållare på gården. I soppåsen lägger du det som blir över när du sorterat ut matavfall, farligt avfall, elavfall, grovavfall, papp, förpackningar, flaskor och tidningar. Det som inte är hushållsavfall ska kastas vid återvinningsstationerna eller hanteras enligt reglerna för miljöfarligt avfall.

Returpapper och tidningar läggs i särskild behållare på gården. I denna behållare få endast läggas dags- och veckotidningar, facktidskrifter, reklam, postorderkataloger m.m., men inte någon form av plast, wellpapp, papperskassar, brunt papper, kartong, plastbelagt papper eller kuvert.

Föreningen ordnar hämtning av *grovsopor* två gånger per år. Grovsopor är sopor som är för skrymmande att kasta på de vanliga ställena: plast, brännbart, kasserade möbler, stekpannor, verktyg, porslin, rester efter renovering, leksaker o.d. Föremål som innehåller elektriska komponenter (*elavfall*) får kastas endast vid särskild hämtning eller lämnas vid den mobila miljöstationen eller med hämtning som beställs av kommunen.

Övrig källsortering och deponering får var och en ombesörja.

Sopbehållarna töms två gånger i veckan: måndag respektive torsdag morgon. Returpappersbehållaren töms en gång i veckan.

22.Styrelsens adress

Brf Päronet 3
Amarantergränd 1
112 28 Stockholm

Mejladress till styrelsen/föreningen är paronet@brfparonet3.se.

23.Städning och snöskottning

Trapphusen städas av anlitad städfirma. Vi städar gården själva.

Under vintern behöver gården snöskottas. Snöskottning är ett gemensamt ansvar och nödvändig för att sophämtningen ska fungera vintertid. Teckningslista för snöskottning sätts upp i trapphusen. Läs mer här.

Deltagande i dessa städuppgifter är inte obligatoriskt, men naturligtvis är det av stort värde att så många som möjligt ställer upp.

Föreningen anlitar en firma, JP Schweitz tel. 08-641 90 89, för snöskottning på taken när det är risk för snöras eller istappar.

24.Toaletterna

För att förhindra stopp i avloppssystemet är det viktigt att toaletterna används endast för de ändamål som de är avsedda för. Till exempel får inte bomullstussar, bindor, hår, tandtråd eller annat papper än toalettpapper spolas ned.

25.Trapphusen

Inga möbler, lösa föremål, cyklar, barnvagnar eller annan brännbar materiel får placeras i trapphusen. De utgör en brandrisk, försvårar städningen och utgör en fara vid brand då huset behöver utrymmas.

Rökning är inte tillåten i trapphusen.

26.Tvättstugan

Tvättstugan är öppen mellan 07.00 och 22.00. Tider bokas med ett lås på bokningstavlan i tvättstugan. Du kan bara ha en tid bokad åt gången. Efter avslutat pass ska låset parkeras i avsett utrymme på bokningstavlan eller tas med till lägenheten för att inte i onödan uppta en tvättid.

Tvättiden är 4 timmar för de första 3 passen och 3 timmar för det sista. Respektera både egna och andras bokade tider.

Det är inte tillåtet att tvätta på någon annans tid. Om tvättstugan inte tas i bruk inom 2 timmar från tvättpassets början är emellertid den återstående tiden fri för andra att använda. Torkskåp och torktumlare får disponeras upp till en halvtimme efter ett tvättpass. Strykning och mangling är tillåten utan bokning.

Tänk på att efter varje avslutad tvättpass:

- Rengöra torktumlaren från ludd vid filter och på dörr.
- Rengöra tvättmedelsfacken.
- Torka av tvättmaskinerna och torktumlarna och lämna tvättmaskinernas dörrar och tvättmedelsfacken öppna.
- Sopa upp ludd, skräp och annan smuts från golvet.
- Släcka belysningen och låsa dörren när du lämnar tvättstugan.
- Lämna tvättstugan i det skick du själv önskar finna den.

27.Vatteninstallationer och -skador

Förutom brand i fastigheten är risken för vattenskador den mest allvarliga och kostsamma.

Enligt branschreglerna för nya vatteninstallationer gäller följande.

Det ska finnas ett vattentätt underlag under blandare i eller under diskbänksskåp och vattenanslutna apparater i kök. Detta gäller även kylskåp, kaffebryggare och ismaskiner i och utanför kök. Det ska även finnas en manuell eller elektronisk avstängningsventil för vattnet.

Tvättmaskin kan placeras I kök utan golvbrunn, men då på ett vattentätt underlag med uppvikta kanter runt om. Under tvättmaskinen ska det finnas en fuktsensor som är kopplad till en läckagebrytare eller en vattenfelsbrytare alternativt ett översvämningsskydd och ett vattenlarm.

För badrum gäller särskilda och omfattande regler.

Om ovanstående regler inte följs riskerar vi att försäkringarna inte gäller.

Installationer ska utföras av auktoriserade VVS-företag.

För allas vår säkerhet är det tillrådligt att se över vattenskyddet även för äldre installationer som inte är utförda enligt moderna regler.

28.Ventilationssystemet

Husets ventilationssystem bygger på självdrag. Inluften kommer från vädring, läckage och springventiler. Fläktar kan förstöra balansen i

systemet. Det inte tillåtet att installera fläktar som ansluts till husets ventilationssystem i t.ex. kök eller badrum. Kolfilterfläktar som inte är anslutna till ventilationssystemet är tillåtna.

Filtren i springventilerna bör tvättas årligen för att ventilerna ska behålla sin effekt.

Läs mer om ventilationen här på föreningens webbplats.

29. Värmen

Fastigheten värms med fjärrvärme.

Värmeelementen ska inte luftas. Det görs automatiskt i vårt system.

30. Webbplats

Föreningen har en egen webbplats, www.brfparonet3.se, där det finns information om föreningen: föreningsmeddelanden, stadgar, trivselregler, bra att veta, kontakter, årsberättelse, formulär för olika ändamål, sophantering m.m.

För att underlätta informationsspridningen är det viktigt att du prenumererar på föreningens meddelanden. På så sätt är risken mindre att du missar information och det blir lättare för styrelsen att nå medlemmarna med viktig information.

Du kan prenumerera på meddelanden och anmäla dina kontaktuppgifter här på föreningens webbplats.

Lösenord får du av styrelsen.

31. Årsmöte

Föreningens årsstämma brukar vanligtvis hållas i maj. Kallelse kommer minst två veckor före mötet. Styrelsen meddelar när motioner till stämman ska lämnas.

32. Övertagande- och pantsättningsavgift

Övertagandeavgift ta ut vid försäljning av lägenhet. Även en pantsättningsavgiften tas ut.