

Trivselregler

Bostadsrättsförening

Brf Lindbacken 3

Förutom föreningens stadgar gäller följande trivselregler.

Vår målsättning är att alla skall ha det så trivsamt som möjligt och därför har vi några enkla trivselregler. Om dessa följs bidrar vi till en bra grannsamja samt att vårt område ser snyggt och attraktivt ut.

Ansvar för trivsel

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 trivselfrågor.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. 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

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Reglerna gäller även för lokalhyresgästerna..

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska 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 bli fråga om uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) För allas trevnad tänk på att visa respekt och omtanke för dina grannar
- c) Om en akut skada skulle inträffa i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att porten till fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- e) Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattnet och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Tänk också på att om du ska vådra bör du göra det snabbt och effektivt och inte låta fönster och balkongdörrar stå öppna hela dagen. Det kostar mycket i fjärrvärmekostnader.

4. Balkonger och gårdsyta i direkt anslutning till lägenhet på BV

Balkonger och gårdsyta får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong- och uteplatsmöblering.
- b) skakning av mattor
- c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke. Av brandsäkerhetsskäl får endast gasol- och elgrill användas.
- d) Placera blomlådor innanför balkongräcket
- e) Vid rengöring av balkong ska man inte låta smutsvattnet rinna av balkongen så att det stänker på fasad eller grannens balkong
- f) Det är inte tillåtet att byta ytskikt på balkongen. Dvs inte lägga klinker eller något annat material än betongen som finns där. Vill man ha något annat golv än betong så går det t.ex. bra att lägga trätrall eller syntetgräs med gumminabbar på betongen.
- g) Se till att balkong- och ytterdörrar mot gården är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Se till att skotta balkongen vid behov så att inte vatten kan tränga in i fasaden.
- h) För montering av markis eller inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt i vissa fall bygglov.

5. Tvättstuga

Antal tvättstugor	Belägna	Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna
1	Källaren	I tvättstugan

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

6. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelförrådet på gården eller i cykelställ i källaren och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

7. Gården och gatuentrén

- Föreningen ansvarar för en del växter i krukor på gården. De växterna är planterade i, som regel, grå krukor men undantag kan förekomma. För inköp och skötsel av föreningens växter ansvarar Trädgårdsgruppen. Är du intresserad av vad som växer på vår gård är du hjärtligt välkommen att ingå i vår grupp. Du är även välkommen att komma med förslag på växtval eller hur vi kan få vår gård ännu mer trivsamt. För de växter som medlemmar vars lägenheter angränsar mot gården ansvarar var och en för sina växter. Trädgårdsgruppen önskar dock att val och placering av växter diskuteras med Trädgårdsgruppen innan inköp.
- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisade förvaringsplatser eller av lägenheten disponerade utrymmen
- Rökning är inte tillåten på gården eller i entrén.
- Marschaller bör inte användas, men om så är fallet ska de placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- Vid renoveringar av lägenhet ska gemensamma ytor i entré, hiss och trapphus skyddas mot smuts och åverkan. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för detta

8. Avfallshantering

- Föreningen har matavfallssortering i anslutning till soptunnorna på gården. Påsar för matavfall finns i källaren. Soptunnorna får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- Övrigt hushållsavfall som kan återvinnas (glas, metall, plast, papper och tidningar) lämnas lämpligen i närmaste återvinning som finns på Östra Järnvägsgatan, snett mittemot Hotel Clarion Sign.
- Soppåsar får ej ställas i trapphuset

9. Källare och vind

På vinden och i källaren får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Varje lägenhets förråd ska vara märkt med lägenhetsnummer. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vinden och i källaren.

10. Störningar

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 allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför även undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa.

Särskilt störande arbeten vid renovering av lägenhet som t ex borring bör ske mellan 08.00 – 20.00 måndag – fredag. Lördag och söndag gäller tiden mellan 10.00 – 16.00.

Om Du kommer att störa vid upprepade tillfällen bör du anslå detta i porten/hissen. I meddelandet uppger du vem du är, tidsperiod under vilket arbetet kommer att ske samt telefonnummer till ansvarig person.

Bilningsarbeten kan kräva ännu större hänsyn med begränsad tid och information av närmaste grannar. Glöm ej att informera anlitate hantverkare om tillåtna tider.

11. Husdjur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur får inte rastas på gården.

12. Andrahandsuthyrning

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. Detta sköts via vår ekonomiska förvaltare (Nabo). Använd Nabo-portalen för detta.

13. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. 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 själv 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.

14. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnadsmålan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Bilaga 1 "ansökan om tillstånd ombyggnad bostadsrätt" ska lämnas till styrelsen för godkännande innan vissa specificerade typer av ombyggnationer får genomföras.

Styrelsen vill också informera om de regler som gäller för byggsäckar. Läs gärna information från Fastighetsägarna om detta i följande länk <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/brf/forvaltning-administration-och-underhall/regler-for-byggsackar/> Styrelsen rekommenderar att om byggsäckar tillfälligt behöver ställas ut på trottoar eller gata utan tillstånd så se till att företaget transporterar bort dem snabbt.

15. Elektriska installationer

Alla fasta elektriska installationer ska vara utförda av behörig elektriker. Inga förändringar får göras i fastighetens centrala elcentral utan styrelsens skriftliga tillstånd.

16. VVS installationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

17. Gasledningar

Allt arbete med gasledningar måste genomföras av auktoriserad gasinstallatör. Stockholm gas har en lista med rekommenderade installatörer.

18. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphusen är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras.
- Var försiktig med eld. Inga levande ljus eller marschaller får förekomma i porten till entrén, trapphus, gård eller andra gemensamma utrymmen.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Om brandvarnare saknas, tag kontakt med någon i styrelsen om råd.
- Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- I lägenhetsförråd får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar.
- I lägenheten och på balkongen får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

19. Husens exteriör

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Paraboler får inte monteras på vare sig fasad eller balkongräcke.

Den som vill sätta upp markiser ska ansöka om skriftligt tillstånd hos styrelsen.

20. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom föreningens område (tomt) på grund av att det riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

21. Försäkring

En hemförsäkring för hyresrätt täcker inte de kostnader som du har ansvar för som bostadsrättsinnehavare. Det är därför mycket viktigt att du tecknat en hemförsäkring för bostadsrätt om olyckan är framme.

22. Avgift

Avgiften till föreningen betalas månadsvis och ska vara föreningen tillhanda via föreningens ekonomiska förvaltare (Nabo) senast förfallodagen. I avgiften ingår bl a värme och vatten.

23. Om du tänker flytta

Fråga gärna 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. Ansökan om medlemskap tillsammans med ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till föreningens ekonomiska förvaltare (Nabo) som också har styrelsens uppdrag att godkänna medlemskap. Detta hanteras vanligtvis via ansvarig fastighetsmäklare.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och lag.

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen att gälla

Från och med datum

1 september 2024

Undertecknas

Ort och datum	Ort och datum
Stockholm 26 augusti 2024	Stockholm 26 augusti 2024
Underskrift	Underskrift
	
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Håkan Eriksson	Carl Johan Johansson Alm