

Ordnings- och trivselregler BRF Vintertullstorget 1

Ordnings- och trivselreglerna beslutades av styrelsen den 14 september 2021 och gäller från detta datum tills vidare.

Styrelsens uppgift är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att verkställa föreningens stämmobeslut samt att sköta den löpande förvaltningen. I den löpande förvaltningen ingår ordnings- och trivselfrågor.

Vem ansvar för ordningen?

Alla bostadsrättsinnehavare och föreningens hyresgäster ansvarar för ordningen och medverkar till att skapa trivsel. Därför har styrelsen tagit fram och beslutat om våra ordnings- och trivselfrågor. De är till för vår gemensamma trevnad.

Alla som bor i Brf Vintertullstorget 1 är skyldiga att rätta sig efter dessa regler. Att bo här medför ett gemensamt ansvar. Du har inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus, du har även skyldigheter gentemot föreningen, dess medlemmar och hyresgäster. Alla ska trivas i Brf Vintertullstorget 1.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller alla bostadsrättsinnehavare och dess familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Reglerna gäller även hyresgäster som hyr din lägenhet i andra hand. Reglerna gäller även föreningens hyresgäster.

Vad händer om ordnings- och trivselreglerna inte följs?

Om reglerna inte följs åtgärdar styrelsen detta genom att kontakta aktuell medlem för rättelse. Om medlem inte följer styrelsens uppmaning till rättelse kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem kan bo kvar i föreningen och styrelsen kan då, enligt våra stadgar, varsla och säga upp en bostadsrätt i Brf Vintertullstorget 1.

Utöver Brf Vintertullstorget 1 Ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar.

1. ALLMÄN AKTSAMHET

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Alla kostnader och underhåll betalas av oss alla gemensamt. Var särskilt aktsam om du transporterar skrymmande gods i hissarna.

Kostnader för värme och el i allmänna utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Tänk på hur du möblerar i din lägenhet, undvik att blockera radiatorer med stora möbler eller tjocka gardiner som hindrar värmen från radiatorerna att spridas i rummet. Vädra korta stunder för att inte släppa ut för mycket värme. Stäng av radiatorer om du är bortrest under längre perioder.

Om det inträffar fel i huset så ta kontakt med vår fastighetsförvaltare – se anslag i trapphuset – eller styrelsen.

2. SÄKERHET

För att öka tryggheten kan det vara bra att lära känna sina grannar till namn och utseende och tala gärna om för dina grannar om du är bortrest en längre tid och hur du kan nås. Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden. Var försiktig med eld. Din lägenhet ska enligt lag vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Du ansvarar själv för byte av batteri.

Du får inte grilla med kolgrillar på balkongen och med hänsyn till risk för brand så får tobaksrökning inte ske i allmänna utrymmen, såsom trapphus, hissar, källare, cykel- och barnvagnsgarage, bilgarage. Många personer är också överkänsliga och allergiska mot tobaksrök, så vänligen beakta detta om du röker ute på din balkong. Det är absolut förbjudet att slänga fimpar från balkongerna.

Brand- och utrymnings säkerheten regleras av brandskyddslagen och enligt lagen får du inte förvara cyklar, barnvagnar, leksaker, mattor, skor, sopor med flera saker, i trapphuset. De hindrar brandkår och ambulanspersonal i sina uppgifter och är en stor risk vid utrymning. Du får inte heller förvara brandfarliga och explosiva ämnen i källare eller i lägenheten. Var försiktig med levande ljus, håll dem under uppsikt och släck dem när du lämnar hemmet. Kontrollera regelbundet att din brandvarnare fungerar.

3. PERSIENNER OCH MARKISER

Särskilda föreskrifter gäller för montering av solskydd. Persiennor som monteras mellan glas måste vara i vit kulör. Mörk färg innebär att så hög temperatur uppstår så att glas kan komma att spricka. Sprickor av sådan orsak ersätts ej av garantin.

Markiser är tillåtna men all montering skall godkännas av styrelsen.

Vald väv: Sandatex, markisväv 97. (utvalt av byggherre och arkitekter)

4. BALKONGER, UTEPLATSER OCH INNERGÅRD

Blommor på balkongen är trevligt och vackert, men tänk på att blomsterlådorna ska hängas på räcketts insida. Därmed elimineras riskerna om lådan skulle falla ned. Tänk på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet rinner ner till grannen under.

Som bostadsrättsinnehavare har du ansvar för tillsyn och skötsel av balkong eller uteplats. Med skötsel menas rengöring, samt att vintertid hålla fasaden fri från snö. Var väldigt försiktig om du skottar snö från balkongen se till att ha någon vakt på marken så att ingen blir skadad av snön från din snöskottning. Föreningen ansvarar i sin tur för underhållet av balkongen inklusive balkongräcke och alla balkong- och fasadytor i anslutning till balkongen samt betonggolvet och originalunderlaget på uteplatser.

Du som bor med uteplats ansvarar för att dina privata tillhörigheter placeras inom uteplatsens område. Övrig yta är föreningens och tillhör samtliga boende. Det är ej tillåtet att förvara privata ägodelar på gården samt takterrassen.

Observera: Om du vill montera eller fästa någonting i räcke eller fasad behöver du styrelsens godkännande. Det är inte tillåtet att borra i putsfasaden.

Visa hänsyn till dina grannar om du eller dina gäster röker på balkongen/uteplatsen, då röken sprider sig och kan störa. Att kasta fimpar från balkongen är absolut förbjudet. Det både skräpar ner på grannens balkong eller uteplats, men framförallt ökar det brandrisken.

Grillning på balkong är tillåtet så länge du inte stör dina grannar, och då endast med el- eller gasolgrill. Grillning med kol alternativt briketter är inte tillåtet. Grillning får inte ske nära friskluftsintag då lukt kan sprida sig till grannar. All förvaring av gasol sker på balkongen.

Utomhusantenn/parabol får inte sättas upp utan styrelsens medgivande.

Om du vill ha tyg som insynsskydd får det bara fästas på insidan av balkong/terrassräcket samt inte vara högre än själva räcket. Tygets färg ska vara samma gråa som vi har i vår markispolicy.

Tänk även på att innergården samt takterrassen är väldigt lyhörd. En varm sommarkväll/-natt kan det finnas många som har sitt sovrumsfönster öppet. Om någon för högljudda samtal eller spelar musik ute på balkongen kommer de kanske att störas av detta. Skulle du själv bli störd ska du i första hand prata med den eller de som stör.

Matning av fåglar från balkongen, på gården eller takterrassen är inte tillåten.

Husdjur får transporteras kopplade i våra gemensamma utrymmen, men inte rastas eller vistas lösa.

5. FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Bostadsrättshavare får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd: Ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten och ventilation eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Vidare gäller att man inte får bygga om i lägenheten så att befintlig ventilationslösning förändras. Ett ventilationsdon i taket får ej byggas in i nytt rum för då finns risk att lägenheten inte uppfyller myndighetskrav för ventilation.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera om detta genom att sätta upp lappar väl synligt. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

6. TRAPPUPPGÅNGAR OCH HISSAR

Trappuppgångar och utrymme utanför varje lägenhet får inte under några omständigheter användas som förvaring av hushållssopor eller privata ägodelar. Detta med hänsyn till brandsäkerhetsreglerna framtagna av brandsäkerhetsstyrelsen, som vi måste efterleva.

7. 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 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.

8. CYKLAR, BARNVAGNAR OCH RULLATORER

Cyklar förvaras i cykelförrådet. Cyklar, barnvagnar och rullatorer får under inga omständigheter förvaras i trapphusen med hänsyn till brandsäkerheten.

Barnvagnar och rullatorer kan förvaras i avsett rum på entréplan. Cyklar får ej placeras i detta utrymme, ej heller bildäck eller övriga personliga tillhörigheter. Pulkor, snowracer eller dylikt får förvaras i rummet i mån av plats.

9. AVFALLSHANTERING, ELAVFALL OCH KEMISKA PRODUKTER

Endast vanligt hushållsavfall är godkänt i vårt soprum. Kartong, glas, metall med mera ska slängas på närmaste återvinningscentral. Det kostar föreningen en extra avgift varje gång felaktiga sopor slängs.

Soppåsarna med vanligt hushållsavfall ska vara väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummet. Pressa inte ner soppåsar i överfullt sopkärl utan försök finna plats i något annat sopkärl. Lägg inte vassa föremål i soppåsar så att någon kan komma till skada.

Avfall får inte ställas på golvet om avsedda behållare är fulla eftersom det då inte hämtas. Behåll i sådant fall avfallet i lägenheten intill dess att en tömning av behållarna har gjorts.

10. OHYRA

Förekomst av skadedjur, som enligt hyreslagen betraktas som ohyra (till exempel vägglöss, pälsänger, getingar, mott och mal) samt råttor och möss ska utan dröjsmål anmälas till föreningens styrelse.

11. STÖRNINGAR

För att alla ska kunna trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, som gäller i så väl i lägenheten som på gemensamma ytor, till exempel gård, trapphus och takterrass. Alla måste visa respekt för sina grannar och i det ingår till exempel att inte störa någons nattsömn.

Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet men är särskilt viktig att beakta mellan kl. 22.00 – 07.00. Självklart får alla spela musik, och när du bor i ett flerfamiljshus ingår det att du ibland hör grannarna – men att uppfattas som störande är någonting helt annat. Ska du ha fest är det bättre att prata med dina grannar än att sätta upp lappar. Be grannarna att höra av sig om de känner sig störda. Om de knackar på eller ringer, sänk genast volymen.

Är du den som blivit störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta styrelsen. Då är det viktigt att du skriver ner tid och datum för störningen, och även hur du blev

störd. En enstaka fest behöver inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen kan en kontakt med din styrelse vara ett sätt att reda ut problemet.

Om du planerar att bygga och renovera bör bullriga arbeten som kan upplevas som störande, exempelvis borring, läggas mellan 08:00-18:00 på vardagar och mellan 10:00-17:00 på helger. Är det ett varaktigt arbete, det vill säga flera dagars kontinuerliga störningar, förvarna gärna dina närmaste grannar.

12. AVFLYTTNING/INFLYTTNING

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. Ta 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.

Vid avflyttning/inflyttning påtalas vikten av aktsamhet vid bärning in i och ut ur våra hissar.

Styrelsen strävar efter att, vid varje nyinflyttning, besöka nya bostadsrättshavare för att informera om föreningen och överlämna stadgar samt ordnings- och trivselregler.

13. GARAGE

Föreningen har tillgång till 27 garageplatser i garaget under fastigheten. Medlem som hyr garageplats ombeds alltid kontrollera att inga obehöriga går in i garaget i samband med din in- och utkörning. Du bör därför stanna bilen och invänta de automatiska stängningarna av garageportdörrarna.

14. ANDRAHANDSUTHYRNING

All uthyrning i andra hand ska skriftligen godkännas av styrelsen. Vi har tagit fram en speciell blankett för detta som alltid skall användas. Bifoga denna ihop med hyresavtalet i ett mail till styrelsen i god tid.

Vid uthyrning i andrahand debiterar föreningen en avgift som motsvarar tio procent av prisbasbeloppet. Denna avgift debiteras månadsvis.

Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via Airbnb eller liknande. Kortast godkända tid är 6 månader. Föreningen godkänner heller inte uthyrning till juridisk person.

ANSVAR FÖR LÄGENHETEN

Det är fortfarande bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för lägenhetens skick och som är skyldig att bland annat se till att inte störningar förekommer samt att årsavgiften betalas i tid. Blir det aktuellt att skicka en rättelseanmaning, till exempel på störningar, ska den skickas till bostadsrättsinnehavaren och inte andrahandshyresgästen.

Kom ihåg att alltid söka tillstånd vid andrahandsuthyrning. Att hyra ut lägenheten utan medgivande från din bostadsrättsförening är grund för uppsägning av din bostadsrätt. Även uthyrning efter att tidigare tillstånd löpt ut räknas som en otillåten andrahandsuthyrning.