

Brf Spårö1

TRIVSELREGLER för Bostadsrättsföreningen **Spårö1**

fastställda av styrelsen den 20 januari 2014.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också föreningens ordningsfrågor.

Styrelsen har därmed ansvaret för föreningens ordningsregler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus. Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och boende.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

För vem gäller ordningsreglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller även för föreningen egna hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna, måste den först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen trots uppmaning till efterrettelse inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor angående något som tas upp i dessa regler, är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen på mail adressen, styrelsen@sparo1.se

1. Allmän aktsamhet

Var aktsam om och vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av ALLA gemensamt.

2. Säkerhet

Kontrollera att portar(ytterdörrar) går i lås efter in- eller utpassering. Släpp inte in någon okänd person in i fastigheten. Lämna inte källardörrar olåsta. Var försiktig med eld. **Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.** Man får givetvis inte grilla på balkongen. Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

3. Gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Värme är även en gemensamhetskostnad, tänk på att vara sparsam med värmen. Stäng ner den om ni är bortresta under längre perioder.

4. Balkonger, altaner

Balkongen utgör ett stort trivselsvärde i bostaden. Använd den därför på rätt sätt för en trivsam atmosfär.

Trivsel:

- Blommor på balkongen är trevligt och vackert men tänk på att blomsterlådorna skall hängas på räckets insida. Därmed elimineras riskerna om lådan skulle falla ned. Tänk på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet rinner ner till grannen under.
- Vädring på balkongen är tillåten förutsatt att det inte skapar olägenhet för andra, men skall då ske så lågt och så långt in som möjligt. Samma regler gäller för torkning av tvätt. Det är förbjudet att hänga ut mattor och liknande över balkongräcket.
- Tänk även på att innergården är väldigt lyhörd. En varm sommarkväll/natt kan det vara många som har sitt sovrumsfönster öppet. Om någon för högljudda samtal eller spelar musik ute på balkongen/uteplatsen kommer grannarna kanske att störas av detta. Om du blir störd så prata i första hand med den som stör.
- Förvara inte eldfarligt material som t.ex. bensin på balkongen. Kasta inte fimpar från balkongen.

Fasaden:

Vi har en skör fasad som lätt kan skadas. Föreningen har ansvar för underhåll och skötsel av både fasad och balkonger. Därför är det ej tillåtet att fästa saker på fasaden såsom t ex. fasadfast belysning, spaljeer, eller sätta upp parabolantennor, markiser, inglasning eller dyl.

Säkerhet:

- Raketer eller annan typ av fyrverkeri får inte avskjutas från balkong eller terrass
- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- Balkongen/terrass får inte användas till permanent förvaring av föremål som ej är relaterade till bruket av densamma. Exempel på detta kan t ex vara cyklar.
- Det är inte tillåtet att ha marschaller på balkongen – ljuslyktor är däremot tillåtna.

Husdjur:

Alla djurägare bör känna till att om deras balkong befinner sig mer 4 meter ovan mark måste man täckning/skydd för spjälorna av balkongen för att de ska tillåtas ha sina djur på balkongen.

5. Trappuppgångar

Trappuppgångar och utrymme utanför varje våning får inte under några omständigheter användas som förvaring av hushållssopor eller privata ägodelar. Cyklar/barnvagnar och dyl. placeras i barnvagns/cykelförråd. Detta med hänsyn till brandsäkerhetsreglerna framtagna av brandsäkerhetsstyrelsen, som vi måste följa. Ha inte mattor el. dyl. på golvet utanför lägenhetsdörr, det försvårar städning samt är en potentiell brandrisk.

6. Tvättstuga

Föreningen hyr tvättstugor i angränsande byggnad av Familjebostäder. Bokningssystem och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar (mopeder vill vi inte ha på gården då de kan läcka olja) förvaras på gården i cykelställ. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer får under inga omständigheter förvaras i trapphusen med hänsyn till brandsäkerheten.

8. Gården

Allmän hänsyn ska visas mellan medlemmar i sitt nyttjande av gården. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Tänk på brandfaran vid grillning. Låt askan svalna ordentligt innan Du tar bort den. Marschaller får inte placeras i anslutning till fastigheten. Plocka upp skräp och fimpar efter er, kasta det i hushållssoporna.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Soppåsarna med vanligt hushållsavfall skall vara väl förslutna och läggas i anvisad Molok på gården. Lagg inte vassa föremål i soppåsar så att någon kan komma till skada. Glas/Tidningar/matavfall lämnas i särskilda Molok på gården. Elektronik och farligt avfall skall lämnas på angiven återvinningsstation. (närmast är i Högdalen) Tänk på att nedskräpning/felsortering runt Moloker åsamkar oss alla höga kostnader. Då föreningen inte har något grovsoprum erbjuds alla medlemmar att kasta sina grovsopor i container som ställs upp på gården höst & vår. (Ej el-avfall)

10. Källare

I källare får förvaring av personliga tillhörigheter endast ske på avsedd plats. Inget brännbart eller explosivt material får förvaras i källare. Gångar skall av säkerhetsskäl vid brand och räddning hållas fria och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare. Alla ansvarar för att källardörrar hålls stängda och låsta!

11. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården. Undvik rastning på gatan runt byggnaden i det längsta. Ägaren ansvarar för att plocka upp efter husdjuren. (gäller även katter)

13. Störningar

För att alla skall kunna trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Hänsyn gäller så väl i lägenheten som på gemensamma ytor som t ex gård, trappa, hiss och tvättstuga. Tänk på att det är mycket lyhört i fastigheten. Dessa regler gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tala med Dina närmaste grannar om Du planerar kalas eller annat som kan generera ljud.

Alla medlemmar och hyresgäster är skyldiga att visa hänsyn och inte störa grannar med ljud, otrevligt bemötande eller hot.

Störningar i form av hög musik, från tvättmaskin eller från att man borrar, spikar, sågar eller dyl.

får inte förekomma efter kl 21 och inte heller före kl 08 på vardagar och före kl 10 på lördagar och helgdagar

Om du blir störd av din granne, skall du i första hand kontakta denne, och försöka lösa problemet. Fungerar inte detta, så får du kontakta styrelsen. I detta skede bör du börja dokumentera störningarna så noga som möjligt. Observera att för att driva ett fall till vräkning krävs mycket noggrann dokumentation, gärna från flera medlemmar.

Alla måste visa respekt för sina grannar, och i det ingår till exempel att inte störa någons nattsömn. Ska du ha fest, så prata med dina grannar innan.

Det är vanligt att sätta upp lappar i trappuppgången och varna grannarna innan man har fest. Men den metoden är inte juridiskt hållbar. Självklart måste man få spela musik, och när man bor i ett flerfamiljshus ingår det att man hör grannarna ibland. Men att uppfattas som störande är någonting helt annat. Ska man ha fest är det bättre att prata med sina grannar, än att sätta upp lappar. Be grannarna att höra av sig så fort de blir störda och om de knackar på eller ringer, så sänk genast volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan.

Är du den som blivit störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta styrelsen i din bostadsrättsförening. 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. En störande granne måste först få reda på att han eller hon stör, och sedan en chans att bättra sig. Därför är det bra om någon i styrelsen kontaktar honom eller henne direkt efter att ett klagomål kommit in. Då räcker det med ett samtal. Blir det inte bättre kan styrelsen skicka ett klagomål. Då räcker det med ett samtal. Blir det inte bättre kan styrelsen skicka ett brev med "anmodan om rättelse". Brevet ska också upplysa personen i fråga om att han eller hon omedelbart ska sluta störa sina grannar och att störningen annars kan leda till avhysning. Som sista utväg kan styrelsen ansöka hos tingsrätten om uppsägning av den störande grannen för att kunna avhysa denne. Då krävs bevis i form av dokumentation, vittnen och eventuellt rapporter från polis och väktare.

14. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om godkännande skall vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, avsedd tidsperiod samt uppgifter om vem som skall hyra lägenheten. Tänk på att DU som medlem ansvar även för din andrahandshyresgäst!

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Särskild bostadsrättsförsäkring ingår i avgiften för samtliga bostadsrättslägenheter.

16. Förändringar i lägenheten

Bostadsrättsinnehavare får göra mindre förändringar i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att vidta 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.

17. Om Du avser flytta

Kontakta styrelsen angående vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får ske. Glöm ej uppsägning av eventuell p-plats/garage. garage@sparo1.se

Tänk på att vi gemensamt äger/förvaltar och vårdar vår fastighet, var rädda om varandra och vår omgivning. /Styrelsen Spårö1.