

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

för Brf Solventilen

Det här bör Du veta om föreningens ordnings- och trivselregler!

Ansvar för ordningen

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 ordnings- och trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordnings- och 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

Ordnings- och trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordnings- och trivselreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster.

Vad händer om ordnings- och trivselreglerna inte följs

Om ordnings- och trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare 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 väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten
- c) Vid istappar från tak och balkonger vänligen ring tekniska förvaltaren omgående så ingen blir skadad.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Var försiktig med eld.
- d) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- e) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid. Tänk på att avlopp och stammar behöver spolas regelbundet, annars kan lukt uppstå.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Fasaderna

Våra fasader är ömtåliga vilket innebär att om tätskiktet förstörs kan detta leda till svåra fuktskador. På grund av detta är det förbjudet att luta cyklar, kajaker, pulkor och andra föremål mot fasaden. Ingrepp på fasaden måste alltid först godkännas av styrelsen. Vid montering av markiser måste detta ske enligt instruktioner från ncab. Instruktionen återfinns i bopärmen alternativt att man tillfrågar styrelsen.

5. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning med kolgrill, men däremot är det OK med el- och gasgrill.
Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Balkonger skottas vid behov.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.
Mark i anslutning till huset, uteplats, skötes av respektive bostadsrättsinnehavare.

Uppsättande av markiser kräver styrelsens särskilda tillstånd,
Järla Sjö har kulörer som är gemensamma för området:

SANDATEX

Nr 93 Enfärgad, natur

Nr 5009/1 Beigerandig

Nr 5173/12 Gulrandig

Nr 641/10 Blårandig

För balkong- och altanskydd gäller färg.nr 93 enfärgad, natur och ska alltid vara Sandatex markisväv.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Cyklar och barnvagnar

Cyklar ska förvaras i cykelrummet samt i cykelstället och inte ställas utanför porten.
Barnvagnar får inte placeras i entrén utan hänvisas till cykelrummets avgränsade område för barnvagnar.

8. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- c) Anlagda gångvägar ska användas med hänsyn tagen till gårdens gräsmattor.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Sopkärlen får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärnen och i soprummet. Pressa inte ner soppåsar i överfulla sopkärl utan gå då vidare till nästa sopkärl. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada
- b) Tidningar, glas, metall och wellpapp lämnar ni på Återvinningsstationen under bron.
- c) Övrigt avfall lämnas på närmaste miljöstation.

10. Parabolantenn

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

11. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

12. 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 t ex i trapphus och hiss.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen t o m kl 07.00 på morgonen. Man ska därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid samt att TV, radio och stereo används så att dessa inte stör andra. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du kommer att störa.

Tillfälligt störande arbete som tex borring eller hamrande får ej utföras mellan kl.20.00 t o m 07.00, på helger t o m 08.00.

Störande vattentappning för bad och dusch får ej förekomma mellan kl.22.00-06.00. Vattenkranen får ej lämnas öppen, detta gäller även om vattnet är avstängt.

13. 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. Det ska ske 2 månader innan andrahandsupplåtelsen.

Vänligen använd den ansökningsblankett som styrelsen tagit fram för andrahandsuthyrningen. Antingen kan du ladda ner den från vår webbsida www.sbc.se/solventilen eller så kontaktar du någon i styrelsen.

14. 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.

En särskild bostadsrättsförsäkring måste tecknas av bostadsrättsinnehavaren.

15. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner eller sätta upp en vägg, dra nya rör i kök och badrum eller byter köksfläkt. Ibland kan det också behövas bygganmälan 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 ska utföras under dagtid.

16. Om Du tänker flytta

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. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet skickas till SBC, föreningens ekonomiska förvaltare.

Vid överlåtelse tar Bostadsrättsföreningen ut en överlåtelseavgift på 1 200 kr som betalas av säljare. Om köparen önskar pantsätta lägenheten kostar det 400 kr per pantsättning, detta betalas av köparen.

Tänk på att skydda hissen vid flytten för att undvika skador på den.

Lämna gärna kvar dessa ordnings- och trivselregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen i maj 2009 och gäller fr o m den 1 juni 2009.