

BRF ÖSTERTULL TRIVSELREGLER

Allmänt

Utöver dessa regler gäller föreningens stadgar.

Dessa regler har beslutats av föreningsstämman den 4 maj 2006 för att gälla med omgående verkan. Reglerna uppdateras av styrelsen vid behov. Uppdatering har skett i augusti 2007 och maj 2009.

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 ordningsfrågorna. Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter reglerna. 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

Reglerna gäller alla som vistas i din lägenhet, t.ex. familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare. Det är alltid lägenhetsinnehavaren som ansvarar för ordningen och står till svars för alla störningar. Reglerna gäller också för föreningens lokalhyresgäster.

Vad händer om reglerna inte följs

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Det innebär i slutänden att du sägs upp till avflyttning och din lägenhet säljs på exekutiv auktion.

Om du har frågor

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

Regler

Om säkerhet

Kontrollera att ytterporten i huset går i lås efter passage. Släpp inte in någon okänd person. Lämna inte källardörrar olåsta.

Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för själv för skötsel av brandvarnaren och batteribyen. Brandvarnaren är föreningens egendom och ska lämnas kvar vid avflyttning.

Meddela gärna någon granne om du är bortrest under en längre tid.

Om gemensamma kostnader

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Tänk särskilt på att

1. vara sparsam med vatten. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Droppande kranar orsakar onödiga kostnader och föreningen står därför för byte av kranpackningar när vatten står och droppar. Föreningen bekostar även åtgärder på rinnande toaletter.
2. följa instruktionerna för avfallshantering. Hanteringen av felaktigt hanterade sopor betalas av alla föreningens medlemmar gemensamt.
3. inte felaktigt lämna föremål i allmänna utrymmen. Bortforsling av sådana föremål kostar pengar.

Underhållsansvar

Ansvar för underhåll av föreningens egendom delas mellan föreningen och lägenhetsinnehavarna. Generellt ansvarar lägenhetsinnehavarna för lägenheternas insidor och föreningen för allt annat. Detaljerade bestämmelser finns i stadgarna. Det delade underhållsansvaret innebär att du som lägenhetsinnehavare inte får vidta åtgärder som påverkar fastighetens yttre på ett permanent sätt. Det är t.ex. inte tillåtet att

1. glasa in balkongen
2. sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke
3. skruva i fasaden för uppsättning av amplar, flaggvimplar och liknande
4. sätta upp markiser.

Vid minsta tveksamhet, kontrollera alltid med styrelsen innan du vidtar någon åtgärd.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Endast så kallade kolfilterfläktar får monteras i köket och inga fläktar får kopplas till ventilationen i något rum. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. 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 bör i första hand utföras under dagtid.

Balkonger

Balkonger får inte användas för

1. permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Anledningen är att föremål på balkongen samlar skräp och fukt, vilket i längden leder till skador på balkongplattan. Dessutom ska balkongen se prydlig ut.
2. skakning av mattor, sängkläder m.m. Anledningen är att damm virvlar runt till intilliggande balkonger.
3. grillning över öppen låga. Anledningen är brandrisken och att röken stör intilliggande lägenheter.

Grillning med elektrisk grill är tillåtet. Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Tvättstuga

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i alla tvättstugor.

Förvaring

Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställ. Mopeder får inte förvaras i cykelrummen utan ska förvaras i cykelställ utomhus. Rullatorer ska, om de lämnas i trapphusen, placeras så att framkomligheten inte störs. Barnvagnar får inte placeras i trapphusen, utan ska placeras i barnvagnsförråden. Komplette förteckning över barnvagnsförråden finns hos vicevärden. Det är viktigt att efterfölja reglerna om barnvagnar då dessa tillkommit efter rekommendation från brandförsvaret.

Cykelrum och barnvagnsförråd får användas för säsongsbetonad förvaring, t.ex. pulkor på vintern och trehjulingar på sommaren. När säsongen är över ska förvaring ske i lägenhetens förråd. All annan förvaring ska ske i lägenhetens förråd. Det gäller även cyklar, barnvagnar och rullatorer som inte används.

Föremål som förvaras i strid med dessa regler kan komma att kastas utan förvarning. I förekommande fall kommer föreningen att ta betalt för utfört arbete.

Utomhus

Samla ihop leksaker, cyklar och liknande efter användning. Kvarlämnade föremål stör vid underhåll av gårdarna och kan vid gräsklippning splittras i vassa fragment.

Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna. De trädgårdsmöbler som föreningen placerar ut ska återplaceras om de flyttas.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

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

Husdjur ska hållas under uppsikt. Plocka upp djurets spillning. Föreningen kan komma att vidta åtgärder mot lösspringande djur.

Avfallshantering

Följ anvisningarna i soprummet och lämna endast hushållsavfall där. Föreningen anordnar regelbunden hämtning av papper och brännbara grovsopor. Övrigt avfall ska hanteras enligt kommunens föreskrifter.

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. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt alla dagar i veckan, men är extra angelägna att följa från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen då låg ljudnivå ska råda. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan, även vid fest gäller ovan nämnda tidsramar för ljudnivåer.

Rökning

Det råder rökförbud i alla föreningens allmänna utrymmen. Tänk på dina grannar vid rökning på balkongen.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Föreningens generella policy är att andrahandsuthyrning tillåts sex månader i taget under max ett år. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

Andrahandsuthyrning för längre tid än ett år kan tillåtas. Föreningen följer den praxis som utarbetats av hyresnämnden, vilket i skrivande stund innebär att godtagbara skäl är (enligt www.hyresnamnden.se): "om förstahandshyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden – som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande eller andra liknande situationer – har beaktansvärda skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand". Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskyddet. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Om du tänker flytta

Fråga vicevärden eller 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 utflyttning ska styrelsen eller person utsedd av styrelsen ges möjlighet till besiktning av lägenheten.

Lämna gärna kvar detta dokument till den som övertar din lägenhet.