

TRIVSELREGLER

för Bostadsrättsföreningen Brf Dikten2

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

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.

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

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall 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.

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) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

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 och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. 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, om inte närboende grannar givit sitt samtycke.
- d) placering blomlådor skall vara innanför balkongräcket.

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

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov. Brf Dikten2 har ett generellt bygglov för en särskild typ av inglasning.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställningar som nås via vinden.

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. Tvättstuga

Föreningen har totalt 3 st. tvättstugor, belägna i Brommavägens källare, Virebergsvägen 9 respektive 11:ans källare. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se bilaga.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. En separat maskin för mattvätt finns i Virebergsvägen 11.

8. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet /på gården i cykelstället och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén, ej heller i trapphusen p g a brandsäkerhetsskäl.

När gemensamhetslokalen på V11 används och behov finns för barnvagnsförvaring skall vagnarna förvaras i förrådet på V11 – 2. Separat bricka kvitteras i samband med uthyrning av festlokalen.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b) Gården får användas för privata arrangemang.
- c) 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.
- d) Gården får inte användas som rastyta för husdjur.
- e) Gårdens kupoler utgör ljusinsläpp till garageplanet. För att undvika skador och läckage, tillse att barn inte hoppar på dem och dess plåtskoning.
- f) Parkering av bilar, mopeder, mc är inte tillåtet på gården. På gården får man stanna för lastning och lossning, dock ej längre tid än vad som kan anses nödvändigt för att åka upp/ner med saker.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet/källaren. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppåsar är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- c) Grovsoprummet används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär och kastas i kommunens uppställda "bubblor".. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och lämnas i separata behållare i grovsoprummet.
- e) Tidningar skall lämnas i föreningens behållare avsedda för papper.

11. Källare och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

12. Parabolantenn

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

13. 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.

14. 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, hiss, tvättstuga och gemensamhetslokaler.

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

Borrnings- och snickeriarbeten får bedrivas mellan kl: 08.00-20.00 på vardagar och 10.00-18.00 på lör- och söndagar. Meddela gärna era grannar när ni planerar att utföra ert arbete, det är bra för grannsämjan! T ex borrning bör ske dagtid eller så tidigt som möjligt under kvällen.

15. 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. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

16. 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 är ett bra skydd om olyckan är framme och tecknas kollektivt för alla bostadsrätter av föreningen.

17. 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 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 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.

Ombyggnadsregler

1/ Skriftlig redogörelse för ombyggnadens omfattning framlägges för styrelsen för Brf Dikten2. Avvakta styrelsen beslut/besked innan arbeten påbörjas.

2/ VVS anläggningar får ej ändras eller kompletteras utan samråd från styrelsen.

3/ Nya utrustningar skall installeras fackmannamässigt och följa fabrikantens anvisningar.

4/ El & Tele anläggningar skall utföras av behörig installatör och gällande elföreskrifter.

5/ Efter ombyggnad skall lägenhetens och föreningens CAD ritningar kompletteras, lägenhetsinnehavaren skall ge företaget tillträde till lägenheten.

6/ Avisering före arbetets igångsättande skall ske i god tid med lappar i entré och hissar med angivande av tider, lägenhetsnummer och telefonnummer.

7/ Lägenhetsinnehavare får ej själv stänga av/ sätta på huvudkranarna för vatten som är placerade i respektive källare.

8/ Besiktning av ombyggnaden skall ske av styrelsens utsedd besiktningsman. Vid eventuella påpekanden är lägenhetsinnehavaren skyldig att följa besiktningsmannens rekommendationer.
Eventuell kostnad för besiktning betalas av lägenhetsinnehavaren.

18. 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 lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 31 / 3 2008 att gälla fr o m den 18/4 2008

