

Ordnings- och trivselregler

Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg

Syftet med ordnings- och trivselreglerna är att ge förutsättningar för att vi gemensamt ska ha en så bra boendemiljö med en hög trivselnivå som möjligt. Detta är ett tillägg till föreningens stadgar. Att bo i en bostadsrätt innebär att man tillsammans med övriga medlemmar i föreningen äger fastigheten. Det är upp till de boende att ta hand om och ta ansvar för fastigheten vilket skiljer sig från att bo i till exempel en hyresrätt.

För vem gäller reglerna?

Ordnings- och trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare - även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordnings- och trivselreglerna gäller också för hyresgäster som hyr i andra hand.

1. Allmän aktsamhet

a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för drift, underhåll och reparationer av gemensamma utrymmen bekostas av alla gemensamt.

b) Om akut skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med SBC enligt anslag i trapphuset. Meddela även styrelsen.

2. Säkerhet

a) Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Gäller även garageport.

b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

c) Ge inte ut portkoden till obehöriga.

d) Var försiktig med eld.

e) Din lägenhet ska enligt bostadsrättslagen vara utrustad med fungerande brandvarnare.

3. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följas från kl. 22.00 på vardagskvällar och söndagar till klockan 07.00 på vardagsmorgon, från kl 23.00 på fredagar och lördagar fram till kl. 09.00 på helgmorgon.

a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala alltför högt eller skrika. Man bör inte spela för högt på musikanläggning, musikinstrument eller ha tv:n på alltför högt.

b) Man får inte föra oväsen i trapphuset. Detta gäller även besökare till lägenheten.

c) Informera och kom överens med berörda grannar om tider för renoveringen. Lagg bullriga jobb på vardagar mellan 08.00 och 17.00.

Vid störningar hanteras detta först och främst direkt med berörd part.

4. Återvinning

Brf Jägaren i Sundbyberg strävar efter att vara en miljövänlig förening. Tre soprum finns med kärl för kompost och hushållssopor. Soprummet på Tulegatan 7 har även kärl för plast, metall, glas, lampor, tidningar, papper och kartong medan soprummet på Tulegatan 5 har ett kärl elektronik.

Ingenting annat än det som det finns kärl för får lämnas i återvinningsrummet. Grovsopor som större elektronik, möbler samt skräp som inte ryms i avsedda kärl ska medlemmen själv forsla till återvinningscentral eller motsvarande.

Vi hjälps åt att hålla soprummen i ordning.

5. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att underhålla framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas bl.a. 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.

Glöm inte att byta filter bakom elementen. Det rekommenderas att detta görs en gång per år. Filter går att beställa via <https://www.acticon.se/>

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att ha en hemförsäkring avsedd för bostadsrätt.

6. Förändringar/renoveringar 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 (ej tillåtet att påverkar ventilationen). Väsentliga förändringar kräver dock styrelsens tillstånd innan arbetet påbörjas. Med väsentliga förändringar avses ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av gas-, vatten- eller avloppsledningar, eller sådant som är till påtaglig skada för föreningen. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

7. Gemensamma kostnader

Kostnader för hela husets vattenförbrukning och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

- a) laktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- b) Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, stäng vädringsfönster i trapphusen vintertid.
- c) Byt kranpackning när vatten står och droppar.

8. Trapphus och entré

- a) Det är inte tillåtet att ställa hushållssopor, tidningar eller tomglas utanför lägenhetsdörren, ej heller i entrén.
- b) Det är ej tillåtet att förvara saker i trapphuset pga. brandsäkerhet oavsett vilket våningsplan man bor på. Cyklar och barnvagnar förvaras i avsedda utrymmen på entréplan.
- c) Rökning är ej tillåten.

9. Garage

- a) Garageplatsen får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag, dvs den ska inte användas som ett extra förråd.
- b) Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga vätskor i garaget på grund av brandrisken.
- c) Rökning är strikt förbjudet.
- d) Inget mekande, tvättande eller reparation i garaget är tillåtet.

10. Cykel, barnvagn, rullatorer mm.

Barnvagnar, cyklar och rullatorer får ej placeras i entrén eller i trapphusen. Barnvagns- och cykelrum finns i varje port. Port 7 har ett större cykelrum där även boende i 9:an och 5:an får ställa sina cyklar. Kod fås av styrelsen.

11. Balkong

- a) Balkonger får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering pga brandrisk
- b) Balkonger får inte användas för skakning av mattor, sängkläder m.m. i större omfattning.
- c) Rökning på balkongen bör i möjligaste mån undvikas. Den som röker på sin balkong får absolut inte kasta ut fimpar eller aska rakt ut så att detta kan blåsa in till grannen under eller bredvid. Detta både ur trivselsynpunkt och av säkerhetsskäl; en glödande fimp kan orsaka brand.
- d) Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket för att förhindra ras eller läckage.
- e) Medlemmen ansvarar själv för att tvätta balkongglaset.
- e) För inglasning av balkong krävs bygglov. Inglasningen ska även vara enhetlig med övriga medlemmars balkonginglasningar.
- f) För dig som har en gasolgrill eller gasolvärmare på balkongen: Läs igenom broschyren *Gasol för hem och fritid* från Myndigheten för Samhällskydd och Beredskap för att säkerställa att du hanterar gasolen på ett säkert sätt. (<https://www.msb.se/RibData/Filer/pdf/25365.pdf>)

12. Andrahandsuthyrning

Medlemmens rätt att disponera sin lägenhet för uthyrning i andrahand begränsas av att styrelsen ska godkänna uthyrningen. Anmälan ska ske i god tid före uthyrningen genom ansökningsblankett som erhålls av styrelsen eller hämtas på varbrf.sbc.se.

Ansaret för att avgiften till föreningen betalas, att lägenheten behålls i samma skick samt att hyresgästen betar sig i enlighet med de regler och bestämmelser som finns i föreningen kvarstår även då medlemmen inte fysiskt bor i sin lägenhet.

Om lägenheten hyrs ut i andrahand utan styrelsens godkännande eller i strid med villkoren för andrahandsuthyrning är detta en otillåten uthyrning som kan lämnas till jurister för behandling. Detta kan också ske om innehavaren inte tar sitt ansvar enligt ovan punkter.