

TRIVSELREGLER för Bostadsrättsföreningen Kniven 21, 716402-7612.

Juni 2017.

Våra ordnings- och trivselregler

Vi har våra ordningsregler för att öka trivseln för alla medlemmar och boende i vår förening. Reglerna är ett komplement till våra stadgar.

Vi delar ansvar för ordningen i huset

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa besluten 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. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Reglerna gäller alla

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare 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 enligt föreningens stadgar 20§.

Kontakt

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

Med vänliga hälsningar
Styrelsen BRF Kniven 21

1. Om allmän aktsamhet

- Var rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer i våra allmänna utrymmen betalas av oss alla gemensamt.
- Om det inträffar en akut skada i huset ska du i första hand ta kontakt med vår fastighetsskötare eller någon i styrelsen. Se anslagstavlan i entrén.

2. Om säkerhet

- Se till att porten mot gatan och dörren mot gården går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte källar- och vindsdörrarna olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare enligt brandskyddsmyndigheten.

Tips: Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Slösa inte med vatten och gemensam el

- Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan, inte minst för miljöns skull.
- Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Byt kranpackning när vatten står och droppar i lägenheten. Kostnader för vatten och el belastar din avgift till föreningen.

4. Tvättstuga

- Använd bokningscyklern för att boka en tid. Markerad tvättid gäller 30 minuter från angiven starttid, därefter får din granne överta tvättstugan om inte tvättning påbörjats. Torkning får ske 45 minuter efter avslutad tvättid.
- Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.
- Häng inte droppande kläder i torkskåpet.
- Det är förbjudet att färga kläder i föreningens tvättstugor.
- Andra särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugan, de innebär i korthet att du ska lämna tvättstugan i det skick du själv önskar finna den i.

5. Trapphus och andra gemensamma utrymmen

- Cyklar ska förvaras i källaren eller i cykelstället på gården. Enbart fungerande cyklar får förvaras.
- Barnvagnar, rullatorer, cyklar eller annat får inte parkeras i entrén eller i trapphuset av brandsäkerhets- och utrymningsskäl.
- Om du tillfälligt ställer något skrymmande i huset, märk upp det annars slängs det.
- Trapphusen ska i hållas fritt från sopor.
- Det är förbjudet med levande ljus i trapphusen.

6. Rökning

- Rökning är inte tillåten i trapphuset och i andra gemensamma utrymmen.
- Det är inte heller tillåtet att röka vid gårdsentrén, där sitter friskluftsintag.
- Du tar självklart hand om dina egna fimpar.

7. Gården

- a. Du som använder gården ansvarar för att städa den efter dig. Grillen ska göras ren till nästa gäst, bord torkas av och skräpet tar du hand om.
- b. Gården får användas för privata arrangemang senast till kl 22.00.
- c. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller markområden.

8. Hushållssopor

- Kärlet för hushållssopor får endast användas för sedvanligt hushållsavfall.
- Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte doften av matrester sprids i soprummet.
- Lägg inte vassa föremål i soppåsen, då kan sophämtarna eller andra att komma till skada.

9. Andra sopor

- Tidningar, kartong och wellpapp, plast, färgat och ofärgat glas, metall, glödlampor och batterier slängs i avsedda kärl.

10. Grovsopor

- Det är inte tillåtet att ställa grovsopor i vårt soprum.
- Föreningen har inget särskilt grovsoprum, du får själv åka iväg och slänga dina grovsopor på en återvinningsstation.
- Miljöfarligt avfall som färg, lösningsmedel, kemikalier och annat ska lämnas på återvinningsstationen eller på en miljöstation.
- Allt med sladd eller batteri får inte slängas i soporna utan måste också lämnas på en återvinningsstation.

För mer information ring Miljöförvaltningen i Stockholm, 08-508 288 00,
www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/

Tips! Grovsopor kan du lämna in kostnadsfritt på Östberga Återvinningscentral vid Årstafältet, korsningen Huddingevägen/Sockenvägen.

Du kan också lämna sopor vid den mobila miljöstationen, du hittar information och tidtabell här:<http://www.stockholmvatten.se/avfall-och-atervinning/har-lamnar-du-dina-sopor/privatkund/har-lamnar-du-sopor/mobila-miljostationen/>

11. Källare och vind

- Personliga tillhörigheter får endast förvaras i ditt källar- eller vindsförråd.
- Av brandsäkerhets- och utrymnings-skäl måste gångar och allt utrymme utanför förråden hållas fria från saker.

12. Parabolantenn

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

13. Husdjur

- Ägare till husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Om olyckan skulle vara framme, plocka upp djurets spillning.
- Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att vi visar hänsyn och inte stör varandra. Vårt hus är lyhört – tänk på ljudnivån! Lagen ser strängt på störningar, den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli utesluten från föreningen. Skyldigheten gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som trapphus, vådringsbalkonger, tvättstuga och på gården. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa mellan klockan 22.00 och klockan 07.00. Undvik att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

15. Andrahandsuthyrning

Bostadsrätten får inte hyras ut, varken på kort eller lång sikt, utan föreningens tillstånd. Det gäller även om du vill hyra ut till en släkting eller vän. Styrelsen kan ge samtycke till andrahandsuthyrning för en provperiod på 6 månader, den kan förlängas i ytterligare max 6 månader efter styrelsens beslut. Maximal uthyrningstid i andra hand är alltså alltid 12 månader.

16. Lägenhetsunderhåll

- Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren finns i 7 kap bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Innebörden av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet är att han dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.
- Bostadsrättsinnehavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja t.ex. målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar utan får bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder mm.

Tips! Du bör ha en särskild bostadsrättsförsäkring, annars riskerar du att själv få betala kostsamma reparationer.

17. Vattenskada

- Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både styrelsen, fastighetsskötaren och ditt försäkringsbolag.
- Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne.

18. Förändringar i lägenheten

- Du får göra mindre förändringar i lägenheten, som till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.
- Mer omfattande förändringar – om du vill ta ner en vägg, bredda en dörröppning, dra nya rör kräver styrelsens tillstånd. I vissa fall kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.
- Ändring av ventilationskanaler kräver styrelsen tillstånd. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till dina

grannar när du utför störande arbeten i lägenheten. Informera genom att sätta upp en lapp på anslagstavlan

- Störande arbeten ska i första hand utföras under dagtid.
- Det är förbjudet att utföra störande arbeten vardagar 22:00 – 07:00 samt under helgdagar 18:00 – 10:00.

19. 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. 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.

Mer information:

Bostadsrättslagen SFS 1991:614 (www.riksdagen.se)