

Trivselregler

Bostadsrättsförening

Valfisker 32 (Trivselreglerna är antagna vid extrainsatt stämma 28 november 2024)

Det här bör du veta om föreningens trivselregler!

Ansvar för trivsel

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 trivselfrågorna.

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

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

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna 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.

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 vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om en akut skada skulle inträffa i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet mm

- a) Kontrollera att porten 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. Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- d) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Boappa - Hur vi kommunicerar i föreningen

Föreningen använder Boappa som kommunikationsväg. Det är en app och hemsida (för mäklare) som används för att samla all information och kommunikation som rör föreningen och fastigheten. I appen hittas information från styrelsen, viktiga dokument, chatt-funktion för kommunikation med styrelsen och grannar, bokningssystem till tvättstugan och mycket mer.

För att komma igång med Boappa gör du enligt följande:

1. Ladda ned Boappa i App Store / Google Play eller gå in på boappa.se.
2. Skapa ett konto.
3. Har du fått en inbjudan ser du vår förening när du kommer in i appen, annars klicka på "Lägg till boende" och sök upp vår förening (Brf Valfisken 32).
4. Lägg upp en bild och berätta vem du är under fliken Konto.
5. Bjud in andra i hushållet genom att klicka på *Konto* —> *Hushåll* —> *Lägg till mejladress*
6. Gå in i notiser på din telefon och markera "tillåt notiser" så ser du när det kommer meddelanden från Boappa (dvs från styrelsen eller andra medlemmar)

4. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattnet 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 i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

5. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Saker som väger över 100kg får inte placeras på balkong eller altan utan styrelsens godkännande, oavsett om de hör till normal balkongmöblering eller ej.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke. Av brandsäkerhetsskäl får endast elgrill användas.

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

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

Balkongdörr skall normalt vara stängt under de kallare månaderna; värmen i lägenheterna skall inte brukas för att värma upp uthus eller dyligt.

För permanenta förändringar på eller av balkong eller altan, exempelvis inglasning av balkong, tillbyggnad av strukturer, eller andra liknande ingrepp krävs tillstånd av föreningen samt bygglov. Se även punkt 17 i Trivselreglerna kring ombyggnation.

Lägenhetsinnehavare med uterum ansvarar själva för löpande underhåll av, och säkerhet i, utrymmet. Löpande underhåll är ett krav och inte föreningens ansvar.

6. Inflyttning

Portdörren får inte ställa upp genom kil eller motsvarande. På vänster sida uppe på väggen innanför porten (sett inifrån) sitter en knapp som håller båda dörrarna öppna i 2 minuter – använd den.

7. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten eller på balkonger/altaner.

8. Tvättstuga

Antal tvättstugor	Belägna	Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna
1	I källaren	I Boappa eller i tvättstugan

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

9. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet och inte ställas i källaren eller i gångarna ner mot källaren. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

10. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

- Soppåsar får ej ställas i trapphuset
- Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet/källaren. Vänligen respektera detta av miljöhänsyn.
- Grovsoprummet används även för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning.
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation/lämnas på av föreningen särskilt anvisad plats. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.

11. Källare

I källaren får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbärlig egendom i källaren.

12. Tillgång till din lägenhet - vid brådskande händelse

Om föreningen behöver ha tillgång till din lägenhet vid en brådskande händelse, till exempel vid en vattenläcka, måste vi kunna komma in i din lägenhet. Om du är hemma så är detta inget problem men om du är otillgänglig eller utomlands måste föreningen ha en möjlighet att komma in i din lägenhet.

Vi vill därför att du via vårt formulär fyller i hur vi skall kunna komma in. Det kan vara Verisure, en släkting eller granne som har tillgång till din nyckel (inte föreningen). Vi måste kunna komma in inom 60 minuter.

Om vi inte kan komma i kontakt med dig eller inte har tillgång till kontaktinformation för att få en nyckel så ringer vi låssmed som ombesörjer detta. Kostnaden för låssmeden får du som medlem stå för.

Vi sparar din information centralt som alla i styrelsen har tillgång till.

13. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Undvik att lämna hundar som blir stressade av att vara själva ensamma hemma.

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 till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa.

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. Blankett finns att få i Boappa. Saknas tillstånd kan styrelsen begära rättelse och eller driva ärendet i domstol.

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 själv 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 kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

17. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv (ej våtrum), sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det behövas bygganmälan eller andra tillstånd för att utföra åtgärder i lägenheten. I Boappa finns dokumentet **Ansökan om Ombyggnation/ändring av Bostadsrätt i Brf Valfisken 32**, framtaget av föreningens förvaltare Fastum. Detta dokument innehåller all information om hur ombyggnation ska gå till.

Om det framkommer vid ett senare tillfälle att genomförd renovering inte genomförts i enlighet med gällande regler är det inte föreningen som har skadeståndsansvar, utan den som genomfört renoveringen. Läs därför reglerna noggrant, och fråga styrelsen om du är osäker!

Under bygget gäller följande:

- Hissen är inte en bygghiss och får inte användas för detta ändamål
- Vid utrivning byggmaterial och vid större renoveringar måste trappuppgången och entrén städas veckovis. Ägaren av lägenheten under ombyggnation ansvarar för detta
- Beställ en Big Bag och släng byggmaterialet i. Byggavfall får inte slängas i det gemensamma soprummet
- Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i allmänna utrymmen. Vid behov får kortare mellanlagring av byggmaterial och byggavfall ske på av styrelsen anvisad plats
- Ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid

Förändringar på fastighetens yttre, såsom håltagning, uppsättning av krokar för blommor, uppsättning av fästen i balkong-/altangolv eller dylikt eller andra liknande ingrepp får EJ genomföras.

18. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- a) I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, cyklar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras.
- b) Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- c) I lägenhetsförråd och garage får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar. I en bil får dock en reservdunk med drivmedel förvaras.
- d) I lägenheten och på balkongen får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).
- e) Enligt styrelsens beslut får lös egendom eller annat som avses i sektion 18:a) avlägsnas om den boende, trots skriftlig uppmaning från styrelsen, inte avlägsnat egendomen från det gemensamma utrymmet inom sju (7) dagar från det att uppmaningen delgivits. Egendomen kommer då förverkas.

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. 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. Tänk på att lämna över de 5 brickorna du kvitterat ut till den nya medlemmen.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och lag.

**Stämman i Brf Valfisken 32 har beslutat att uppdra till styrelsen att acceptera dessa trivselregler å
föreningens vägnar**

Från och med datum

STOCKHOLM den 28 november 2024

Undertecknas av styrelseledamöter

Ort och datum STOCKHOLM den 28 november 2024	Ort och datum STOCKHOLM den 28 november 2024
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande