

TRIVSEL- OCH ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen Rindö Brygga 1

fastställda av styrelsen 20220317 och uppdaterad 2023-04-21 (pkt 13 & 15.)



Allmänt

Föreningen ligger med ett fantastiskt läge med närhet till skärgård, natur och stad. I vår BRF finns 24 lägenheter uppdelat på två uppgångar i två huskroppar. Dessa förbinds med ett trädäck där även en länga med teknikrum, förrådsrum och soprum finns. Attraktionskraften

på Rindö kommer sannolikt öka allteftersom tiden går, med fantastiska naturområden i både marin och grön miljö inpå knuten.

Att bo i Bostadsrätt är en fråga om hänsyn och delaktighet. Det innebär att vara medlem i en gemensam ekonomisk förening som äger fastigheten. Bostadsrättslagen och föreningens egna stadgar reglerar vad som gäller i olika frågor. Föreningens styrelse ansvarar för förvaltningen av föreningens ekonomi, dess drift, skötsel och underhåll, på för föreningen bästa sätt.

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. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar, alla är i princip skyldiga att rätta sig efter gällande trivsel- och ordningsregler. Bra information om rättigheter och skyldigheter när man bor i bostadsrätt finns på www.bostadsrattsagarna.se, klicka på "bo i br" för information.

Några allmänna trivselregler är bl a

- Vi försöker att inte störa våra grannar i onödan
- Om du planerar fest är det bra att informera grannarna i förväg
- Rökning undanbedes i gemensamma inre och yttre utrymmen samt i övrigt sker med hänsyn till grannar
- Cyklar, barnvagnar parkeras med omtanke om grannar
- Bilar parkeras på avsedda P-platser

Som medlem är du ansvarig för bl a

- Ett strikt krav är att du har en aktiv Hemförsäkring med bostadsrätts-tillägg
- Som innehavare av en Bostadsrätt i Brf Rindö Brygga har du ansvar för allt underhåll i din lägenhet
- Större förändringar i lägenheten kräver godkännande från Styrelsen.

Styrelsearbetet ger medlemmar möjlighet att påverka både ekonomi och trivsel i föreningen och därmed även det gemensamma värdet i föreningen. Med det följer naturligtvis ansvar. Medlemmar i föreningen förväntas, över tid, delta i styrelsearbetet. Ny styrelse utses av årsstämman. vi har en valberedning som tar fram kandidater.

Styrelsen informerar medlemmarna primärt via e-post. Medlemmarna håller kontakt med styrelsen på föreningens e-postadress, brfrindobrygga@gmail.com. Vid behov sätts information upp i entréerna. Där finns även kontaktuppgifter till styrelsen. Styrelsen har även en fysisk brevlåda i port nr 5, Kustjägargränd

Nedan trivsel- och ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivsel- och ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Trivsel- och ordningsregler

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- Lämna inte ytterporten eller dörrar till allmänna utrymmen olåsta, kontrollera att de går i lås efter in- och utpassering
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med *fungerande* brandvarnare.
- Föremål får inte förvaras i trapphusen enligt brandskyddsreglerna.

3. Om gemensamma kostnader

De kostnader bostadsrättsföreningen har, varesig för löpande kostnader (värme, vatten, EL, städning, snöröjning, sophantering), fastighetsskatt, underhåll etc betalas av våra gemensamma medlemsavgifter. För att begränsa behov av ökning av medlemsavgifterna är det alla medlemmars gemensamma ansvar att hålla nere kostnaderna genom bl a att vara aktsam om föreningens tillgångar, hjälpa åt i skötsel av föreningen och våra fastigheter, sköta sophantering enligt nedan, vara sparsam med föreningens kostnader där möjligt t ex vattenförbrukning och el etc.

4. Grannsamverkan

Tänk på vår grannsamverkan. Ser vi någon i huset som vi inte känner igen bör vi se efter vem det är och ställa frågor. Meddela grannar och/eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

5. Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och för att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. 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 trapphus, hiss och altan.

Inga höga ljud som t.ex. borring, hammarslag eller dylikt innan kl 8:00 på morgonen eller efter kl 19:00 på kvällen. I detta ingår att tvätt- och diskmaskiner samt torktumlare ej får köras på sena kvällar (normalt 22:00) eller nätter

Om du ska ha fest så informera gärna grannarna i god tid.

Trivsel- och ordningsreglerna gäller dygnet runt.

Medlem som upplever störningar, bör i första hand framföra detta till den som förorsakar störningarna, i andra hand till styrelsen.

6. Entré / trapphus / hiss

Entrén är vårt ansikte utåt. Rökning är inte tillåten i trapphuset. Marschaller får inte ställas på stentrappan eftersom sotfläckar är omöjliga att få bort. Främst av brandskyddskäl, men även av trivsel- och ekonomiska skäl, får inte cyklar, barnvagnar, rullatorer, möbler m.m. få inte stå i entré eller trapphus och inte heller ställas direkt utanför porten. *Observera att entrén även är utrymningsväg och att brandskyddsreglerna kräver att inget ställs i trapphusen eller i entrén.*

Vid renovering, ombyggnad eller flytt skall skick på hiss samt trapphus dokumentera innan arbetet påbörjas. Hissen skall skyddas i det fall att den används. Bostadsrättsinnehavaren är ersättningskyldig för skador som uppkommit på hiss och trapphus.

7. Allmänna förråd

I allmänna förråd får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. *Inget brännbart eller explosivt material får förvaras i dessa utrymmen.* Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stödbegärlig dessa utrymmen.

8. Balkonger / altaner

Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Vädring på balkongen är tillåten förutsatt att det inte skapar olägenhet för andra, men skall då ske så lågt och så långt in som möjligt. Samma regler gäller för torkning av tvätt. Det är förbjudet att hänga ut mattor och liknande över balkongräcket. Tänk på att blomsterlådorna skall hängas på räcketns insida. Därmed elimineras riskerna om lådan skulle falla ned. Tänk på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet rinner ner till grannen under.

P.g.a. hälsorisker främst genom förorening och ansamling av råttor är det ej tillåtet att mata fåglar från lägenheter och uteplatser. Det är inte tillåtet att sätta upp fågelholkar eller fågelmat på balkonger eller fönsterbleck.

Se till att balkong-/altandörrar är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd. Bostadsrättshavaren är enligt stadgarna ansvarig för renhållning och snöskottning av balkong/altan samt att se till att avledning för dagvatten inte förhindras.

9. Grillning

Grillning får endast ske med el- eller gasolgrill på uteplatser och balkonger. Kontrollera med berörda grannar om de upplever olägenheter vid grillning på balkongerna.

Förvaring av gasol skall ske på en plats som är väl ventilerad direkt ut i det fria. Gasol får ej förvaras i förråd eller inne i lägenheter!

10. Rökning

Det är inte tillåtet att röka i allmänna utrymmen i fastigheten såsom trapphus, hissar, förråd eller föreningens gemensamma inre och yttre ytor. Rökning bör undvika om möjligt på balkonger och om så sker kontrollera med berörda grannar om de upplever olägenheter vid rökning på balkongerna eller via luftinsläpp/fönster.

11. Uteplatsen

Vår gemensamma uteplats "träddäcket" är till för alla medlemmar. Styrelsen förespråkar en levande förening och att vi använder detta gemensamma utrymme. När så sker är det viktigt att beakta dessa trivsel och ordningsregler. Det är viktigt att vi alla respekterar att då ljud förs genom väggarna/fönster mot träddäcket så kan det vara så att det du, din familj och dina gäster inte upplever som störande upplevs annorlunda av medlemmar i berörda lägenheter.

12. Soprummet

Vänligen respektera ordningsreglerna för avfallshanteringen:

Kartonger, tidningar, el- och elektronikavfall, glasflaskor, byggavfall och andra grovsopor får inte ställas i soprummet. Var och en är skyldig att lämna sådana föremål

till återvinning eller miljöstation. Miljöfarligt avfall ska lämnas på miljöstation, inte i föreningens soprum. För information om miljöstationer gå till:

<http://www.stockholm.se/KlimatMiljo/Avfall-och-atervinning/Lamnat-hamtaavfall/Miljostationer-for-farligt-avfall>

Se till att försluta soppåsarna väl innan de placeras i sopkärlen. Soppåsarna läggs i sopkärl 1 i första hand, när det är fullt i sopkärl 2 o.s.v. Pressa inte ner soppåsar i ett överfullt sopkärl, utan se till att locket kan stängas helt och hållet. Detta för att undvika stank och ohyra. Lägg inte vassa föremål i soppåsar så att någon kan komma till skada.

13. 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 bångar 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 våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Maskiner med fast vattenanslutning (tvätt-maskin, diskmaskin, kyl- och frysskåp etc.) ska enligt gällande normer förses med underlägg i form av läckageskydd, s.k. droppskyddsbrickor. En särskild bostadsrättsförsäkring (**som varje medlem skall teckna**) kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

14. 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 innan åtgärd**, t.ex. om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Detta gäller även för förändringar som påverkar fastigheten utanför lägenheten, t.ex. på balkonger/altaner. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör utföras vardagar under dagtid. Tänk också på att byggavfallet ofta är både omfattande och dammigt, varför det bör plastas in så mycket som möjligt. Skydda mattor och golv i entré, trapphus och hiss. Troligen kan en extrastädning behövas då och då. Skador ska åtgärdas av bostadsrättshavaren. Vid omfattande ombyggnad kan en avgift debiteras för städning och slitage.

Informera styrelse och grannar innan du påbörjar en ombyggnad. *Se även bilagan 'Tips vid omfattande reovering och ombyggnad'.*

15. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke.

Uthyrning kan enbart kunna tecknas med fysik person.

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. *När en bostadsrättshavare ansökt och fått föreningens eller hyresnämndens tillstånd för att hyra ut debiterar föreningen tio procent av ett prisbasbelopp per år i avgift för andrahandsuthyrningen. Avgiften delas upp och faktureras månadsvis.*

16. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen om vilka regler 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 ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Lämnna gärna kvar dessa ordningsregler till den som ska överta din lägenhet!

17. Frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa trivsel- och ordningsregler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.