

Trivselregler för vårt boende



Välkommen!

som medlem till vår bostadsrättsförening, Stören 20. Vi hoppas att Du ska trivas i Din nya bostad tillsammans med oss andra!

Ett medlemskap i en förening innebär alltid rättigheter och skyldigheter. När det handlar om vårt boende är det extra viktigt att vardagen fungerar så bra som möjligt. Visst finns det formella regler för väldigt mycket, både i lagstiftning och i föreningens stadgar, men i vardagen är en samsyn kring hur det praktiska samspelet ska fungera avgörande för trivseln.

I denna text har styrelsen därför sammanställt det som är viktigt att känna till och tänka på. Det mesta handlar om hur vi tar gemensamt ansvar för ordning, säkerhet och miljö, men även värnar om vår gemensamma ekonomi. Vi hoppas att Du tar Dig tid att läsa igenom våra trivselregler och medverkar till att vi tillsammans skapar ett bra boende!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Stören 20

Aktsamhet och sparsamhet

Underhåll, reparationer, förbrukning av vatten och el i de gemensamma utrymmen betalas av alla gemensamt, och det finns mycket att tjäna på för alla att minimera dessa kostnader.

- Tänk på att vara aktsam om och vårda vår gemensamma egendom.
- Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Släck efter Dig i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar.
- Om skada inträffar i huset tar Du i första hand kontakt med fastighetsskötaren CWJ tel 08- 34 19 10 eller i andra hand någon i styrelsen. Kontaktuppgifter finner Du anslaget i porten. I akuta fall utom kontorstid kontaktas Dygnet Runt Jouren tel 08-18 70 00.

Säkerhet

Om alla hjälps åt att låsa och hålla uppsikt minskar vi riskerna för stölder och inbrott.

- Kontrollera att ytterporten respektive grinden till fastigheten går i lås ordentligt när Du passerar.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten utan att fråga om ärendet. Se till att källardörrarna är låsta.
- Var försiktig med eld, och var särskilt uppmärksam vid användning av eventuella kakelugnar.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet. Då kan vi mer vaksamma om någon obehörig försöker ta sig in.

Utomhus

Vår gård är vår möjlighet till en skyddad utemiljö och en trivsamt träffpunkt för alla åldrar. Genom att vårda gården ökar vi kvaliteten i vårt boende.

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.
- Gården får gärna användas för privata arrangemang, men kom då ihåg att i förväg informera grannarna och att städa efter Dig.
- Tänk på att marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller marken.
- Vår fastighet är märkt som Särskilt intressant av kulturminnesskäl. Det finns därför restriktioner i hantering av fasader mm. Exteriöra förändringar av fasaden får inte ske utan styrelsen tillstånd. Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller genom fönster.

Gemensamma utrymmen

Våra utrymmen i form av källare, tvättstuga, cykelställ mm är en värdefull gemensam del av bostaden. Genom välfungerande gemensamma utrymmena på rätt sätt ökar boendets kvalitet och värde.

- I *källaren* får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.
- Föreningen har en *tvättstuga*, i huset mot Högbergsgatan med entré från gården. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se till att Du håller tiderna och gör rent efter Dig.
- *Cyklar och mopeder* skall förvaras på gården/ i cykelstället och i cykelrummet. De får inte ställas utanför porten, de hindrar gående och rullstolsbundna och är en fara för personer med nedsatt syn. Lås alltid cykel och moped, stölder förekommer!
- *Barnvagnar* ska stå i avsett förråd.
- *Rullatorer* får placeras i entrén, på sådant sätt att de lämnar fri passage.

Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

En rätt fungerande avfallshantering är viktig för den gemensamma trivseln och för att undvika höga driftkostnader. För oss boende innebär det lite extra arbete att ta ansvar för miljö, ordning och föreningens ekonomi. Ett ansvar som vi alla måste ta och tjäna på.

- *Sedvanligt hushållsavfall* lämnas i de *gröna soptunnorna*, och endast där! Se till att soppåsarna är väl förslutna så inte matrester sprids i sopkärlen. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- *Tidningar* lämnas i en särskilt märkt soptunna, och endast där! Observera! Wellpapp och kartong tar Du till källsorteringen!
- *Glasflaskor, burkar och andra glasföremål samt metall* ska lämnas i källsorteringskärl för detta ändamål. Finns på Timmermansgatan och Högbergsgatan.

Störningar

För att alla skall 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 kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TV på alltför högt. Ljudnivån regleras i lagen.
- Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs. Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner skall inte köras under denna tid.

Andrahandsuthyrning

- Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd.

Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Observera att andrahandsuthyrning regleras och styrs av föreningens stadgar.

Lägenhetsunderhåll

- Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas exempelvis lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, ev kakelugnar, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.
- Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar för den enskilde och föreningen och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.
- Observera också att bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada, om det uppkommit genom dennes vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne, alternativt av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning.
- En särskild bostadsrättförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Buller vid reparationer och förändringar

- Tänk på att reglerna kring störningar gäller även när du får reparationer och förändringar gjorda i lägenheten.
- Det är naturligt att en del arbeten innebär buller. Tänk på att se till att dessa delar utförs mitt på dagen vardagar.
- Informera grannarna med en lapp i trappuppgången, så att vi vet när det kommer att låta mycket någon dag.

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 noggrant informera och ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

Beställning av arbeten som utförs i huset

- Enligt stadgarna tecknas föreningens firma av styrelsen. Om någon själv beställer arbeten som ska utföras i föreningens namn utan att detta först har godkänts av styrelsen kan vederbörande själv bli betalningsansvarig. Eventuella kostnader för att återställa arbetet kommer också att debiteras den som beställde arbetet.

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 ske. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.
- Kom ihåg att lämna kvar dessa regler till den som övertar Din lägenhet.

Styrelsens ansvar

- 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 trivsel och ordningsfrågorna.
- Styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna.

För vem gäller reglerna?

- Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du rätten till en bostad i föreningens hus men Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!
- Trivselreglerna gäller Dig som bostadsrättshavare, övriga familjemedlemmar, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och föreningens hyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

- Om trivselreglerna 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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor eller synpunkter?

- Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.