

Trivselregler

Brf Ålgrytebacken

TRIVSELREGLER

för Bostadsrättsföreningen Ålgrytebacken

Styrelsen för Brf Ålgrytebacken vill önska Er välkomna som boende och medlem. Vi vill presentera föreningen för er och berätta om vilka regler som gäller för allmän trevnad och nytta.

Vill ni komma i kontakt med den tekniska förvaltaren, fastighetsskötaren eller styrelsen finns aktuella uppgifter i portarna eller på föreningens hemsida www.algrytebacken.bostadsraterna.se

Ansvar för ordningen

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att känna till och rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Trivselreglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Vid allvarigare överträdelser kan styrelsen ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Styrelsen måste först uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa trivselregler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen via brf.algrytebacken@gmail.com eller styrelsens brevlåda vid Ålgrytebacken 11.

Innehållsförteckning

| | |
|----------------------------------------------------|---|
| 1.0 Hänsyn och säkerhet..... | 3 |
| 1.1 Allmän aktsamhet och hänsyn..... | 3 |
| 1.2 Allmän säkerhet..... | 3 |
| 1.3 Brandsäkerhet..... | 3 |
| 1.4 Störningar..... | 3 |
| 2.0 Gemensamma utrymmen..... | 4 |
| 2.1 Entré och trappuppgång..... | 4 |
| 2.2 Tvättstuga..... | 4 |
| 2.3 Träfflokalen..... | 4 |
| 2.4 Källarförråd..... | 4 |
| 2.5 Avfallshantering..... | 4 |
| 2.6 Gården..... | 5 |
| 2.7 Cyklar och mopeder/vespor/MC..... | 5 |
| 2.8 Garage/parkering..... | 5 |
| 3.0 Lägenheten..... | 5 |
| 3.1 Lägenhetsunderhåll för bostadsrättshavare..... | 5 |
| 3.2 Lägenhetsunderhåll för hyresgäster..... | 7 |
| 3.3 Balkong och uteplats..... | 7 |
| 3.4 Husens exteriör..... | 8 |
| 4.0 Ekonomi..... | 8 |
| 4.1 Avgift och hyra..... | 8 |
| 4.2 Gemensamma kostnader..... | 8 |
| 5.0 Övrigt..... | 9 |
| 5.1 Husdjur..... | 9 |
| 5.2 Skadedjur..... | 9 |
| 5.3 Andrahandsuthyrning..... | 9 |
| 5.4 Om Du tänker flytta..... | 9 |

1

Hänsyn och säkerhet

1.1

Allmän aktsamhet och hänsyn

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

För allas trevnad tänk på att visa respekt och omtanke för dina grannar. Rökning kan uppfattas väldigt störande för vissa så tänk på detta när/om du står på balkongen och röker.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsskötaren eller någon i styrelsen och i andra hand juren (se anslag i portarna).

1.2

Allmän säkerhet

Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten

Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

1.3

Brandsäkerhet

På grund av brandsäkerhet får ingenting förvaras i entré eller trappuppgång, så som barnvagnar, rullatorer, cyklar o dyl. Trappuppgången är en utrymningsväg som inte får innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning.

1.4

Störningar

För att vi alla ska trivas är det viktigt att vi inte stör varandra. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Bostadsrättslagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i samtliga gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, tvättstuga samt gård.

Informera grannarna i god tid innan om Du planerar att utföra störande renoveringsarbeten eller om Du ska ha fest. I meddelandet uppger du vem du är, när arbetet eller festen kommer att ske samt hur du kan nås.

Hänsyn gäller dygnet runt men det är extra angeläget att man följer reglerna kl.22.00-08.00. Man bör därför undvika att köra tvätt och diskmaskiner under denna tid.

Särskilt störande arbeten som t ex borring får ske måndag – fredag kl. 8.00 – 20.00 samt lördag, söndag och helgdag kl. 10.00 – 18.00.

2

Gemensamma utrymmen

2.1

Entré och trappuppgång

Affischering i entré och trappuppgång är inte tillåtet utan styrelsens medgivande på andra platser än informationstavlan.

Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen.

2.2

Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga vid port 12 (ingång gavel dörr). Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugan. Man kan även boka på föreningens hemsida.

2.3

Träfflokalen

Som boende har du möjlighet att låna föreningens träfflokal (Ålgrytebacken 12) för möten eller fester. Förutom bord och stolar finns det ett pentry med kylskåp, det finns också en uppsättning porslin för 24 personer. Du kan även låna stolar och bord, om du har behov av detta vid tillställningar i det egna hemmet.

Lokalen bokas genom att du skriver tid och namn på kalendern på dörren. Kod till nyckelgömmen: 0150

2.4

Källarförråd

I källarförråd kan personliga tillhörigheter förvaras. Gångarna skall dock hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråd.

Inga brandfarliga ämnen får förvaras i förråden.

2.5

Avfallshantering

Se till att soppåsarna är väl förslutna så att matrester inte sprids i sopskåpen. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

I miljöstugan ska du sortera och kasta tidningar, papper - plast- glas och metallförpackningar i respektive kärl. Grovsopor typ större möbler (sängar, bokhyllor m.m.) transporteras av lägenhetsinnehavaren till närmaste återvinningsstation.

Det är viktigt att sortera rätt för att undvika kostnader!

2.6

Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.

Gården är till för alla boende och får gärna användas för arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

För piskning av mattor, sängkläder m.m. finns piskställning.

Bilparkering på gården är förbjuden med undantag för i- och urlastning.

2.7

Cyklar och mopeder/vespor/MC

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller parkeras i avsedda cykelställ. Mopeder/Vespor/MC får ej förvaras i källare och cykelrum.

2.8

Garage/parkering

Föreningen har 51 platser i kallgarage varav 24 st. el - platser och 38 platser på övre däck samt 10 platser för gästparkering (avgift).

Det är kö till garagen. Förutsättningen för att få stå i kö och få en plats är att man är boende på Älgrytebacken.

Platserna är avsedda för personbilar.

3

Lägenheten

3.1

Lägenhetsunderhåll för bostadsrättsinnehavare

3.1.1

Underhåll i lägenheten

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

Gränsen går vid ytterdörren, 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. Vid renovering i våtutrymmen skall arbeten utföras på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler.

3.1.2

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan att de anmäls till styrelsen. Det kan vara förändringar som att sätta upp nya skåp och byta ut vitvaror i köket.

Alla arbeten som inte är att betrakta som mindre förändringar ska anmälas skriftligen till styrelsen **senast 2 veckor** innan de påbörjas. Vissa större förändringar kan kräva skriftligt tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas och ibland kan det även fordras en bygganmälan och bygglov för att utföra åtgärderna.

Följande förändringar är exempel på åtgärder som ska anmälas till styrelsen.

- Omdragning av fasta elektriska installationer
- Omdragning av rör i kök och badrum, utbyte av köksfläkt
- Utbyte av golv
- Utbyte av tätskikt i badrum
- All inglasning av balkong (Bygglov och bygganmälan erfordras)
- Rivning av väggar
- Byta till säkerhetsdörr

Kontakta styrelsen för besked om du är tveksam vad du får göra.

3.1.3 Elektriska installationer

Alla fasta elektriska installationer skall vara utförda av behörig elektriker. Kontakta fastighetsskötaren om du vill ha rekommendation om behörig elektriker. Inga förändringar får göras i proppskåp.

3.1.4 VVS installationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

3.1.5 Golvbrunn i badrum

Bostadsrättsföreningen ansvarar och bekostar arbetet för utbyte av golvbrunn. Inga arbeten med tätskikt i badrum får göras utan att de har anmälts skriftligen till styrelsen.

3.2 Lägenhetsunderhåll för hyresgäster

Enligt avtal med hyresgästföreningen är hyresgäststyrd underhåll (HLU) borttagen fr.o.m. 2005-12-06. Numera tillämpas rationell behovsprövad process.

3.3

Balkong och uteplats

3.3.1

Nyttjande av balkong

Placera blomlådor innanför balkongräcket och vattna inte på ett sådant sätt så att det stör dina grannar.

Fönster och balkongdörrar får inte stå öppna på ett sådant sätt att de, samt delar av lägenheten tar skada av nederbörd.

Balkonger får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Skakning av sängkläder, mattor m.m.
- Grillning

3.3.2

Underhåll av balkong och uteplats

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll av balkong, med undantag för golv och insida balkongfront.

Bostadsrättsinnehavaren/hyresgästen ansvarar för skötsel och underhåll av uteplats.

Åtgärder som förändrar byggnadens fasad eller huskroppens utseende får inte vidtas utan styrelsens skriftliga medgivande och av Stockholms stad beviljat bygglov. Kopia av beviljat bygglov ska skickas till styrelsen.

Innan arbetena påbörjas ska en bygganmälan göras. Bygganmälan lämnas till stadsbyggnads- och miljöförvaltningen senast tre veckor före planerad byggstart.

Bostadsrättsföreningen avtalar med bostadsrättsinnehavaren/hyresgästen om kommande underhåll och skriver ut ett intyg om byggåtgärden.

3.4

Husens exteriör

Det är inte tillåtet att fästa några föremål, t ex parabol, på fasaden eller balkongräckenas utsida.

4

Ekonomi

4.1

Avgift och hyra

Avgift eller hyra till föreningen betalas månadsvis i förskott och skall vara föreningen tillhanda via den ekonomiska förvaltaren senast på förfallodagen. Betalning kan ske via autogiro eller bankgiro. I avgiften ingår bl a värme och vatten.

4.2

Gemensamma kostnader

4.2.1

Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättsföreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring som ett tillägg till fastighetsförsäkringen. Den kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom fastighetsförsäkringen. Kontakta styrelsen för information om gällande villkor.

4.2.2

Vatten och el

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Meddela fastighetsskötaren om kranar står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4.2.3

Kabel-TV

Vi har Com Hem och Telenor som leverantör av TV-kanaler till föreningens fastighet.

5

Övrigt

5.1

Husdjur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur får inte rastas på gården och lekplatser för barn, eller på skyltade områden.

5.2

Skadedjur

I föreningens försäkring ingår ett skydd mot skadedjur. Om du upptäcker skadedjur i lägenheten/föreningen så är du skyldig att snarast meddela styrelsen så att sanering kan utföras. Matning av fåglar är inte tillåten p.g.a. att matrester lockar till sig råttor och andra skadedjur.

5.3

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig samt innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Kontakta styrelsen angående blankett för ansökan om andrahandsuthyrning.

Andrahandsuthyrning kan beviljas p. g. a. särskilda skäl för sex till tolv månader i taget. Tänk på att Du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen.

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

5.4

Om Du tänker flytta

5.4.1

Bostadsrätt

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.

5.4.2

Hysesrätt

Enligt hyreslagen har du tre månaders uppsägningstid för ett tillsvidarekontrakt. Tre månaders uppsägningstid gäller även om du inte hunnit flytta in. Uppsägningstiden räknas i hela kalendermånader, det vill säga om du säger upp lägenheten den 15 maj så blir din uppsägningstid juni, juli och augusti.

Innan avflyttning sker ska besiktning utföras och besiktningsprotokoll fyllas i och skrivas under av båda parter.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Stockholm 2019-10-01

Med Vänlig Hälsning

Brf Ålgrytebacken Styrelsen