

TRIVSELREGLER för Brf Smörgatan 12-18

Det här bör Du veta om föreningens trivselregler!

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar. Observera att i det fall du hittar något i detta dokument som säger annorlunda än föreningens stadgar så är det alltid föreningens stadgar som gäller.

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 trivselreglerna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla boende är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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 skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana 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. Se vidare i våra stadgar.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen (styrelsen@brfsmorgatan.se).

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Har man ställt upp dörren så se alltid till att dörren stängs efter dig.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning 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 betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger/altaner

Balkonger/altaner får **INTE** användas för

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong/altanmöblering.
- b) skakning av mattor.
- c) Grillning med kolgrill. Elgrill och gasolgrill får användas.
- d.) Blomlådor får EJ placeras utanför balkongräcket. Detta för att undvika skador om något ramlar/blåser ned.
- e) Man får ej skruva upp något eller på annat sätt göra åverkan i balkong- eller altantaket

5. Skötsel av balkong och altan

Se till att balkong/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Det gäller även våra glaspartier på våra inglasade balkonger. Håll rent i spåren för glaspartierna. Dammsug och kolla av ett par gånger om året.

6. Gym

På bottenplan i uppgång 18, finns föreningens gym. Här finns några maskiner som får användas av alla medlemmar. Tänk på att plocka undan efter dig och lämna lokalen i gott skick när du är klar med träningen. OBS! All träning sker på eget ansvar. Minderåriga får inte träna i lokalen utan målsman. Tider för användning är 7:00-22:00 för att inte störa boende i närhet av gymet.

7. Tvättstuga

Föreningen har 1 tvättstuga, belägen mellan uppgång 16 och 18 bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

OBS! Mattor får inte tvättas i våra tvättmaskiner.

Tvätt/Torktid enligt nedan:

Måndag-Söndag 07-22, torktiden ligger en timme efter tvättid enligt nedan.

Tvättid	Torktid
7-11	8-12
11-15	12-16
15-19	16-20
19-22	20-23

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i cykelställ och får inte ställas utanför porten.

Barnvagnar och annat får **inte** placeras i entrén av brand och utrymningsskäl.

Rullatorer är undantaget.

11. Trappuppgångar

Inget brännbart får finnas i trappuppgångar eller under trapporna. Dörrmattor & dörrdekorationer tillhör också brännbara material.

Soppåsar får inte ställas utanför dörren.

12. Källare

I källare får personliga tillhörigheter förvaras endast i det egna förrådet. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren. Förvara heller inte mat eller djurfoder i källaren för att undvika att locka in skadedjur.

9. Gården

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

b) Gården får användas för privata arrangemang, men glöm inte att i förväg informera grannarna.

c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

d) Våra grillplatser på båda sidor huset får användas av alla men skall Du ha ett större sällskap på besök, informera grannarna i förväg. Grillkol bekostas av den som använder grillarna.

10. Avfallshantering

Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade vid brandvägsinfarten till fastigheten. Vänligen respektera indelningen ordningen av miljöhänsyn.

Vi sorterar biologiskt avfall och restavfall för sig.

Avfallspåsar finns i tvättstugan i källarplan 16-18.

Flaskor, tidningar, kartonger o dyl kan slängas nere vid Ostkupan.

Byggavfall samt stora förpackningar/kartonger lämnas på återvinningsstation.

13. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

14. Parkering

Parkering får ej ske på brandvägen. Endast 10 minuters i och urlastning är vid behov tillåtet. För in- och utflytt har styrelsen parkeringskort som kan lånas.

15. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

16. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

Hundar får ej släppas lösa på gräsmattan utan tillsyn, dvs ägaren skall också befinna sig på gräsmattan samtidigt som hunden.

17. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omringboende. 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 t ex 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. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

18. 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. 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.

19. Lägenhetsunderhåll

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

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.

20. Rör/Ledningar

Vi ber er att tänka på att torka ur fett ur stekpannor och att hälla ur olja från fritös i flaska och ej hälla

ut detta fett/olja i vasken. Töm gärna kaffesump och teblad och andra biologiska material i kompostpåsen, spola ej ned då rören är trånga.

21. Förändringar i lägenheten

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. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång för att få ett skriftligt tillstånd vid större renoveringar! Allt som rör el eller vatten skall alltid utföras av auktoriserad hantverkare som kan ta ansvar vid ev. skada. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Informera dina grannar i god tid innan projektet startar, antingen genom att sätta upp meddelande på anslagstavlan eller i vår facebookgrupp.

Föreningen/styrelsen besiktigar lägenheten i samband med försäljning och noterar ev förändringar. Om ändringar gjorda skall köpare godkänna att ta över ansvar för ändringen.

20. Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel sköts för närvarande av oss själva inhouse.
Felanmälan mailas till: styrelsen@brfsmorgatan.se

22. 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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Dessa ordningsregler har beslutats och uppdaterats av styrelsen den 20 maj 2025.