**TRIVSELREGLER**

**för Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18**

Det här bör Du veta om föreningens trivselregler!

**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 trivsel- och ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla boende är i princip 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 andrahands -hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

**Vad händer om trivselreglerna inte följs**

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare 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.

**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 eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

***2. Om säkerhet***

a) Kontrollera att ytterporten 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) Lämna inte källardörrar olåsta.

d) Var försiktig med eld.

e) Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

f) Meddela 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 får inte användas för

a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

b) skakning av mattor.

c) grillning.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket för att undvika skador om något ramlar/blåser ned.

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

***5. Mattpiskning***

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning på gården.

***6. 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.

***7. Tvättstuga***

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

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

Måndag-fredag 07.00-22.00 (torktid till 23.00)  
Lördag 07.00-22.00 (torktid till 23.00)  
Söndag: 11.00-22.00 (torktid till 23.00)

***8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer***

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i cykelställ och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och annat får inte placeras i entrén av utrymningsskäl. Rullatorer är undantaget.

***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.

***10. Avfallshantering***

Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade vid brandvägsinfarten till fastigheten. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.Vi sorterar biologiskt avfall, papper (ej kartong) och restavfall för sig.   
Kartonger ska vikas ihop och därefter slängas i soporna men helst ser vi att ni transporterar bort stora kartonger då dessa tar stor plats.  
Avfallspåsar finns i rummet där vår mangel/tork-tumlare står (i tvättstugan i uppgång 18).  
Flaskor o dyl kan slängas nere vid Ostkupan.  
Vi uppmanar Er återigen att inte slänga ev byggavfall samt stora förpackningar i soporna då detta fyller våra sopor snabbt.

***11. Trappuppgångar***

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

***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.

***13. Parkering***

Parkering får ej ske på brandvägen.

***14. Parabolantenn***

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

***15. 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.

***16. 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 allvarligare 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.

***17. 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.

***18. 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 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.

***19. Fastighetsskötsel***

Fastighetsskötsel kommer att skötas av Bo & Son Fastighetsservice.  
Felanmälan görs per telefon måndag-fredag mellan 07:00-16.00 på telefon 031-514 000  
telefontiderna kan variera under semestertider samt storhelger. Man kan också maila till: felanmalan@bo-son.se  
Man kan också kontakta styrelsen via mail: styrelsen@brfsmorgatan.se  
  
  
Br-innehavare kan använda deras tjänster privat och kommer då att få en separat faktura för utfört arbete. Hyresinnehavare kontaktar styrelsen vid behov.

***20. 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 för att få ett skriftligt tillstånd vid större renoveringar! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

***21. 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!

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

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 20 februari 2012.