

TRIVSELREGLER

Brf. Söderberga Allé

Ansvar för ordning och trivsel

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 huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. 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 bostadsrättsinnehavare. 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 reglerna inte följs?

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta din rätt att bo kvar i din lägenhet. 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 uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Om du har frågor

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

Upplägg

Nedan följer först ett kapitel innefattande allmänna regler om trivsel, där efter följer regler specifika för renovering.

TRIVSEL

Vi har ett gemensamt ansvar

För att det är snyggt runt om kring oss och att vi visar respekt för varandra och varandras egendom, med tillhörande gemensamma ytor och lokaler.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran och ett hyresavtal där det tydligt framgår tidsperiod för uthyrningen och vem som ska hyra lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand. Det skall finnas en återflyttningstanke med uthyrningen, förutom vid provboende.

Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som inte visar hänsyn och utsätter grannar för återkommande störningar kan bli föremål för uppsägning i enighet med §33 i föreningens stadgar. Denna skyldighet gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna kvällar och nätter mot vardag efter klockan **23:00** till klockan **06:00**. Man bör därför undvika att köra disk och tvättmaskin under denna tid, dammsuga, spela hög musik och att väsnas i trappuppgångarna eller på gården.

Har du fest så ber vi dig informera dina grannar i förväg, samma sak gäller vid renovering.

Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande bör endast utföras måndag-fredag **08.00-18.00** och lördagar **10.00-16.00**. Söndagar och helgdagar är renoveringsfria!

För övriga regler kring renovering se Kap 2.

TVÄTTSTUGAN

Tvättstugan bokas via det elektroniska bokningssystemet. Dörren till tvättstugan skall lämnas stängd och låst. Efter användande av torktumlare eller torkskåp skall filtren rengöras. Det är inte tillåtet att tvätta mattor eller mycket smutsiga plagg i de vanliga maskinerna, använd grovtvättmaskinen i stuga 1 för detta. Det är inte tillåtet att färga kläder i maskinerna.

SOPRUM

I soprummet kan man kasta kartonger, glas, tidningar, plast mm. i anvisade kärl.

Det är inte tillåtet att kasta möbler eller byggavfall i soprummet, eller ställa det utanför. Det är inte heller tillåtet att slänga elektronikskrot i vårt soprum. Hushållssopor får enbart kastas i kärl avsedda för detta, då hushållssopor drar till sig ohyra.

RÖKNING

Det är ej tillåtet att röka i gemensamma utrymmen, som trappuppgångar, hiss och tvättstuga. Rökning i lägenheter och på balkonger är okej, men det är inte tillåtet att kasta fimpar från fönster eller balkonger. Tänk på brandrisken!

GRILLING

Det är ej tillåtet att grilla på balkongerna förutom med elektrisk grill.

UTANPÅHÄNGANDE FÖREMÅL PÅ BALKONGER

Det är inte tillåtet att montera föremål på balkonger som hänger utanför räcket, t.ex. utanpåhängande blomkrukor eller parabolantenner. Dessa föremål skall placeras innanför balkongräcket.

MÖBLER

Vi rekommenderar att man förser stolar, sängar och soffor med möbeltassar i den mån det är möjligt. Detta för att minska skrapljud mot golvet.

BLOCKAD AV ALLMÄNNA UTRYMMEN

Ställ alltid in dina saker inne i lägenheten eller i förrådet. Trapphuset ska vara fritt från till exempel tidningar, kartonger och barnvagnar. Startar en brand så sprider den sig snabbt och bildar giftig rök! Trapphuset ska vara fritt från saker så att du lätt kan ta dig ut om det brinner i din lägenhet. Ambulans och räddningstjänst behöver också lätt komma fram för att hjälpa vid sjukdom eller brand.

PARKERING PÅ GÅRDEN

Det är inte tillåtet att parkera på gården eftersom gården utgör en utrymningsväg där utryckningsfordon obehindrat måste kunna ta sig fram. Dessutom hindrar det sopbilar, snöröjning och annan fastighetservice. Detta betyder att t.ex. **hantverkare inte får parkera på gården utan tillstånd från styrelsen.**

Det är tillåtet att stanna för avlastning, men det är inte tillåtet att lämna bilen parkerad på gården.

KOMMUNIKATION MED STYRELSEN OCH GRANNAR

Det är tråkigt att sådana självklarheter skall behöva påpekas, men kommunikation med både styrelsen och grannar sker med fördel i vänlig ton. Detta gäller e-mail, Facebook, lappar i trappuppgångar, verbalt osv. Att vara otrevlig skapar bara konflikter och leder inte till något konstruktivt. Det är viktigt att tänka igenom vad man faktiskt vill uppnå innan man skriver ett argt inlägg på sociala media eller skickar ett argt mail. Oftast är inte skällsord eller personangrepp det bästa sättet att föra fram ett budskap eller önskan på.

TELFONKONTAKT MED STYRELSEN

Det är okej att ringa de telefonnummer till ledamöter som ligger uppe på hemsidan, men vi ser helst att ni håller er till normala telefontider. Ring med fördel på kvällstid 18-22 på vardagar eller mellan 10-22 på lördagar och helger. Tänk på att även styrelseledamöter har heltidsjobb och privatliv!

RENOVERING

HÄNSYN

Vi bor alla i ett hus som vi delar och vi ska alla trivas. Vi måste komma ihåg att ta hänsyn till varandra när vi renoverar. Börja med att underrätta alla i er trappuppgång att du skall renovera, t.ex. med en lapp i brevlådan hos alla, oavsett våning, då alla ljud hörs väldigt bra i betongstommen. Var snäll och förvarna dina grannar senast en vecka innan du börjar så att de kan arrangera sina liv. Det är t.ex. inte alla som jobbar på dagen och sover på natten.

Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande får bara göras måndag-fredag **08.00-18.00** och lördagar **10.00-16.00**. Söndagar och helgdagar är renoveringsfria.

I både det korta perspektivet och i längden är det bäst för din relation med dina grannar om du tänker på informationen ovan.

BORTAGNING ELLER UPPTAGNING AV ÖPPNINGAR I VÄGGAR

Du måste alltid begära tillstånd av styrelsen om du vill ta bort väggar eller ta upp öppningar, detta är obligatoriskt och följer du inte detta följer du inte föreningens stadgar, se §28 *Stadgar för Brf. Söderberga Allé*.

Kontakta styrelsen för tillstånd på styrelsen@soderberga.se.

Ritningar och andra underlag som klart beskriver vad du vill göra ska bifogas. Räkna med att det tar en till två månader innan du får svar då ärendet ska behandlas på ett styrelsemöte. Du kommer sedan att få ett skriftligt svar.

BADRUM OCH TOALETTER

Föreningen och försäkringsbolagen kräver av dig att du anlitar certifierade våtrumstekniker för renoveringsarbeten så att arbetet sker efter de senaste reglerna. Tätskiktet är **ditt ansvar** som bostadsrätthavare.

Exempel på certifieringar på detta område är:

- Måleribranchens Våtrumskontroll (MVK)
- Golvbranchens Våtrumskontroll (GVK)

Vilka företag som har denna kan hittas på www.auktorisatation.se och www.golvbranschen.se. Kontakta ditt försäkringsbolag före renoveringen och fråga vad de kräver.

VATTEN OCH AVLOPPSINSTALLATIONER

Tänk på att alltid anlita fackmän för vatten och avloppsinstallationer i både badrum och kök. Annonsera alltid i porten i god tid innan vattenavstängning.

INSPEKTIONSLUCKOR I BADRUM, HALL OCH KÖK

I våra badrum och kök kan det finnas inspektionsluckor för att komma åt vatten- och avloppsstammar. Inspektionsluckorna får absolut inte täckas över. Våra maskinister och reparatörer måste lätt kunna öppna dessa när så krävs. Om du täckt över dem kommer entreprenör eller maskinist att vid behov frilägga dem. Den eventuella kostnaden för återställning av skåp, vägg eller annat beroende på täckta inspektionsluckor är bostadsrättshavarens, inte föreningens. Detta enligt stadgarna.

KÖK OCH VENTILATION

I kök får du ha antingen en kolfilterfläkt eller en passiv fläktkåpa som kopplas till husets ventilation. Det är inte tillåtet att ansluta egna fläktar till den gemensamma ventilationen då dessa orsakar att dina grannar kommer att veta vad du lagar för mat.

BALKONGINGLASNING

Kontakta förvaltaren eller styrelse. Det finns inget gemensamt bygglov för fastigheten, utan du måste själv söka bygglov från Stockholms stad. Inglasningen måste alltid godkännas av styrelsen. Det är **inte tillåtet** att ändra på husets fasad utan tillstånd från föreningen, detta förbud inkluderar exempelvis målning.

ELINSTALLATIONER ANSVAR OCH MODIFIKATIONER

Om ni vill göra förändringar av elinstallationerna i er **lägenhet** måste ni följa de regler som gäller, för dessa se Elsäkerhetsverkets hemsida www.elsakerhetsverket.se. Elinstallationer får endast utföras av behörig fackman.

SOPOR FRÅN RENOVERINGEN

Tänk på att sopor från renoveringen skall hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt och att ni måste följa föreningens, Stockholms kommun och andra myndigheters regler. Avfall från er renovering ska transporteras bort i stort sett omgående. Det är inte så trevligt för alla dina grannar att ha högar av byggavfall stående utanför porten under längre tidsperioder och under helger. Sopor från renoveringen får inte stå kvar utanför portarna längre än 5 dagar.

TRANSPORTER I VÅRA TRAPPUPPGÅNGAR OCH HISSAR

Ni själva och er entreprenör är skyldiga att iakttaga försiktighet och inte skada eller smutsa ner vid transporter i trappuppgång eller hissar. Det kan vara lämpligt att täcka över hissens väggar och golv innan gods transporteras i denna.