# TRIVSELSREGLER

**för Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 28**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

För allas vår gemensamma trevnad har styrelsen ställt samman följande trivselregler.

## Ansvar för ordning och trivsel

Styrelsens uppgift är att ansvara för den löpande förvaltningen av fastigheten och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också frågor om ordning och trivsel.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla 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

Reglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Reglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## Vad händer om reglerna inte följs

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. I första hand kommer dock styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det blir fråga om uppsägning.

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

## Har Du frågor

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

***1. Om allmän aktsamhet***

1. Medlemmarna skall ta väl han om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt om ej särskilda skäl föreligger för att en enskild medlem skall stå för kostnaden
2. Kontakta någon i styrelsen omgående om det uppstår skada som genast måste åtgärdas, till exempel vid vatten- eller avloppsläckage. Om ingen i styrelsen är anträffbar ring Fastighetsägarna i Stockholms feljour, telefonnummer 08-657 6450.
3. Vid vattenläckage måste Du omedelbart stänga huvudkranen i källaren (cykel­rummet längst in till höger). Det är allas skyldighet att inhämta kunskap om hur avstängning går till.

***2. Om säkerhet***

1. Kontrollera att ytterporten till fastigheten samt dörren till källaren går i lås efter in- och utpassering.
2. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
3. Lämna inte ut portkoden till obehöriga,
4. Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
5. Var försiktig med eld.
6. Samtliga lägenheter skall vara utrustade med fungerande brandvarnare.
7. 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 och fastighetsel betalas av alla bostadsrätts­havare gemensamt. Samtliga innerdörrar i trapphusen skall hållas stängda vintertid för att minska kalldrag i trapphusen.

***4. Balkonger, uteplatser***

Balkonger och uteplatser skall alltid hållas snygga och välstädade. Golvbrunnar skall hållas fria från löv och smuts. Eventuella blomlådor skall hänga på insidan av balkongräcket.

Grillning får ej förekomma på balkongerna.

Om Du vill sätta upp ett balkongskydd av tyg måste detta göras i den gröna färg som godkänts av styrelsen.

Balkongerna skall vidare hållas fria fån is och snö. Vid skottning skall Du tillse att snön inte hamnar på balkongen under.

Balkongerna får inte användas för

1. förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering annat än vid kortvarigt behov
2. skakning av mattor, täcken och liknande
3. matning eller utfodring av fåglar
4. rökning (med undantag för enstaka festliga tillfällen med gäster)

***5. 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.

***6. Cyklar***

Cyklar får endast förvaras i cykelrummet eller ställas i cykelstället utanför fastigheten.

***8. Gårdarna***

1. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut
2. Var och en anmodas hjälpa till så att det alltid är rent och snyggt på gårdarna.

***9. Avfallshantering***

1. Föremål och avfall som kan orsaka stopp i avloppet eller skada miljön får inte spolas ned i wc eller avlopp i kök eller badrum
2. Sopkorgarna får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
3. Sopor för återvinning skall lämnas i de för ändamålet avsedda plasttunnorna i soprummet (tidningar, kartong, plast, glas, metall batterier respektive glödlampor)
4. Grovsopor får ej ställas i eller utanför soprummet, i cykelrummet eller på gatan. Du ansvarar själv för att transportera bort Dina grovsopor till återvinningsstation.

***10. Källare och vind***

I källaren och på vinden får personliga tillhörigheter endast förvaras på de till lägenheterna tillhörande förråden. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Brandfarligt ämnen/föremål samt ämnen/föremål som på annat sätt kan förorsaka olägenhet eller skada får ej förvaras i förråden.

***11. Parabolantenn och markiser***

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på tak, fasad eller balkongräcke. Detsamma gäller för fönstermarkiser.

***12. Husdjur***

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller i området närmast utanför fastigheten. Hundar och andra husdjur får inte rastas på gårdarna.

 ***13. Störningar***

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. 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 och på balkongerna/uteplatserna men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus och på gårdarna.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Du bör därför undvika att exempelvis spela hög musik, köra tvättmaskin och torktumlare eller på annat sätt störa Dina grannar under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du eventuellt kommer att störa.

***14. Andrahandsuthyrning***

Uthyrning i andra hand kan medges i vissa fall men kräver styrelsens godkännande. Begäran skall vara skriftlig och innehålla skälet för att uthyrningen, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Rätt hyresblankett (kan t ex erhållas genom nedladdning från www.fastighetsagarna.se) skall alltid användas så att bland annat avståendet från besittningsskydd är giltigt.

***15. Lägenhetsunderhåll***

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

Du är även skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för Brf när så behövs, till exempel för besiktning och sotning.

**Samtliga medlemmar är skyldiga att ha en giltig bostadsrättsförsäkring.**

***16. Ombyggnad och renoveringar i lägenheterna***

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex måla om, 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, bygga om eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten, och denna måste då ovillkorligen uppvisas för styrelsen. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkring­boende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

Vid ombyggnad och renovering gäller även följande:

1. endast auktoriserade hantverkare får användas för alla arbeten som berör el och VVS,
2. meddelande om vatten- och/eller el-avstängning som berör flera än den egna lägenheten skall anslås på anslagstavlan i entrén senast ett dygn före avstäng­ningen,
3. mattan i entrén skall täckas med skyddspapper eller dylikt och hisskorgen skall skyddas med de därför avsedda masonitskivor som förvaras i städ­skrubben bredvid hissen
4. det skall kontinuerligt (och minst dagligen) vid behov städas rent i trapphus och hiss under och efter dessa renoveringar,
5. att i övrigt följa de anvisningar som anges i samband med reparationsmedgivandet

***17. Barnvagnar och andra föremål***

Barnvagnar bör om möjligt förvaras inne i respektive lägenhet, annars i cykelrummet. Undantag kan dock ske för gäster med barnvagnar.

Andra föremål (exempelvis skor, mattor, leksaker, pulkor, skidor, cyklar, rullatorer eller dylikt) får ej förvaras i entrén, trapphuset och källargång, utanför lägenhetsdörrar och vind-och källarförråd samt på någon av gårdarna.

***18. Övrigt***

**Extra nycklar** Det är önskvärt att någon granne har en extra nyckel till Din lägenhet om något oförutsett inträffar.

**Rökning** Det är inte tillåtet att röka inomhus i fastighetens gemensamma utrymmen, entré eller trapphus. Rökning får inte heller förekommer utanför någons fönster och eller på balkong (annat än vid enstaka festliga tillfällen då Du har gäster). Fimpar och snus får inte kastas vare sig på gårdarna eller på trottoaren utanför fastigheten.

**Semestertider** Speciellt under semestertider eller längre helger uppmanas var och en att vara extra uppmärksam på att ingen okänd person uppehåller sig i fastigheten.

**Städning** Trapphusen städas en gång per vecka. Om en medlem genom ombyggnad, flyttning, etc smutsar ned trapphusen inklusive hissen ansvarar han/hon för att städning sker omgående. Detta gäller även om medlemmen eller vederbörandes familj eller gäster råkat skräpa eller smutsa ned trapphusen inklusive hissen.

**Anslag eller skyltar** får inte utan tillstånd placeras i fastigheten.

***19. Om Du skall 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 trivselregler till den som övertar Din lägenhet!

**Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar samt eventuellt de ytterligare bestämmelser som styrelsen i särskilda fall kan meddela.**

**Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen i april 2019 och gäller tillsvidare.**