

Brf Källsprånget 1 i Sundbyberg

Trivsel- och ordningsregler

Tilldelas och följs av samtliga medlemmar

Innehåll

Inledning.....	2
Ansvar för ordningen	2
För vem gäller reglerna?	2
Vad händer om reglerna inte följs?	2
Allmän aktsamhet	2
Störningar.....	3
Om säkerhet.....	3
Gemensamma utrymmen	3
Gårdar	3
P-platser	4
Tvättstuga	4
Biljardrum/gym	4
Lägenhet.....	4
VVS	5
El.....	5
Gas.....	5
Parabolantenn.....	5
Balkonger/uteplatser	5
Sopor, el-avfall och kemiska produkter	5
Grovsopor.....	6
Cyklar, rollatorer, barnvagnar	6
Matning av fåglar	6
Husdjur	6
Rökning.....	6
Andrahandsuthyrning	6
Försäljning	6

Inledning

Detta informations- och regelhäfte anvisar om bostadsrättsboende i Brf Källsprånget 1. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som till sitt ändamål främjar medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostäder åt medlemmarna. Medlemmarna (bostadsrättsinnehavarna) äger inte sina lägenheter i egentlig mening utan föreningen upplåter lägenheterna åt sina medlemmar. Det viktiga är att samtliga medlemmar är medvetna om att alla måste hjälpas åt för att saker och ting skall fungera.

Brf Källsprånget 1 är en privat förening som för närvarande förvaltas av SBC (Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation). De tar hand om en stor del av bokföringen och mycket som hör till detta. SBC har dessutom ett antal rådgivande specialister som står till förfogande vid eventuella problem som föreningen ställs inför.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I det ingår trivsel- och ordningsfrågor. Det innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. **Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivsel- och ordningsreglerna.** Att bo i en bostadsrätt innebär inte endast rätten till en bostad i föreningen. Man har även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna?

Reglerna gäller för dig som är bostadsrättsinnehavare, övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende, hantverkare, andrahandshyresgäster och föreningens hyresgäster.

Vad händer om reglerna inte följs?

Vid allvarigare fall kan styrelsen ifrågasätta om du skall få bo kvar. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots upprepade uppmaningar inte följer reglerna, kan det bli frågan om uppsägning. Föreningen följer gällande förvaltares regelverk kring dessa frågor. Företeelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset, ta genast kontakt med någon i styrelsen. Lista över styrelseledamöter sitter innanför porten i alla tre husen. Vid övriga ärenden kontaktar du lättast styrelsen genom att lägga ett brev i styrelsens brevlåda som finns innanför ytterdörren i 73:an eller skickar ett mail till ”infokallspranget@gmail.com”.

Störningar

För att alla skall 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 allvarigare fall, komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, tvättstuga och gemensamhetslokal. Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följas från kl 22:00 på kvällen till kl 07:00 på morgonen. Ljudisoleringen mellan lägenheterna är dålig. Detta innebär att stor hänsyn måste visas till övriga boende när du ser på TV, lyssnar på musik, spelar dataspel eller spelar instrument. Detta gäller även när renovering genomförs. Har du fest eller skall genomföra större renoveringar så informera gärna grannarna i god tid innan, om du tror att du kommer att störa.

Om säkerhet

- Kontrollera alltid att ytterdörren går i lås när du passerar.
- Släpp inte in någon okänd person.
- Lämna inte källar- eller vindsdörr olåsta eller öppna (dessa är branddörrar).
- Var försiktig med eld och levande ljus. Din lägenhet skall ha brandvarnare.
- Meddela styrelsen eller grannar om du är bortrest under längre tid.
- Skotta snö och sanda vid entréerna vintertid.
 - Våningsplan 1 skottar dag 1-10 i månaden
 - Våningsplan 2 skottar dag 11-20 i månaden
 - Våningsplan 3 skottar dag 21-31 i månaden
- Reagera på ovanliga vattenljud från dina grannar.
- Med anledning av utrymningsmöjligheter får ingen placera föremål i trapphus, källargångar och vindsgångar.

Gemensamma utrymmen

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Placeras dessa utanför ditt förråd så måste föremålen märkas med ditt namn och lägenhetsnummer men föreningen kan inte ta ansvar för dessa. Vid städdagar kommer tillhörigheter som förvaras utanför förråden, på vinden samt entréplan att avlägsnas. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. I tvättstuga, biljardrum och övriga gemensamma utrymmen har alla ansvar för trivsel och städning.

Gårdar

När det gäller den yttre miljön så är alla medlemmar solidariskt ansvariga för snöskottning och övrig ”ordning och reda”. Du kan boka grillplatsen för privata arrangemang genom tvättappen. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker inte lämnas liggande på gården. Om du använder marschaller så måste du placera dessa så att dessa inte orsakar skada och ta bort dessa efter dig. Var noga med att du inte ställer marschaller för nära husväggen. Föreningen ordnar storstädning av gårdarna två gånger per år (gård, grillplatser, källare, vindar, tvättstuga, cykelrum och biljardrum). Vid dessa tillfällen skall alla medlemmar delta för att tillsammans vårda vår



fastighet. Det är dessutom ett ypperligt tillfälle att lära känna sina grannar. Även du som hyr i andrahand är hjärtligt välkommen att delta.

P-platser

Det finns 10 parkeringsplatser för föreningens medlemmar bakom och mellan 71:an och 73:an. Parkering på gården får endast ske av medlemmen som blivit tilldelad en plats och betalar för denna. Den som parkerar utan att hyra p-plats kan bli anmodad att betala en straffavgift till föreningen. Vill du ha en plats kan du ansöka om det hos styrelsen som då ställer dig i kö. Styrelsen är skyldig att meddela vilken plats i kön du fått. Ingen bostadsrättsinnehavare kan sälja eller hyra ut sin lägenhet med vidhängande p-plats. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand går din parkeringsplats tillbaka till kön och du får ställa dig i kö på nytt. Andrahandsuthyrning eller utlåning av föreningens p-platser är tillåtet i max 2 veckor i sträck under max en halvårsperiod till annan valfri medlem utan styrelsens godkännande. Vid längre andrahandsuthyrning till annan valfri medlem, max 6 månader, krävs ansökan hos styrelsen. Medlemmarna har alltid meddelandeplikt. En medlem som har hyreskontrakt på p-plats och inte använder den på 6 månader blir av med platsen och den platsen går till nästa i parkeringskön. Som hyresgäst av p-plats är du skyldig att hålla rent runt din plats. Detta innebär att du är skyldig att rensa ogräs och skotta snö.

Tvättstuga

Föreningens tvättstuga är belägen i 73:an. Tvättid bokas via tvättappen.

Biljardrum/gym

Rummen kan lånas kostnadsfritt av medlemmarna i föreningen. Utrymmen bokas genom tvättappen. Lokalerna skall lämnas i fint skick. Du som lånar dessa utrymmen ansvarar för att det är undanplockat och städlat samt att det inte lämnas spår av eventuell mat eller dryck. Vid behov kan städmedel och redskap lånas från tvättstugan. Sopor skall tas med ut ur lokalen och slängas på relevant plats.

Lägenhet

Det är föreningen som ansvarar för allting utanför dina egentliga lägenhetsutrymmen. Detta innebär inte att du får göra vad du vill innanför din lägenhetsdörr. Du får inte skruva, spika, limma, klistra eller på annat sätt göra åverkan på utsidan av din lägenhetsdörr. Du får inte använda egna skyltar på dörren, utan måste använda de som föreningen tillhandahåller. Det finns inte någon inre reparationsfond för lägenhetsreparationer. Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Du är skyldig att rapportera om du upptäcker ohyra eller skadedjur i din lägenhet eller i föreningens lokaler. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 dörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador medför omfattande kostnader och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Föreningen har en kollektiv bostadsrättsföreningsförsäkring. Denna kompletterar din egen hemförsäkring som du måste teckna. Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket, men du får inte bygga för ventilerna. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten får inte utföras utan styrelsens tillstånd. Byte av en värmeradiator (format och storlek) ses inte på samma sätt som byte av en trasig radiator. En

trasig radiator bekostas av föreningen. Byte av en fungerande radiator bekostas av den enskilde medlemmen. Om en nyinflyttad medlem upptäcker för få antal radiatorer så bekostar föreningen detta (radiator inklusive installation). Normen är en radiator/fönster samt en radiator i hallen. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

VVS

Du står för VVS-arbeten i den egna lägenheten. Det är mycket viktigt att alla VVS-arbeten görs av auktoriserad hantverkare för att undvika framtida vattenskador. Felaktigt gjord VVS-installation, utförd av icke fackman, kan leda till ersättningskrav och till begränsat försäkringskydd. Behöver du stänga av vattnet finns information på anslagstavlan i ditt hus. Vattnet bör helst stängas av under dagtid mellan kl 09:00-17:00 för att inte störa dina grannar. Sätt upp en lapp i trapphuset så dina grannar vet om när vattnet kommer vara avstängt. I 73:an måste du även sätta upp en lapp i tvättstugan eftersom det annars kan medföra stora problem.

El

Du själv som bostadsrättsinnehavare ansvarar för dina egna elinstallationer i lägenheten. Föreningen ansvarar för installationerna fram till din lägenhet. En felaktigt gjord el-installation, utförd av icke fackman, kan leda till ersättningskrav och till begränsat försäkringskydd.

Gas

Om du vill avsluta eller påbörja användning av gas så måste aktuell myndighet kontaktas. Vid avslutning av gasanvändning ska Stockholm gas meddelas och av dem godkänd montör anlitas.

Parabolantenn

Tillstånd krävs från styrelsen att sätta upp en parabolantenn.

Balkonger/uteplatser

Balkong/uteplats får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Man får inte skaka mattor eller grilla med öppen eld. Tänk på att placera balkongglådor på insidan av balkongräcket. För inglasning av balkong krävs tillstånd av styrelsen samt bygglov. Balkongerna skall oljas in 2 gånger per år, höst och vår. Träolja finns i hobbyrummet i 73:ans hus. Se till att lämna tillbaka det som blir över så att övriga medlemmar kan underhålla sina balkonger. Det finns idag en balkongfond för framtida reparationer.

Sopor, el-avfall och kemiska produkter

Regler för sopsortering som gäller för Sundbybergs stad måste följas. Föreningen källsorterar avfallet. Använd markerade kärl för olika avfallsprodukter. Tunnorna får endast användas för vanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna och lägg inte vassa föremål så att någon kan komma till skada. I pappersinsamlingen får endast tidningar och pappersark lämnas, inga kartonger eller kuvert. Misskötsel av sophantering medför extra kostnader för föreningen. Sopor sorteras vid närmaste sopstation som är belägen vid parkeringen vid sidan av Sundbybergs simhall. Färgburkar och andra kemiska produkter samt el-avfall måste lämnas på en sopstation, se anslagstavla i porten. Inga sopor eller annat skräp får ställas utanför dörren i trapphuset eller i övriga gemensamma utrymmen.

Grovsopor

Föreningen saknar grovsopsutrymme. Varje vår- och höststädning ordnar föreningen en container, där medlemmarna kan kasta grovsopor.

Cyklar, rollatorer, barnvagnar

Cyklar skall förvaras i cykelrummen och inte ställas framför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte förvaras i entrén, utan skall ställas i cykelutrymmen. All övrig egendom skall förvaras i den enskilde medlemmens vid- eller källarförråd.

Matning av fåglar

Fågelmatning får inte ske på balkonger, uteplatser eller gårdarna. De kan locka till sig andra skadedjur som råttor.

Husdjur

Innehavare av husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården, gräsmattor eller i planteringar.

Rökning

Rökning får inte ske i trapphus och övriga gemensamma utrymmen. Fimpar kastas i avsedda krukor, inte på marken.

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. Hyresgästen måste alltid avstå från besittningsskyddet. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Hyresgästen har samma skyldigheter som en medlem gentemot föreningen.

Försäljning

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall 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 skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Själva administrationen för överlåtelsen sköts av SBC, som också tar ut en överlåtelseavgift samt pantavgift.

Har du frågor över något i dessa regler eller förslag till nya är du välkommen att ta kontakt med styrelsen.

/Styrelsen