

Trivselregler för Bostadsrättsföreningen Grönkulla Sundbyberg

Tack för att du tar dig tid att bekanta dig med trivselreglerna som gäller för BRF Grönkulla.

Vi vill poängtera att alla medlemmar i föreningen äger fastigheten och dess egendomar gemensamt. Vi skall därför vara rädda om varandra och vårt gemensamma hem!

Dessa regler är framtagna för att alla skall ha förutsättningar att trivas och känna sig trygga i sitt hem. Vi hoppas att alla hjälps åt att skapa en gemytlig och trygg boendemiljö. Våra trivselregler är ett komplement till lagar och stadgar.

Det är viktigt för att alla i föreningen har möjlighet att vara delaktiga i att skapa en bra boendemiljö och engagemang och vilja att bidra uppskattas. Har du frågor, tankar eller åsikter om dessa trivselregler får du gärna kontakta styrelsen.

Ansvar för 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 trivselfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel och ordning och reda både i och utanför 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. Det är styrelsen som beslutar om och antar trivselreglerna.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att delge trivselreglerna till familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäst eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten, då trivselreglerna även gäller dem. 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 anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. 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.

1 Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.
- Det är inte tillåtet att gå i rabatterna, t.ex. för att gena till sopsugen eller garaget.
- Hjälp till att hålla våra trapphus och grönområden rena från skräp och släng inte fimpar och skräp på marken. Notera att det råder rökförbud runt fastigheten.
- Vi hjälps åt att hålla rent och fint både i och utanför husen.
- Skriftligt tillstånd för all form av skyltning och affischering in- och utvändigt skall begäras av styrelsen.

2 Om säkerhet

- Säg hej till dina grannar.
- Kontrollera att dörrar och portar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- Lämna inte vinds- eller garagedörrar uppställda eller olåsta.
- Meddela styrelsen om du tappar bort en tagg så att den kan spärras.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3 Om brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda. Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Bostadsrättshavaren ansvarar för att varnaren fungerar och har batteri. Brandvarnare bör provas varje månad.
- I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras.
- Dörrmatta får ej läggas utanför lägenheters entrédörrar.
- Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- I lägenhetsförråd och garage får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar. I en bil får dock en reservdunk med drivmedel förvaras.
- I lägenheten och på balkongen får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).
- Fyrverkerier får ej avfyras från balkong eller föreningens gård.
- Marschaller får ej användas på allmänna utrymmen.
- Vid grillning på de gemensamma grillarna behöver du ta med en hink med vatten eller liknande för att kunna släcka eld. Lämna inte den tända grillen utan uppsikt och säkerställ att elden är helt släckt innan du lämnar platsen.

4 Om avfallshantering och källsortering

- Soppåsar får ej ställas i trapphuset.
- Sopsugarna får endast användas till hushålls- och matavfall, dvs inte pizzakartonger eller liknande skrymmande saker som riskerar att fastna i röret. Tryck inte ner större påsar än vad som går in i luckorna, då det kan orsaka stopp i anläggningen. Se till att avfallspåsarna är väl förslutna. Eventuella serviceutryckningar orsakade av handhavandefel av sopsugsanläggningen är mycket kostsamma för föreningen och dess medlemmar.
- Föreningen erbjuder flera fraktioners källsortering av vanligt förekommande avfall; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i källsorteringsrummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn och kostnadsskäl.
- I källsorteringsrummet får endast det avfall som kärlden är uppmärkta med lämnas. Om kärlden är fulla får inget avfall lämnas utanför dem eller rummet.
- Eventuella extratömningar eller bortforsling av fel avfall är mycket kostsamt för föreningen och dess medlemmar.
- Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Om det sticker upp ovanför kärlden och det försvårar tömning har bolaget som hämtar avfallet rätt att låta bli att tömma. Föreningen får då betala för en extra tömning av skrymmande avfall.
- Färgburkar, andra kemiska produkter samt grovsopor får inte lämnas i källsorteringsrummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för bortforsling av skrymmande avfall.
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i källsorteringsrummet. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste Återvinningscentral. Insamlingslåda för hushållsbatterier finns i källsorteringsrummet.

Källsorteringsrummet är öppet mellan kl. 06-21 alla dagar.

Närmaste återvinningscentral finns på Linta Gårdsväg 16 i Bromma.

Mer information om avfallshantering i Sundbyberg finns på www.savab.se.

Se även information på hemsidan om sopsortering och återvinning eller ladda ner mobilapp "Källsortera" för sorteringsinstruktioner.

5 Om gemensamma kostnader

Tänk på att föreningen bekostar all drift och underhåll av fastigheten. Detta innebär att alla medlemmar i föreningen drabbas om någon missköter sig. Ta tillvara på de fina möjligheterna som vi i har i och med att vi har investerat i en nyproducerad byggnad och en nybildad förening.

Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan, särskilt viktigt med varmvatten. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för allt vatten samt för elförbrukningen i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Var även noggrann med energiförbrukningen i byggnaden. Ha inte varmare i din lägenhet än nödvändigt och vädra inte i onödan vid kall väderlek.

6 Om störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Vi är skyldiga att visa hänsyn till varandra. 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 till exempel i trapphus, hiss, garage och på gården.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angeläget att följa från kl. 20 på kvällen till kl. 8 på morgonen från söndag till torsdag. För fredag-lördag gäller kl. 22-8. Mellan dessa tider bör man därför undvika att:

- Köra tvätt-, tork- och diskmaskiner.
- Ha hög volym på musikanläggning, TV, dator m.m.
- Använda bormaskin, hammare och liknande.
- Tänk på att även motorljud från bilar i garagen kan störa grannar som bor ovanför garaget.

Om du ska ha fest eller annan aktivitet som kan uppfattas som störande bör du informera grannarna i god tid innan.

Tänk på att ljudet av barns lek kan störa dina grannar så försök i möjligaste mån se till att utrymmen där barn leker eller springer har mattor samt att ni undviker aktiviteter som kan verka störande för grannarna. Lekar med bollar bör ske utomhus.

Om du skulle störa dig på en grannes beteende- prata gärna i första hand direkt med personen och i andra hand med styrelsen.

7 Om lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare 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. För detaljer se Bopärmen.

8 Om förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnden 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 arbeten får ske enligt tider ovan, men bör i första hand utföras under dagtid.

9 Om balkonger och uteplatser

Balkonger och uteplatser får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Skakning av mattor, sängkläder m.m.
- Matning av fåglar.

OBS: Visa respekt för dina grannar och undvik rökning på balkong. Många besväras av eller är allergiska mot cigarettök. Skräp och fimpar får inte kastas från balkonger.

Balkonger och uteplatsers utrustning:

- Placera blomlådor innanför balkongräcket. Det är en stor säkerhetsrisk att ha dem utanför.
- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- Det är inte tillåtet att fästa föremål i fasaden utan styrelsens godkännande. Då fuktinträngning i fasad kan orsaka mycket kostsamma skador är det viktigt att inget som inte är direkt nödvändigt fästs i fasaden.
- Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.
- Grillning
 - Vid grillning ta hänsyn till dina grannar, så att de inte störs av matos.
 - Av brandsäkerhetsskäl är endast grillning med elgrill tillåtet på balkongerna, undantaget är balkongerna högst upp och uteplatser vars del är utanför balkongerna där även grillning med gasolgrill med lock är tillåtet.
 - Släckningsutrustning ska finnas i närheten av gasolgrillen.
 - Grillen får inte lämnas utan uppsikt under grillning.
 - Gasolen får endast förvaras på balkongen.
- För inglasning av balkong krävs tillstånd av styrelsen samt bygglov. Alla inglasade balkonger ska ha enhetlig utformning.
- För markiser krävs tillstånd av styrelsen samt eventuellt bygglov. Alla markiser på fastigheten ska ha samma kulör (grå, färgkod meddelas av styrelsen).
- Balkongskydd ska vara enfärgade och i färgen grå. Är balkongskyddet av textil bör det ha hög färgäkthet, till exempel Sandatex 986/15. Övriga balkongskydd behöver bytas ut/tas ned snarast.

10 Om gården

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut och lämnas på lämplig förvaringsplats.
- Gården får användas för privata arrangemang. Tänk på att ljud från gården kan störa dina grannar.
- Glöm inte att i förväg informera grannar om du ska ha ett arrangemang på gården.
- Sittgrupper och grillar är föreningens gemensamma egendom. Ta hand om dessa och lämna dem minst lika fina som de var när du kom.
- Efter grillning ska grillgaller rengöras och eventuell spill och rester avlägsnas.
- Inget skräp får lämnas på gården.
- Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

11 Om garage och vind

På vind får personliga tillhörigheter endast förvaras i det egna vindsförrådet. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbärlig egendom på vind och i garage.

Inget skräp får placeras i garage eller på vind. Hjälp åt att hålla rent och snyggt för allas trevnad.

På garageplatsen får endast bilen förvaras. Ev. biltillbehör behöver förvaras på annat ställe. Var noga med att borsta av eventuell snö från din bil innan du kör in den i garaget. Garaget har inga brunnar och får därför inte användas till snösmältning.

12 Om cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller i cykelställ och inte ställas utanför portarna. Barnvagnar, rullstolar och rullatorer skall placeras i rum anvisade för detta och får inte placeras i entrén. I cykel- och barnvagnsrum får endast cyklar och barnvagnar förvaras. Övrig utrustning behöver förvaras på annat ställe.

13 Om husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning. Respektera att dina grannar kan vara allergiska eller rädda för ditt djur. Lösspringande hundar är inte tillåtet på föreningens fastighet.

14 Om 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.

15 Om du tänker flytta

Tänk på att den som övertar din lägenhet behöver 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 ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Lämna kvar "Bopärmen", tv-boxen samt dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet!

Ytterligare information om vår förening hittar du på vår hemsida eller i vår grupp på Facebook:

- Hemsida: <http://brfgronkulla.bostadsraterna.se/> . För inloggningsuppgifter kontakta styrelsen.
- Facebook-grupp: <https://www.facebook.com/groups/BrfGronkulla/> .

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen den 22 april 2020.