

Trivselregler för bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

För att allt skall fungera bra och för att vi ska bibehålla en trevlig boendemiljö har styrelsen antagit dessa trivselregler för de boende. Ta del av dessa regler som alla måste respektera.

Reglerna kompletterar föreningens stadgar, och de regleras av 45 § i stadgarna:

*”Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.
Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.”*

Trivselreglerna kommer att ändras av styrelsen efter hand som nya frågor dyker upp eller problem uppstår. Viktig information finns också i Bostadspärmen från JM som följer med varje lägenhet, och som finns publicerat på föreningens hemsida.

Föreningen har en hemsida www.sjostadsviken.se där medlemmarna kan hitta information om och från föreningen. Föreningen driver också en sluten grupp på Facebook där medlemmar kan dryfta gemensamma angelägenheter och få hjälp med många praktiska frågor.

I detta dokument finns regler för hur vi som medlemmar och grannar ska bete oss för att skapa en trivsamt förening och ett säkert boende. Gott omdöme och hänsyn räcker långt, men styrelsen vill ändå understryka att allvarligare brott mot dessa regler kan leda till att rätten till bostaden kan förverkas.

Reglerna gäller självfallet också för eventuella andrahandshyresgäster och eventuella inneboende. Den bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet i andra hand eller hyr ut del av sin lägenhet till inneboende ansvarar för att hyresgästen är informerad om reglerna.

Hänsyn till varandra

Allmänna trivselregler

Det är alldeles uppenbart att en välskött och trivsamt förening är positivt för värdet på lägenheten, men det viktigaste är att omdöme och hänsyn till grannar är avgörande för trivselt och grannsämjan.

Störande ljud

Musik eller annat ljud får inte vara så högt att det stör grannarna mellan klockan 22:00 (23:00 på lördagar) och 07:00. Observera att detta inte bara är en hänsynsfråga! Upprepade störande ljud kan leda till att bostadsrätten enligt bostadsrättslagen förverkas.

Att spika, borra eller utöva andra aktiviteter som är högljudda är av samma anledning inte tillåtet mellan kl. 20:00 och 07:00.

Tänker man ha fest eller liknande och vet att man kan bli högljudd så är det lämpligt att i god tid tala om det för grannarna eller sätta upp en lapp i de trapphus som berörs.

Nedskräpning

Låt oss alla hjälpa till att hålla snyggt runt fastigheten så slipper vi missnöje och otrivsel. Det är självfallet inte tillåtet att slänga cigarettfimpar eller annat från balkongen. Reklamklappar får inte sättas upp i trapphusen och medlemmar uppmanas att ta ner dessa om så sker.

Trapphus och källare

Lämna inget skräp eller andra föremål i trapphusen eller utanför källarförråden. Det är inte bara trist att behöva möta, det är också brandfarligt och utgör en säkerhetsrisk. Vid brand där fastigheten behöver utrymmas kan saker som står i trapphuset utgöra hinder och därmed orsaka olyckor. Det är därför förbjudet att ställa några föremål (t.ex. barnvagn eller rullstol) i trapphuset.

Observera att det också är förbjudet att förvara gasol eller andra brandfarliga ämnen (bensin, lacknafta, T-sprit och liknande i kvantiteter överstigande 1 liter) i garage eller källarförråd.

Grillning

Grillning med öppen eld (kolgrill) är inte tillåtet på balkonger och terrasser eftersom det kan skada fastigheten. Grillning med el- eller gasolgrill är tillåtet.

Grillning med kolgrill är tillåtet på uteplatser på markplan om man ser till att röken inte kan skapa obehag på balkongerna ovanför och omkring uteplatsen.

Styrelsen rekommenderar alla som vill grilla att använda föreningens gemensamma terrass där det finns god plats att grilla utan att störa omgivningen. Bord och bänkar finns.

Säkerhetsfrågor

Nycklar och brickor

För att komma in i fastigheten ska bricka eller porttelefon användas. Lägenhetsnyckeln fungerar i porterna mot Fartygsgatan och Rorgängargatan. Var noga med att tillse att dörrar och portar går i lås. Dörrar får inte ställs upp utan bevakning. Om en för dig okänd person står vid porten och vill släppas in, kan du fråga denna vem hon/han ska besöka. I första hand ska besökande använda porttelefonen, men det kan kännas ohövt att stänga porten framför näsan på en besökande. Om du släpper in någon i fastigheten ansvarar du för att ta reda på dennas ärende.

Det är ganska lätt att ta sig in i fastigheten via garaget. Dröj därför några sekunder så att du ser att porten stängs ordentligt och att ingen obehörig tar sig in. Obehöriga får inte heller släppas in i andra utrymmen såsom cykelrum, barnvagnsrum och återvinningsrum.

Övervakningskameror finns i garaget, källsorteringsrummet, cykelrum och i trapphusgångar från garaget.

Den egna lägenheten och fastigheten

Underhåll, stuprör, fasad samt snöröjning av balkong

Underhåll av och förändringar i lägenheten regleras i Stadgarna. För att undvika vattenskador är det klokt att stänga av vattnet till disk- och tvättmaskin då ni reser bort.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande göra förändringar som påverkar fasaden eller andra yttre delar av huset. Det är inte tillåtet att montera något på fasaden.

Utsidan av fastigheten svarar föreningen för och årligen avsätts pengar för det yttre underhållet.

Observera att du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för snöröjning av din balkong. Det är viktigt är att det inte ligger snö mot väggen, eftersom putsen kan ta skada. När du röjer snö från din balkong, så måste du försäkra dig om att det inte är någon nedanför som kan få snö eller is i huvudet.

Det är den enskilde bostadsrättshavaren som ansvarar för rensning av sådana hängrännor/stuprör som ligger i direkt anslutning till den egna balkongen.

Bostadsrättsförsäkring

En bostadsrätt skiljer sig försäkringsmässigt från en hyresrätt eftersom man har ett längre gående ansvar för skador som man kan åsamka fastigheten t. ex. genom brand eller vattenskada. Därför vill styrelsen starkt rekommendera att hemförsäkringen kompletteras med en bostadsrättsdel (bostadsrättsförsäkring).

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kräver att styrelsen godkänt uthyrningen i förväg. Om en medlem bryter mot denna regel kan bostadsrätten enligt bostadsrättslagen komma att förverkas.

Inneboende

En medlem har rätt att utan styrelsens godkännande ha en inneboende i sin bostadsrätt. Som inneboende betraktas en person som hyr del av medlemmens bostadsrätt och som kan bo i lägenheten samtidigt som bostadsrättsinnehavaren. En uthyrning som innebär att

bostadsrättsinnehavaren inte kan vistas stadigvarande i sin lägenhet samtidigt som hyresgästen kommer styrelsen att betrakta som en olovlig andrahandsuthyrning. Styrelsen kommer även att ta hänsyn till faktorer som var hyresgästen är folkbokförd etc.

Överlåtelse av bostadsrätten

För att kunna sälja och köpa en bostadsrätt krävs styrelsens medgivande. Styrelsen beviljar och avslutar medlemskap. Mäklare vet hur detta skall gå till men om någon säljer på egen hand är det viktigt att veta att styrelsen skall godkänna överlåtelsen.

Gemensamma utrymmen

Föreningslokalen

Föreningen har en gästlägenhet på Rorgängargatan 23 som får disponeras av medlemmarna efter bokning och mot en viss avgift. Närmare anvisningar om hur detta går till framgår på föreningens hemsida www.sjostadsviken.se.

Garaget

Föreningen har ett garage som drivs i en samfällighetsförening med grannföreningen Sjöstadsparterren. Vår förening disponerar 40 platser för uthyrning, varav 14 platser har uttag för laddning av elbil. Närmare villkor och anvisningar om hur man hyr en plats finns på hemsidan.

För garaget gäller att bilen måste stå på anvisad ruta. Endast ett fordon per parkeringsruta tillåts.

För mc, skotrar och mopeder finns plats mot avgift i låsbart utrymme i anslutning till garaget. Det är naturligtvis inte tillåtet att parkera på någon annans parkeringsplats.

Vid in- och utpassering gäller att den som lämnar garaget har företräde vid möte i utfarten.

Källsortering

Källsorteringsrummet är beläget på Fartygsgatan. Här finns behållare avsedda för plast, pappersförpackningar, glas och metall. Det finns också kärl för glödlampor, batterier och lysrör.

I lokalens behållare och i lokalen får inget annat avfall lämnas än det som står angivet på skyltarna.

Avfall får absolut inte lämnas på golvet. Avfall som inte omfattas av anvisningarna på skyltarna transporteras inte bort av entreprenören utan du måste själv ta dem till en återvinningsanläggning.

Sopnedkast för hushållssopor

Sopnedkast för matavfall och restavfall finns på Fartygsgatan 4, 6 och 8. I passagen mellan våra båda hus finns även ett nedkast för tidningar. Om det är stopp i sopnedkastet får soppåsar inte ställas på marken, eftersom de drar till sig råttor och fåglar.

Försök inte kasta större föremål typ pizzakartonger i sopnedkasterna – dessa orsakar oftast stopp. Meddela stopp omedelbart till någon i styrelsen.

Tvättstuga

Tvättstugan bokas genom bokningstjänst på en elektronisk anslagstavla i respektive trapphus.

Tvättmaskinerna och torkskåpet ska torkas av efter användandet. Tvättmedelslådan ska torkas ur och torktumlarens filter rengöras. Sopa/våttorka golvet.

Övriga utrymmen

Övriga gemensamma utrymmen är trapphus, cykel- och barnvagnsrum. I dessa rum skall det endast förvaras det som anges i respektive utrymme.

Håll utrymmena snygga och fräscha. Gör ingen åverkan och lämna inte skräp i lokalerna.

Engagemang

Det är den av stämman valda styrelsen som ansvarar för ekonomi och drift av fastigheten. Ta gärna kontakt med någon i styrelsen om du har frågor. Det är önskvärt att du som medlem engagerar dig i föreningen. Detta kan ske via motioner till årsstämman eller genom att du engagerar dig i styrelsen.

Förslag och synpunkter som avser dessa trivseregler bereds av styrelsen i samband med styrelsemöten. Styrelsen kan dock endast fatta beslut som ryms inom föreningens stadgar.

Stockholm, november 2023

Styrelsen för Brf Sjöstadsviken