

Trivsel- och ordningsregler för Brf Bratt nr 6



Ansvar för ordningen

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. 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.

Utöver trivsel och ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

För vem gäller reglerna

Trivsel och ordningsreglerna gäller Dig som bostadsrättsinnehavare, även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Reglerna gäller även för föreningens hyresgäster.

Vad händer om trivsel och ordningsreglerna inte följs?

Om trivsel och ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska få bo kvar. 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 om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Brf Bratt nr 6 har trygghetsavtal med Nokas bevakning. Det är även deras

avrapporteringar, som kommer att ligga till grund för vidare åtgärder. Utryckning från Nokas kan innebära en kostnad för den bostadsrättshavare som varit störande.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler, är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen i din förening. Styrelsen har en brevlåda i entrén på Strömstadsvägen 1 (ingången längs in mot gården), där är du välkommen att lägga dina frågor och eventuella förslag.

Vårda föreningens tillgångar

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 och i andra hand fastighetsskötaren, vars mobilnummer finns uppsatt i varje portuppgång.

Trygghet och säkerhet

- a. Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c. Lämna inte vinds- och källardörrar olåsta.
- d. Utrymningsvägarna ska vara fria. Styrelsen har rätt att flytta lösa föremål i utrymningsvägarna, såsom barnvagnar mm. Enligt 2 kap. 2§ LSO samt 24 kap. 4§ brottsbalken.
- e. Var försiktig med eld och levande ljus.
- f. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare!
- g. Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest en längre tid.
- h. Portkod får inte utlämnas till obehöriga.
- i. Samtliga nycklar som erhållits till lägenhet måste lämnas vid försäljning av lägenheten. Fattas någon eller några nycklar, måste låsbyte utföras av den som säljer lägenheten.

Om gemensamma kostnader

Kostnader för vatten, el och uppvärmning betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Hushålla därför med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Sänk termostaten på element i stället för att öppna fönstret. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Balkonger

Balkonger får **inte** användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering,
- Skakning av mattor och sängkläder mm.
- Grillning, elgrill tillåtet men ej engångsgrill p.g.a. brandrisk.
- Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Trapphus

Trapphus skall hållas fritt från saker.

Fönstren i trapphusen får ej öppnas på vid gavel utan tillsyn, då detta kan äventyra barnsäkerheten.

Tvättstuga

Källaren städas inte lika ofta som trapphuset och vi måste hjälpas åt att hålla rent och snyggt i tvättstugan.

- Torka bort rester av tvätt-/sköljmedel i tvättmaskinernas behållare efter användning och lämna behållarna öppna.
- Töm luddfiltret i torktumlaren och rengör även dörrens insida av torktumlaren.
- Gör rent vasken efter dig.
- Städa upp ludd och smuts från golvet.
- Torkrummet får användas 1 timme efter bokad tid.

För att undvika driftstopp av tvättmaskinerna, använd alltid tvättpåse när du tvättar BH, plagg med metalledetaljer eller andra detaljer som kan lossna

samt små plagg. Tvättpåsar finns att köpa i de flesta livsmedelsbutiker. Driftstopp orsakas i regel av att lösa delar fastnat i pumpen och filtret. Om du är i tvättstugan och maskinerna slutar att fungera, eller om de redan är ur funktion, ring och fel anmäl omgående. Sätt en lapp på maskinen med datum för att andra ska veta när felanmälan är gjord. Ring alternativt kontakta husansvarig.

Föreningen har en gemensam tvättstuga, där uppsatta bokningsschema finns.

Tvättiderna är eftertraktade och det händer ibland att uppskriven tvättid inte utnyttjas. Om ingen notering finns att Du börjar senare, har annan person rätt till tvättiden, en timma efter tvätt passet börjar. Tvättstugan får utnyttjas under följande tider; måndag – lördag kl. 07.00-21.00, söndag kl. 10.00 – 21.00.

Torkrummet får utnyttjas under veckans alla dagar mellan kl. 07.00 – 22.00. Endast bostadsrättsinnehavare har rätt att utnyttja tvättstugan, all tvättning för utomstående är förbjuden.

Källare och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångar och utrymmen utanför förråden ska hållas fria från saker p.g.a brandrisk.

Lägenhetsförråd

Till lägenheterna hör förråd. Förråd finns i källaren och på vinden. Förråden är märkta med föreningens lägenhetsnummer. Man får absolut inte använda andra medlemmars förrådsutrymme utan deras tillstånd.

SOPHANTERING

I sophuset finns markerade kärl för olika avfallsprodukter. Vänligen respektera indelningen av miljöhänsyn.

- Lägg dina sopor i avsedda kärl, se nedan.
- Knyt ihop dina soppåsar ordentligt.
- Placera dina soppåsar upprätt i respektive kärl.
- Lägg/ställ aldrig någonting på golvet.
- Renhållningsarbetarna tar ingenting utanför kärLEN.

- Överfyll inte sopkärnen (dvs det ska gå att stänga locket) eftersom överfyllda kärn inte hämtas av renhållningsarbetarna.
- Om dina sopor inte får plats, vänta någon dag tills kärnen har tömts.
- Spola ur potentiellt illaluktande behållare med vatten innan du kastar dem.
- Vik ihop kartonger innan du kastar dem.
- Elektronik av olika slag får inte slängas i kärn för batterier eller lampor.

Övrigt avfall exempelvis möbler, färgburkar, elartiklar mm. som inte går att sortera in i ovan nämnda sorteringskärn lämnas till återvinningscentralen. Passerkort till återvinningscentralen tillhandahålls av Uddevalla Energi telefon 0522-696269. Passerkortet är kostnadsfritt.

PARABOLANTENN

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd, sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten, eller på gräsmattor tillhörande fastigheten. Plocka upp djurets spillning.

RÖKNING

Rökning i trapphuset och andra gemensamma utrymmen är inte tillåten. Detsamma gäller att kasta fimpar på marken, utanför våra portar eller från balkongerna.

Parkering

Parkering på gården är inte tillåten!! Endast vid in- och urlastning, samt för hantverkare dagtid.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Föreningen har anlitat en trygghetsjour som kommer vid eventuell störning.

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, men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, tvättstuga samt gårdsplan.

Störningar såsom mindre åtgärder får endast pågå mellan kl. 07.00 – 21.00 måndag till fredag och mellan kl. 10.00 – 20.00 lördag – söndag.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om godkännande ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Blankett att fylla i tillhandahålls av styrelsen. Ytterligare upplysningar finns i stadgarna.

Bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande trivsel och ordningsregler i föreningen. Bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress.

Om uthyrning ska pågå längre tid än två år, vilket är sällsynt att bli beviljad, ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Otillåten andrahandsuthyrning kan medföra att bostadsrättsinnehavaren förlorar sin rätt till lägenheten.

Avgift för andrahandsupplåtelse uttages årligen med 10% av gällande prisbasbelopp.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas/repareras 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.

En särskild bostadsrättsförsäkring bör tecknas.

Renovering av lägenhet

Enligt bostadsrättslagen 7 kap. 7 § gäller att bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd inte får utföra åtgärder som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion, t ex borttagande eller försvagande av bärande vägg.
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, t ex förflyttning eller installation av våtutrymmen, toalett och kök.
- Motordrivna köksfläktar får inte användas i huset. Huset har självdrag och ventilationen är inte dimensionerad efter luftutflödet från köksfläkt etc. Kolfilterfläkt ska användas.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten, t ex ändring av en lägenhets karaktärsdrag eller så att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.
- Om bostadsrättsinnehavaren har vidtagit åtgärder i lägenheten där denne först borde ha erhållit styrelsens tillstånd skall styrelsen anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Om rättelse inte sker, kan styrelsen ålägga bostadsrätthavaren att återställa lägenheten i dess tidigare skick. I de fall bostadsrättshavaren trots anmodan inte vidtar rättelse eller återställer lägenheten i ursprungligt skick, kan det leda till att bostadsrätten förverkas. Se även stadgarna.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

Särskild blankett ska fyllas i och överlämnas till styrelsen för godkännande.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende, när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör utföras under dagtid 08.00-17.00.

Försäljning

Den som bor i lägenheten måste vara ägare till den, förutsatt att den som bor i lägenheten inte hyr i andra hand.

Överlåtelseavgift tas ut i samband med lägenhetsöverlåtelse.

Avgiften avser kostnader för administration som föreningen har med anledning av överlåtelsen.

Lägenheten överlåtes i befintligt skick. I samband med överlåtelsen har köparen rätt att få ta del av föreningens ekonomi.

Pantsättningsavgift tas ut av den som avser låna till köpeskillingen, eller del därav, och ställer bostadsrätten som pant får betala en avgift för den hantering som föreningen gör med anledning av upprättande av pantsättningen.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Överlåtelsen kan ske under förutsättning att köparen godkänns som medlem i bostadsrättsföreningen. Medlemskapsprövningen innebär att föreningen i första hand kontrollerar att köparen kan fullgöra sina ekonomiska förpliktelser till föreningen och i övrigt att det föreligger personliga kvalifikationer att utöva medlemskapet i föreningen. Köparen ska också ha ett personligt möte med styrelsen innan köparen kan bli godkänd som medlem i bostadsrättsföreningen. Köparen tar över säljarens rättigheter och skyldigheter i föreningen från tillträdesdagen.

Avgifter

Överlåtelseavgift 2,5% av prisbasbeloppet

Pantsättningsavgift 1% av prisbasbeloppet.

Vid fel kontakta:

Dagtid: fastighetsskötaren Peter Kristoffersson tel.nr 0708-507 550

Övrig tid: styrelsen

Utöver dessa trivsel- och ordningsregler gäller föreningens stadgar. Stadgar Brf Bratt nr 6.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 13 november 2016, att gälla fr.o.m denna dag och fram tills nya regler antages.