

Brf. Nissögas trivsel- och ordningsregler

Bakgrundsfakta

Med dessa trivsel- och ordningsregler har bostadsrättsföreningens styrelse försökt att redogöra för förutsättningarna som är av intresse för den gemensamma trevnaden i boendet. När du läser detta finns det säkert detaljer som du upplever onödiga eller som du tycker hör hemma någon annanstans, men läs hela dokumentet i lugn och ro och försök se nyttan av ett levande regelverk. Styrelsens ambition är inte en massa pekpinar. Vi försöker bara ge de bästa förutsättningarna för gemensam trivsel och en framtida god boendeekonomi. Ska vi bostadsrättshavare gemensamt lyckas, behöver vi din medverkan och ditt engagemang. Givetvis kan det framöver uppstå nya situationer, som gör det nödvändigt för styrelsen att besluta om tillägg i detta dokument.

Vad säger lagstiftningen?

Bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap och bostadsrättsföreningens Nissögas stadgar, redovisar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter som medlem i Brf. Nissöga. Lagens 7 kap 9 § ålägger bostadsrättshavaren att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara, sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen meddelar. Bostadsrättshavaren har även att se till, att vad som åligger honom/henne själv även iakttages av hans/hennes gäster och av annan som vistas i lägenheten, eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Bostadsrättshavare som bryter mot ordningsregler riskerar att förlora nyttjanderätten till lägenheten enligt Bostadsrättslagen 7 kap § 18.

Ansvar för trivseln och ordningen?

Styrelsen har till uppgift att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår även ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har det yttersta ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla boende är skyldiga att känna till och rätta sig efter trivsel och ordningsreglerna. Att bo i en bostadsrättsförening innebär gemensamt ansvar för både trivsel och ordning.

Som medlem i bostadsrättsföreningen har Du inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus, du har också skyldigheter mot föreningen, dig själv och övriga medlemmar. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens gemensamma egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. För allas trevnad, visa hänsyn och respekt med en omtanke för dina grannar.

Vad händer om trivsel och ordningsreglerna inte följs?

Om reglerna inte följs kan styrelsen tvingas enligt bostadsrättslagen och i allvarigare fall ifrågasätta upplåtelseätten till lägenheten. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot gällande lag och regler måste styrelsen dock alltid först skriftligen uppmana medlemmen att följa reglerna.

Regelverket för Brf. Nissögas trivsel- och ordningsregler.

1. Allmän säkerhet

Tillsammans ska vi hjälpas åt att förhindra inbrott och skadegörelse. Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten stängs efter in- och utpassering. Vid skador på våra hus eller gemensamma utrymmen, skall detta utan onödig fördröjning anmälas till Sjödalsens Fastighetservice. Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader.

2. Brandsäkerhet

Av brandsäkerhetsskäl får ingenting förvaras i entréer eller trappuppgång såsom dörmattor, barnvagnar, cyklar, blommor m.m. Detta på grund av att trappuppgången är en utrymningsväg och därför inte får innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning. Din lägenhet ska vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Se över batteriet i brandvarnaren med jämna mellanrum. Ytterligare viktig information om brandsäkerhet finns på föreningens webbplats. www.nissoga.se

3. Varmt och kallt vatten

Var sparsam med vattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan. Det är viktigt att du meddelar Sjödalens Fastighetservice om kranar står och droppar. Kontaktpuppgifter finns på föreningens webbplats www.nissoga.se eller i husens entréer. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Tänk även på att föreningen har lägre elkostnader (timtariff) efter klockan 22.

4. Rökning

Rökning i entréer och trapphus samt andra gemensamma utrymmen är inte tillåtet. Tänk också på att visa stor hänsyn till dina grannar vid rökning på uteplatser, balkonger samt terrasser. Den som röker måste se till att inga fimpar hamnar på marken. Detta gäller även dina gäster!

5. Balkongerna

Visa alltid stor hänsyn till din omgivning på balkongen. Detta gäller bl.a. vid;

- Rökning
- Grillning
- Vattning av växter
- Sopning/snöskottning

Det är inte tillåtet att skaka mattor eller dylikt från fönster eller balkong. Balkongen ska hållas fri från snö och is vintertid. Om snö samlas bakom lådor eller annat som står nära fasaden och som sedan smälter på våren, så kan smältvatten tränga in i fasaden med allvarliga vattenskadorna som följd. Tänk också på att rökning på balkongen kan medföra störning för boende i ovanliggande lägenheter. Cigaretten ska fimpas på ett säkert sätt, gärna i en behållare. Blomlådor får inte monteras på utsidan av balkongräcket. Det är förbjudet att mata fåglar från balkonger, terrasser och uteplatser beroende på att de skräpar ner och att detta kan locka råttor och annan ohyra till fastigheterna. OBS! På grund av bostadsrättsföreningens fasadgaranti får inget borrar/infästas i fasaden.

6. Grillning på inglasad balkong.

I bostadsrättsföreningens hus på inglasade balkonger får grillning ske med gasolgrill eller el-grill. Inglasningsrutorna får under inga omständigheter vara stängda under grillning. För en inglasad balkong gäller samma förvaringsregler av gasol som inomhus. Detta innebär att gasolbehållare med den sammanlagda volymen av 5 liter får användas och förvaras där. Det normala behovet i ett hushåll anses vara en campingbehållare som används, och en i reserv. I normalfallet blir detta sammanlagt två campingbehållare a 2 liter vardera.

7. Grillning på balkonger, terrasser och uteplatser utan inglasning.

I flerfamiljshus på öppna balkonger, terrasser eller uteplatser utan inglasning får grillning ske med gasolgrill eller el-grill. Detta innebär att en gasolbehållare med den maximala gasolvolymer av 30 liter får användas och förvaras där. Det normala behovet i ett hushåll anses vara en stor behållare som används. I normalfallet blir detta max en behållare med den maximala volymen gasol av 30 liter. Gasolbehållare förvaras fritt och väl ventilerat, gärna i ventilerat skåp för att skydda mot väder och vind. Det är absolut förbjudet att förvara gasol i något av bostadsrättsföreningens förrådsutrymmen.

8. Förvaring på bostadsrättsföreningens balkonger, terrasser och uteplatser.

Bostadsrättsföreningens balkonger, terrasser och uteplatser är inte en förvaringsplats. På balkonger och terrasser får ingen förvaring/hyllor/skåp etc. över balkongräckets höjd förekomma.

På uteplatserna som markeras av betongplattorna gäller motsvarande regler som för balkongerna och terrasserna. Ingen förvaring/hyllor/skåp etc. över 1,2 meter får förekomma.

OBS! På grund av bostadsrättsföreningens fasadgaranti får inget borrar/infästas i fasaden.

9. Uteplatser

På uteplatserna är det endast tillåtet att grilla med gasol- eller el-grill och vid grillning ska det visas hänsyn till dina grannar på våningarna ovanför på balkongerna. Tänk också på att rökning på uteplatserna kan medföra störning för boende i ovanliggande lägenheter och cigaretten ska fimpas på ett säkert sätt. Möbler, redskap, dynlådor och annat får inte ställas emot eller mycket nära fasaden. Anledningen är att skador uppstår på fasadens ytskikt och att vatten tränger in i fasaden eftersom vattenansamling lätt uppstår. Om snö samlas bakom lådor eller annat som står nära fasaden som sedan smälter på våren, så kan smältvatten tränga in i fasaden med allvarliga vattenskadorna som följd. Det är inte tillåtet att själv bevattna gräsmattan utanför sin uteplats.

10. Cyklar

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller parkeras i avsedda cykelställ. Vintertid måste samtliga cyklar parkeras i cykelrummen p.g.a. hinder för snöröjning. Tänk på att din cykel måste vara låst med ett godkänt lås inne i cykelrummet för att din försäkring ska gälla vid en eventuell stöld.

I bostadsrättsföreningens cykelrum får inget annat än cyklar förvaras. Cyklar i D-huset får endast förvaras i egna förråd eller i B-husets cykelrum.

11. Moped och motorcykel

Moped och motorcykel får endast parkeras utomhus på hyrd parkeringsruta eller på avsedd parkering för motorfordon, detta gäller även vintertid. Vid vinterförvaring inomhus får moped och motorcykel endast förvaras i externt förråd utanför bostadsrättsföreningen.

12. Vinterleksaker - Kälke, skidor, pulka, snowracer m.fl.

När det är snö och vinter är tillåtet att förvara vinterleksaker i barnvagnsrummet. Vinterleksakerna ska vara upphängda på avsedda krokar.

Övrig tid på året ska vinterleksaker förvaras i bostadsrättshavarens lägenhet eller i dennes källarförråd. När det är vinter är inte tillåtet att ställa vinterleksaker i entréerna, trapphusen eller i cykelrummen.

13. Barnvagnar

Varje fastighet i Brf. Nissöga har ett barnvagnsrum. Barnvagnsrummen är endast till för barnvagnar. Inga barnvagnar får, inte ens tillfälligt, placeras i entréer och trapphus. Vid brand eller annan olycka kan de hindra framkomligheten för utrymning och räddningspersonal.

14. Avfallshantering och övrigt avfall samt kemikalier

Bostadsrättsföreningen ingår i kommunens program för källsortering. Hushållsförpackningar, hushållssopor, organiskt avfall, batterier, glas, plåt/metall, plast, kartonger och tidningspapper slängs på anvisad plats i våra källsorteringsförråd. Se till att soppåsarna är väl förslutna och pressa inte sönder soppåsarna i kärnen. Om sopkärnen är överfulla åk då till sopstationen Kvarnkullen på Enköpingsvägen, se öppettider på www.nissoga.se eller använd något av de andra stationerna som finns utplacerade i närområdet. Lämna inte Din soppåse på marken innanför/utanför soprummet!

Mycket viktigt! Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller rivas sönder för att spara utrymme; föreningens medlemmar betalar för varje tömning och enligt lag ska färgburkar, el- elektronikavfall, virke och andra kemikalier inte lämnas i soprummen, utan ska av den enskilde bostadsrättshavaren tas till närmaste återvinningsstation. För allas trevnad får sopor aldrig lämnas utanför lägenhetsdörren i trapphusen.

Vitvaror omfattas av producentansvar vilket innebär att alla leverantörer är skyldiga att ta emot dessa för återvinning. Föreningen åtar sig inte att forsla bort vitvaror och det är därför inte tillåtet att ställa några vitvaror i källsorteringsrummen. Föreningen åtar sig inte heller att forsla bort byggavfall eller dyl. och det är därför inte tillåtet att lämna byggavfall, förbrukade leksaker, cyklar, kläder, däck i källsorteringsrummet.

15. Källarförråd

I källarförråd kan personliga tillhörigheter förvaras. Varje lägenhetsförråd är märkt med lägenhetsnummer. Källargångarna ska, liksom trappuppgångarna, hållas fria från saker. Undvik att förvara stödbegärlig egendom i källarförråden. Det är absolut förbjudet att förvara brandfarliga ämnen eller gasol i förråden. Tänk på att vissa källarförråd är granne med någons sovrums. Visa hänsyn!

16. Husens fasader

På grund av NCC garantivillkor som bostadsrättsföreningen har att följa, är det inte tillåtet att fästa några föremål i fasaden eller i fönsterbelysningen.

17. Parabol

Tillåten parabol har en maximal diameter på 85 cm och får endast placeras på balkonggolvet eller på uteplatsens stenlagda yta. Parabolen, alternativt den betydligt mindre SELFSAT- antennen, ska vara monterad på en stång i en parasollfot. Montaget och placeringen av parabolen eller parabolantennen får aldrig utgöra en risk att kunna skada någon eller något. Ingen parabol eller parabolantenn får fästas i fasaden eller på balkongraketet.

18. Livlig granne

Alla måste visa hänsyn till sina grannar och respektera varandra. Det är inte OK att exempelvis störa någons nattsömn. Ska du ha fest, prata med dina grannar i god tid innan. Självklart måste man få spela musik ibland, och när man bor i ett flerfamiljshus ingår det att man hör grannarna ibland. Be dina grannar att höra av sig om de blir störda. Om din granne hör av sig bör du respektera detta och sänka volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker direkt med sina grannar. Om du upplever att du ofta blir störd, prata då i första hand med din granne. Fungerar inte detta så kan du kontakta Brf. Nissögas styrelse. En enstaka fest behöver inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen, kan en kontakt med styrelsen vara ett sätt att reda ut problemet.

19. Störning

Alla medlemmar i Brf. Nissöga måste visa hänsyn och inte störa grannar med t.ex. ljud, otrevligt bemötande eller hot. Ljudmässig hänsyn ska alltid iakttas kring musik, fester, Tv, andra störande ljud efter kl. 22.00 alla dagar. Med störande ljud menas bl.a. att slå i dörrar, stampa i golv, studsas med boll på golv. Om du behöver borra, spika eller utföra något annat arbete som kan vara störande, måste detta arbete utföras med stor hänsyn till dina grannar. Renovering, slagborrning och bankande m.m. är endast tillåtet på följande tider: måndag-fredag kl. 08:00-19:00 samt lördag och söndag kl. 10:00-18:00

20. Sällskapsdjur

Hund- och kattägare ska ta ansvar för sitt husdjur och ska följa den lag som gäller för ägare till hund och katt i Sundbybergs kommun. Hund får inte rastas okopplad vare sig inom föreningens område eller inom kommunen. Hundägaren är alltid skyldig att plocka upp efter sin hund. Hundägaren är skyldig att visa hänsyn och gott omdöme för hundrädda och allergiska boende- medlemmar. Då kan vi alla njuta av vistelsen utomhus.

21. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftligt och göras på föreningens blankett samt innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Blankett begärs från styrelsen. E-post till: styrelsen@nissoga.se
Andrahandsuthyrning beviljas med 1 år i taget och tänk på att du som hyr ut fortfarande är fullt ansvarig för att inga problem uppstår under hela uthyrningsperioden.

22. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår i viss mån av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, balkonginglasning, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder ansvarar du för att se till att det repareras. Detta är särskilt viktigt beträffande lägenhetens våtutrymmen. Vid renovering av våtutrymmen ska arbetet utföras på ett fackmannamässigt sätt av behörig hantverkare enligt gällande branschregler.

23. Elektriska installationer

Alla fasta tillkommande elektriska installationer ska vara utförda av behörig elektriker. Inga förändringar får göras i "proppskåp/elskåp" utan styrelsens skriftliga tillstånd.

24. VVS-installationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd. Alla VVS arbeten ska utföras av behörig fackman. Eventuella ventilationsarbeten ska alltid utföras på uppdrag av styrelsen. Köksfläktar och liknande utrustning som ger ett övertryck får inte anslutas till fastighetens centralstyrda ventilationssystem. Vid utbyte av befintlig köksfläkt skall detta ske med en motsvarande modell som tidigare dvs. utan fläktmotor!

25. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nytt golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill sätta upp en ny vägg eller ta ner en befintlig vägg, dra nya rör i t.ex. kök eller badrum. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta alltid styrelsen e-post: styrelsen@nissoga.se innan Du sätter igång. Tänk också på att visa hänsyn till dina grannar när du utför störande arbeten i lägenheten (se punkt 19).

26. Parkering

Föreningen tillhandahåller 50 bilplatser med elstolpe som man hyr till en kostnad om 300 SEK per månad. Fyra av platserna är handikappsplatser. Bilplatsens månadsavgift debiteras på månadsavin från UBC som är föreningens ekonomiska förvaltare. Parkeringsplats ingår INTE i lägenheten och för att få hyra en parkeringsplats måste man göra en intresseanmälan till styrelsen. Parkeringsplatsen har en uppsägningstid på 1 månad och nycklar till elstolpen återlämnas i styrelsens brevlåda. Det finns en kölista till parkeringsplatserna. Mer information hittar du på föreningens webbplats www.nissoga.se

27. Försäkring

Det är mycket viktigt att bostadsrättshavaren tecknar en hemförsäkring för bostadsrätt om olyckan skulle vara framme. Idag omfattas bostadsrättshavare i Brf. Nissöga redan av ett gemensamt bostadsrättsskydd sk. bostadsrättstilläggsförsäkring. Brf Nissöga har en fastighetsförsäkring hos Moderna försäkringar. I och med denna fastighetsförsäkring behöver man inte teckna ytterligare bostadsrättstilläggsförsäkringar. Besök www.nissoga.se för mer information.

28. Månadsavgift

Avgiften till föreningen betalas månadsvis i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar. I månadsavgiften ingår bl.a. värme, vatten och Tripple Play från Telia som innebär bredband 10-mbit, ip-telefoni och digital-Tv med tillhörande basutbud.

29. Överlåtelse av din bostadsrätt/flytt

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan överlåtelsen får äga rum.

Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Normalt hanteras samtliga lägenhetsöverlåtelser av mäklaren och styrelsen. Tänk på att bopärmen och 2st digital-Tv boxar är bostadsrättsföreningens egendom. Dessa ska lämnas kvar i lägenheten tillsammans med digital-TV boxarnas kodbrev till den som övertar din lägenhet.

Tänk på att bostadsrättsföreningen har tecknat ett kollektivt EI-avtal för samtliga lägenheter.

Detta innebär att du inte behöver tänka på att teckna något nytt EI-avtal eller säga upp något EI-avtal.

Elkostnaden regleras via årsavgifterna för respektive lägenhet, slutavläsning sker i samband med överlåtelsen.

30. Nycklar

Det är bostadsrättshavaren personligen som har ansvaret för samtliga nycklar. Om du säljer din bostad skall samtliga uttagna nycklar självklart överlämnas till den nya bostadsrättshavaren. Om du behöver extra nycklar till din lägenhet så finns instruktioner för hur du går tillväga på www.nissoga.se

31. Hissar

Bostadsrättsföreningens hissar har utrustats med kommunikationslänk till en dygnet runt bemannad larmcentral. Tänk på att det finns en viss klämrisk i hissdörrarna trots att de har utrustats med en optisk skyddsridå.

Har du önskemål, funderingar eller frågor kring dessa trivsel- och ordningsregler är du alltid välkommen att kontakta bostadsrättsföreningens styrelse via e-postadress: styrelsen@nissoga.se

Dessa trivsel- och ordningsregler antogs och beslutades på styrelsemötet den 2 november 2011

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Brf. Nissöga