

Trivsel- och ordningsregler

Brf Norra Vasa

Februari 2021

Inledning

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också vissa skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, hyresgäster i andra hand eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Brf Norra Vasa är en liten förening som består av tretton bostadsrättslägenheter och en lokal för uthyrning. För att föreningen skall fungera är det viktigt att alla medlemmar engagerar sig och hjälper till att sköta föreningen och fastigheten. Trivseln och ordningen i fastigheten bör i största möjliga omfattning säkerställas genom att var och en använder **sunt förnuft och sitt goda omdöme** och tänker på att vårda och vara rädd om föreningens egendom. Boendet bör präglas av engagemang och ömsesidig respekt för varandra.

Dessa trivsel- och ordningsregler innehåller det viktigaste för att boendet skall vara trivsamt. De är relativt kortfattade och innebär inte allt annat än det som står här är tillåtet. I övrigt anslår föreningen, från tid till annan, info och tillfälliga regler för användande av fastigheten på föreningens anslagstavlor i trapphuset, vid tvättstugan eller på annat lämpligt ställe. Anslagen kan avse användning av gård, tvättstuga, soprum, reovering, mm.

Föreningens målsättning är att alla medlemmar skall delta på årsstämman. På stämman tar vi de övergripande besluten och utser styrelse samt revisor som under året sköter förvaltningen av föreningen och fastigheten samt beslutar i löpande frågor. Styrelsens medlemmar framgår av årsstämmans protokoll på hemsidan och på anslagstavlan i entrén.

Föreningens hemsida

Föreningen har en egen hemsida: norravasa.bostadsraterna.se

Medlemmar kan logga in med följande:

Användarnamn: [Brf Norra Vasa](#) Lösenord: [1990](#)

På hemsidan finns bl.a. föreningens stadgar, trivsel- och ordningsregler, ansvarsområden, senaste årsredovisningen, protokoll från årsstämman samt information om husets historia, föreningen Norra Vasa och dess kulturhistoriska strävanden.

Säkerhet

Se till att porten i fastigheten och sopustrymmets ytterdörr går i lås efter in- och utpassering och att inte okända personer uppehåller sig i fastigheten.

Brand

Varje medlem ansvarar för att det finns **minst** en brandvarnare i sin lägenhet. Alla lägenheter har genom föreningen försetts med brandvarnare, 1st brandfilt och 1st brandsläckare. Dessa tillhör Brf Norra Vasa och skall lämnas kvar vid flytt. Kontakta styrelsen om brandfilten eller brandsläckaren är förbrukad.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring som täcker skador på föreningens fastighet. Den omfattar dock endast de delar av fastigheten som föreningen ansvarar för. Varje medlem bör därför ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som lämnar ersättning för skada på egendom som respektive medlem ansvarar för.

Om något verkar felaktigt i fastigheten, vänligen kontakta någon i styrelsen som beslutar om åtgärd.

Störande ljud

Vår fastighet är gammal och det är därför relativt lyhört. Visa hänsyn och ömsesidig respekt och tänk på ljudnivån både inne och ute på balkongen och på gården, särskilt vardagar mellan 23.00 och 07.00. Om man planerar att ha fest är det alltid bra att meddela grannarna och/eller sätta upp ett meddelande på anslagstavlan.

Renoveringsarbete i lägenheten

Medlemmar bör inte utföra störande renoveringsarbeten mellan kl 18:00 och 08:00. Om det finns särskilda behov eller något akut behöver åtgärdas bör kontakt tas med berörda grannar. Renoveringsarbeten av externa hantverkare skall ske vardagar mellan kl 08:00 och 17:00. Medlemmen är ansvarig för att hissen skyddas invändigt samt att mattorna i entrén skyddas. Det är också medlemmens ansvar att se till att det är städlat i trapphus och entré under renoveringen och att inga trappor eller utrymningsvägar är blockerade samt att skräp, emballage och byggmaterial forslas bort.

Fasad och balkong

Vid ingrepp i fasaden som uppsättning av markis eller armaturer skall godkännande inhämtas av styrelsen före ingreppet.

Vi strävar också efter att markiser och insynsskydd skall utformas enhetligt och i harmoni med fastigheten och vid ändring eller tillskott av markis eller fast belysning skall styrelsen tillfrågas. Insynsskydd skall enligt önskemål bland medlemmarna vara svart till färgen.

Balkongen skall användas på ett sätt som är brukligt och kan utrustas med möbler, blommor m.m. enligt vad som får anses brukligt på en balkong. Det är inte tillåtet att nyttja balkongen på ett sätt som gör att det utåt sett uppfattas som ett extra förråd.

Balkonglådor som hängs på balkongräcket skall alltid hänga på insidan, dels av säkerhetsskäl samt för att grannar inte skall störas av vattning. Balkonglådor mot gatan måste vattnas på ett sätt som gör att vatten inte rinner/droppar ner på gående på trottoaren. Tänk på att inte använda gödsel vid vattning ute på balkongen då detta bidrar till rostangrepp på balkongens botten och smideskonstruktionen.

Vid grillning på balkongen är endast el- eller gasolgrill med lock tillåtet. Kontrollera alltid att lukt från grillen inte blir störande för dina grannar.

Gården

Vår trevliga gård är till för alla boende i föreningen. Det innebär att alla har tillgång till gården samt gemensamt ansvar för dess utseende och skötsel.

Föreningen strävar efter att utforma gården enhetligt och i harmoni med resten av fastigheten och den omgivande parken. Föreningens gårdsgrupp ansvarar för planteringar och skötsel av växter samt underhåll av möbler och annan utrustning som ägs av föreningen. Gårdsgruppen samlas vår och höst för rengöring och iordningställande av gården. Gårdsgruppen har också utformat en separat översikt och arbetsbeskrivning för skötseln av gården.

Gården får gärna användas för privata arrangemang och bokning kan göras på en lista som under sommaren finns på föreningens anslagstavla i trapphuset.

Till gården hör trädgårdsmöbler, grill och terrassmarkis. Vid grillen finns en metallhink med lock speciellt för aska. Askan från grillen skall läggas i hinken och placeras på en säker plats (t ex bredvid grillen på gården). Efter 2 dygn kan hinken tömmas i påse och kastas i soporna. De medlemmar som vill grilla ansvarar själva för grillkol/aska.

Medlemmar som har förslag eller önskemål beträffande gårdens utformning kan ta kontakt med någon ur gårdsgruppen. Beslut som väsentligt påverkar gårdens utseende, tillgänglighet eller säkerhet samt större ekonomiska investeringar tas i styrelsen.

Entré och trapphus

Entré och trapphus - tillika gården - är föreningens allmänna och gemensamma utrymmen och det är därför inte tillåtet för enskilda medlemmar att göra förändringar, dekorera, måla eller på annat sätt privatisera delar därav. Medlemmar är välkomna att lämna förslag på förändringar till styrelsen.

Enligt Lagen om skydd mot olyckor och på grund av brand- och utrymning, städning, leveranser och arbeten i fastigheten får barnvagnar, möbler och lösa föremål inte förvaras i trapphuset eller i andra allmänna utrymmen. Undantag gäller krukor för växter och blommor (ej torkade) och liknande i fönstren.

Placera heller inte dörrmattor utanför dörren i trapphuset eftersom det försvårar städningen. All egendom av privat karaktär skall förvaras i medlems lägenhet eller tilldelat förråd.

Vattenrummet

För närvarande används vattenrummet i begränsad omfattning till förvaring av föreningens gemensamma tillhörigheter samt övrig fast inredning som tillhör fastigheten.

Det är därför tillåtet för medlemmarna att under vintern använda vattenrummet till förvarning av egna ej skrymmande balkongmöbler som går att stapla eller fälla ihop. Det är också tillåtet att förvara sin cykel (märkt med namn) i vattenrummet under vinterhalvåret. Om man inte använder sin cykel regelbundet kan den med fördel förvaras i vattenrummet (märkt med namn) för att avlasta det begränsade utrymmet i soprummet.

I mån av plats kan **tillfällig förvaring** av annan egendom ske enligt ö.k. med styrelsen. Egendomen skall då märkas med namn och vilken tidsperiod förvaringen gäller. All annan förvaring av privata ägodelar eller avställning av grovsopor är inte tillåtet.

Notera att föreningen inte ansvarar för några av medlemmarnas tillhörigheter som förvaras i vattenrummet i händelse av stöld, vattenläcka eller dylikt.

Avlopp

För att minimera risken för stopp i våra avloppsstammar pga lager med härdat fett, ombeds alla att inte hälla ut oljor eller skölja av annat fett i diskhon eller andra avlopp.

Huvudkran för vatten

I händelse av en allvarlig vattenskada i huset bör alla medlemmar veta var i fastighetens som huvudkranen finns. Detta för att snarast möjligt minimera de enorma skador som uppstår vid läckage och översvämningar. Kranen sitter i vattenrummet längst in i källaren och är uppmärkt med en skylt - försäkra dig om att du hittar den - annars kontakta någon ur styrelsen.

Obs! Huvudkranen skall endast stängas av i nödfall.

Kontrollera också att alla i hushållet vet var huvudkranarna till kall- och varmvatten sitter i lägenheten. Till både till kök och badrum. Vid renovering eller läckage i lägenheten räcker det oftast med att stänga av vattnet med hjälp av de s.k. ballofixerna.

Tvättstuga

Föreningens tvättstuga finns i källaren och utanför dörren finns en bokningslista. Kom ihåg att stryka :-) din tvättid om den inte skall användas. Vi boende ansvarar själva för att hålla tvättstugan i ordning och information samt checklista hänger på väggen. En enkel veckostädning av tvättstugan görs av föreningens städfirma.

Källarförråd

Varje lägenhet har tillgång till ett källarförråd. Gångarna mellan källarförråden skall vara fria från egendom. En enkel höst- och vårstädning av källargångarna görs av föreningens städfirma.

Soprum

I soprummet finns två stora soptunnor som är avsedda för hushållssopor. Det finns även kärl för glas och tidningar/papper. Var noga med att knyta ihop soppåsen och sortera glas och tidningar enligt föreskrifterna.

Andra sopor som t.ex. metall, elartiklar, byggmaterial, porslin, målarfärg, stora kartonger och övriga grovsopor m.m. måste var och en ta hand om och lämna i returcontainer eller på återvinningen. Då reglerna för hämtning av grovsopor och annat som inte klassifieras som hushållssopor numera är strikt reglerade har föreningen ingen gemensam hämtning av grovsopor utan varje medlem ansvarar själv för detta.

Cyklar

Då vi har begränsat utrymme i sop- och cykelrummet ska endast cyklar som används med tydlig regelbundenhet förvaras där. Övriga cyklar kan med fördel förvaras i vattenrummet eller på annan plats enligt ö.k. med styrelsen. Moped eller MC får ej förvaras i soprummet.

Barnvagn & Rullator

Barnvagnar och/eller rullatorer tillhörande medlemmar får inte på regelbunden basis förvaras i entrén eller trapphuset. Plats för barnvagnar och rullatorer som kontinuerligt används finns i källaren utanför hissen på höger sida. Undantag gäller för besökande i fastigheten.

Hiss

Hisskorgen är av anseelig ålder och behöver behandlas med varsamhet. Vid transporter av möbler och andra skrymmande föremål är det viktigt att skydda paneler och glas med kartong eller liknande. Sitsen kan enkelt tas bort för att ge mer plats vid transport av något skrymmande samt vid renoveringsarbeten i huset. Kom ihåg att trycka ner hissen när du har använt den.

Andrahandsuthyrning

Som framgår av föreningens stadgar kräver uthyrning i andra hand styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Ingen uthyrning får påbörjas före det att styrelsen lämnat sitt samtycke.

Underhåll av bostadsrätten

Varje medlem ansvarar för att underhålla sin bostadsrätt i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i bostadsrätten

Mindre förändringar får göras i bostadsrätten. Kontrollera föreningens stadgar innan ett renoveringsarbete påbörjas. Mindre förändringar är t.ex. nya golv, nya skåp och nya vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens godkännande och skall utföras fackmannamässigt, t.ex. borttagande av vägg, förändring av eldstäder och rökkanaler och indragning av nya rör i kök och badrum. Enligt Bostadsrättslagen finns det 3 typer av åtgärder som kräver styrelsens tillstånd: Ingrepp i bärande konstruktioner, Flytta ledningar för vatten, avlopp, el och gas samt Annan väsentlig förändring.

Många förändringar gällande väggar, eldstäder m.m. skall också dokumenteras hos Byggnadsnämnden, vilket är den enskilde medlemmens ansvar. Dokumentation av utförda arbeten skall lämnas till styrelsen. Även kopia på dokumentation till Byggnadsnämnden skall lämnas till styrelsen.

Kulturhistoriska strävanden

Föreningen har sen tidigare summerat information om fastigheten Heimdall 1 utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv (separat dokument) som innehåller följande riktlinjer:

- Originaldörrar som bör sparas och inte längre används i lägenheterna kan förvaras i det gemensamma 'vattenrummet' i källaren.
- Husets gamla eldstäder tillhör föreningen. Flera kakelugnar har rivits under årens lopp och vi är måna om att de som finns kvar bevaras eller sparas.
- Vi strävar efter att bevara så mycket som möjligt av lägenheternas originalinredning vid ombyggnad och renoveringar. Spara gärna paneler, lister mm som tas bort. De kan bli värdefulla reservdelar för nya medlemmar eller vid renoveringar i andra lägenheter.

Det är inte meningen att vi ska känna oss låsta av dessa strävanden. Syftet är att höja vår medvetenhet om husets kulturhistoriska värden och se dem som en av våra största tillgångar, inte ett hinder.

Överlåtelse av bostadsrätten

Inför en försäljning eller annan överlåtelse är det viktigt att kontakta styrelsen och ta reda på vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar bostadsrätten skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får ske. Den nye innehavaren skall tillsammans med en ansökan om medlemskap även lämna ett exemplar av överlåtelseavtalet till styrelsen.

Det är viktigt att notera att den som överlåter eller säljer en bostadsrätt skall avsluta sitt medlemskap i föreningen innan den som övertar bostadsrätten juridiskt kan beviljas medlemskap istället. Föreningen tar ut avgifter för pantsättning och överlåtelse.

För att undvika felaktig information vid en försäljning ombeds medlemmar att förse styrelsen med mäklarens säljpresentation av bostadsrätten.

Lämna gärna kvar stadgar, trivsel- och ordningsregler tillsammans med dokumentation av renoveringar m.m. till den som övertar bostadsrätten!