

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

för Brf Trantomten

Ordnings- och trivselreglerna ha beslutats av styrelsen den 14 december 2023 att gälla från detta datum tills vidare.

Styrelsens uppgift är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att verkställa föreningens stämmobeslut samt att sköta den löpande förvaltningen. I den löpande förvaltningen ingår ordnings- och trivselsfrågor. Syftet med dessa ordnings- och trivselregler är att få en gemensam syn och skapa trygghet för alla i föreningen.

Vem ansvarar för ordningen?	Alla bostadsrättshavare och föreningens hyresgäster ansvarar tillsammans för ordningen och medverkar till att skapa trivsel. Därför har styrelsen tagit fram och beslutat om våra ordnings- och trivselsfrågor. De är till för vår gemensamma trevnad. Alla som bor i Brf Trantomten är skyldiga att rätta sig efter dessa regler. Att bo här medför ett gemensamt ansvar. Du har inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus. Du har även skyldigheter gentemot föreningen, dess medlemmar och hyresgäster. Alla ska trivas i Brf Trantomten.
För vem gäller reglerna?	Ordningsreglerna gäller alla bostadsrättsinnehavare och dess familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Reglerna gäller även hyresgäster som hyr din lägenhet i andra hand. Reglerna gäller även föreningens hyresgäster.
Vad händer om ordnings- och trivselreglerna inte följs?	Om reglerna inte följs åtgärdar styrelsen detta genom att kontakta aktuell medlem för rättelse. Om medlem inte följer styrelsens uppmaning till rättelse kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem kan bo kvar i föreningen och styrelsen kan då enligt våra stadgar, varsla och säga upp en bostadsrätt i Brf Trantomten. Utöver Brf Trantomtens Ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar.

1. ALLMÄN AKTSAMHET

- 1.1 **Vi är varandras boendemiljö och vi har ett gemensamt ansvar för det.** Det innebär att var och en visar grannhänsyn och bidrar till den gemensamma trivseln och tryggheten i föreningen.
- 1.2 Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Generellt sett betalas föreningens kostnader för underhåll och reparationer av alla gemensamt. Var särskilt aktsam om du transporterar skrymmande gods i gemensamma utrymmen.
- 1.3 Anvisningar för sophantering ska följas. Information finns på anslagstavlor samt på föreningens webbplats www.trantomten.se.
- 1.4 Tänk på hur du möblerar i din lägenhet, undvik att blockera radiatorer med stora möbler eller tjocka gardiner som hindrar värmen från radiatorerna att spridas i rummet.

2. FÖRSÄKRING OCH BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

- 2.1 Alla boende ska ha en hemförsäkring. Som hyresgäst förbinder du dig att teckna hemförsäkring att gälla under hela hyresförhållandet. Som bostadsrättshavare ska du dessutom komplettera din hemförsäkring med ett särskilt bostadsrättstillägg. Bostadsrättsförsäkringen ersätter skador på det du har underhållsansvar för enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Det kan exempelvis vara väggar, vitvaror, golv och badrum.

3. SKADA PÅ EGENDOM

- 3.1 Om skada skulle uppstå i bostaden eller i byggnaden, som är av sådan art eller omfattning att dess avhjälpande inte kan uppskjutas utan att byggnaden, dess utrustning eller installationer tar skada, är du skyldig att omgående anmäla detta till föreningens tekniska förvaltare alternativt fastighetsjouren, och samtidigt också till styrelsen, se anslag i trapphuset eller på vår webbplats www.trantomten.se.
- 3.2 Styrelsen anmäler skador till föreningens och/eller ditt försäkringsbolag.

4. RENOVERING OCH FÖRÄNDRING AV BOSTAD

- 4.1 Det finns lagar i bostadsrättslagen och regler i föreningens stadgar som du som medlem måste följa när du renoverar eller förändrar din bostad. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång.
- 4.2 Du måste alltid anmäla renovering innan du utför den (s.k. renoveringsanmälan).
- 4.3 Du måste alltid inhämta styrelsens skriftliga godkännande om din renovering kommer påverka sådant som är föreningens ansvar, t.ex. bärande väggar, installationer som betjänar mer än bara din lägenhet (s.k. renoveringstillstånd).
- 4.4 Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.
- 4.5 Bostadsrättshavaren svarar för att förändringar utförs på ett fackmannamässigt sätt. Använd alltid certifierade fackmän med ansvarsförsäkring.
- 4.6 Visa hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten, och håll rent i trapphus under pågående renovering. Informera om detta genom att sätta upp lappar väl synligt.
- 4.7 Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. S.k. Big Bags får inte lämnas på föreningens mark mer än 5 dagar och de skall vara tydligt uppmärkta med avsändaren. Mer information finns på föreningens webbplats www.trantomten.se.

5. LÖPANDE LÄGENHETSUNDERHÅLL

- 5.1 Enligt bostadsrättslagen samt föreningens stadgar ansvarar du som bostadsrättshavare för underhåll av din lägenhet. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Se vidare om bostadsrättshavarens ansvar i stadgarna, samt information på föreningens webbplats www.trantomten.se.
- 5.2 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.
- 5.3 Ventilationslösning får inte förändras då finns risk att lägenheten inte uppfyller myndighetskrav för ventilation. Endast kolfilterfläktar är tillåtna i kök. Friskluftsventilerna ovanför/under fönster får inte sättas igen/stängas. Du får under inga omständigheter bygga igen de ventilationsdon som finns i rummen i din lägenhet.
- 5.4 Berörda bostadsrättshavare ansvarar för skötsel och snöskottning av balkonger och uteplatser.
- 5.5 Som hyresgäst har du vårdplikt enligt hyreslagen. Det innebär att du måste vara aktsam och se till att lägenheten är i gott skick och fri från skadedjur, och du ska hålla rent – vädra, dammsuga, torka golv, rensa golvbrunnen i badrummet så att det inte blir stopp i avloppet m.m. Du kan, om du varit vårdslös, bli ersättningskyldig för skador som uppstått i lägenheten medan du bott i den.

6. TRAPPHUS OCH KÄLLARGÅNGAR OCH CYKEL- OCH BARNVAGSFÖRRÅD

- 6.1 Se till att portar, dörrar och fönster i trapphus hålls stängda.
- 6.2 Viktigt för allas trevnad är att hålla rent och snyggt efter dig i alla gemensamma utrymmen.
- 6.3 **Barnvagnar, cyklar och andra lösa föremål får inte förvaras i trapphusen.** Trapphus är utrymningsvägar vid ev. brand, och måste hållas fria för att inte hindra brandkår, ambulanspersonal och lokalvårdare att komma fram.
- 6.4 Cyklar ska vara i aktivt bruk. Cykelrummen ska inte vara förvaring för gamla eller trasiga cyklar. Pulkor får enbart förvaras i cykelrum under vintersäsong. Mopeder/motorcyklar etc. får inte förvaras i cykelrummen.
- 6.5 Anslagstavlor i trapphus är avsedda för föreningsinformation, annan annonsering plockas ned.

7. SÄKERHET

- 7.1 För att öka tryggheten kan det vara bra att lära känna sina grannar och tala gärna om för dina grannar om du är bortrest en längre tid och hur du kan nås.
- 7.2 Kontrollera att ytterportar går i lås efter in- och utpassering. **Släpp inte in någon okänd person i fastigheterna.**
- 7.3 Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden.
- 7.4 Din lägenhet skall enligt lag vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Du ansvarar själv för byte av batteri. **Kontrollera regelbundet att din brandvarnare fungerar.**
- 7.5 Med hänsyn till risk för brand får rökning inte ske i allmänna utrymmen, såsom trapphus, hiss, källare, cykel- och barnvagnsrum.
- 7.6 Från den 1 januari 2022 är det enligt lag förbjudet att slänga fimpar, snus, tuggummi och annat mindre skräp på marken.
- 7.7 Brand- och utrymnings säkerheten regleras av brandskyddslagen och enligt lagen får du inte förvara personliga saker i trapphuset, se även ovan.
- 7.8 Du får inte heller förvara brandfarliga och explosiva ämnen i källare, lägenhet eller på balkongen. Var försiktig med levande ljus, håll dem under uppsikt och släck dem när du lämnar hemmet.

8. STÖRNINGAR

- 7.9 Enligt bostadsrättslagen har alla boende i en bostadsrättsförening en skyldighet att inte störa sina grannar och leva upp till lagens formulering om "sundhet, ordning och gott skick".
Som huvudregel gäller att det ska vara tyst mellan kl. 22.00 och 07.00.
- 8.1 Tvättstugan får inte användas vardagar kl. 22.00-07.00 och helger kl. 19.00-10.00.
- 8.2 **Informera dina grannar innan du ska ha en större fest eller andra störande aktiviteter.** Undvik helt störande aktiviteter på sena kvällar, nätter och tidiga morgnar. Störande aktiviteter kan vara att borra i väggar, spika eller ha tv eller musik på för hög ljudvolym.

- 8.3 Du är ansvarig även för störningar som dina gäster eller andra i lägenheten orsakar inklusive inneboende och andrahandshyresgäster. Ansvaret gäller också i allmänna utrymmen och på föreningens mark.
- 8.4 **Om du själv blir störd, så tala i första hand med din störande granne.** Om störningen fortsätter kan du kontakta föreningens anlitade störningsjour (kontaktuppgifter finns publicerade på föreningens webbplats).
- 8.5 Utryckning dokumenteras i form av en rapport till föreningen där dag och tid för anmälan redovisas, liksom störningsjourens ankomsttid till adressen där den påtalade störningen skulle ske. Av rapporten framgår även ev. åtgärd.
- 8.6 Vid en konstaterad störning, där anmäld störning kan styrkas av störningsjourens rapport, står bostadsrättsinnehavaren som orsakar störningen för utryckningskostnaden samt för föreningens faktureringskostnad. Om störningsjouren inte kan styrka den störning som anmälaren uppgett till störningsjouren, svarar föreningen för utryckningskostnaden under förutsättning att störningen är något som bryter mot föreningens regler. Vid missbruk av detta eller okynnesanmälningar kommer anmälaren att få stå för störningsjourens utryckningskostnad.
- 8.7 Kontakta styrelsen vid upprepade störningar. I allvarigare fall kan uppsägning av lägenheten komma i fråga. Vid mycket allvarliga störningar bör du själv kontakta polisen.

9. BALKONGER, UTEPLATSER, INNERGÅRD OCH FASAD

- 9.1 Balkonger och uteplatser ska inte användas som permanent förvaringsplats för sådant som inte hör till normal balkong eller uteplatsmöblering. Blomlådor ska hängas innanför balkongracket.
- 9.2 Grillning är endast tillåten på anvisade plats på innergården (vid stenplattorna).
- 9.3 Medlemmarna ansvarar för skötsel av innergård, snöskottning och sandning.
- 9.4 För allas trevnad bör rökning på balkong och utanför fönster undvikas. Det är förbjudet att slänga fimpar från fönster eller balkong.
- 9.5 Matning av fåglar från balkongen eller från gården är inte tillåten. Hundar som vistas på gården skall hållas kopplade och under sådan uppsikt att andra ej störs.
- 9.6 Tänk på att innergården är väldigt lyhörd. En varm sommarkväll/-natt kan det finnas många som har sitt sovrumsfönster öppet.

10. ANDRAHANDSUTHYRNING

- 10.1 Uthyrning av lägenheten i andra hand kräver **styrelsens godkännande**. Ansökan görs skriftligen till styrelsen i god tid före planerad uthyrning.

Brf Trantomten ska vara en förening som man vill bo kvar i och som andra gärna vill flytta till!