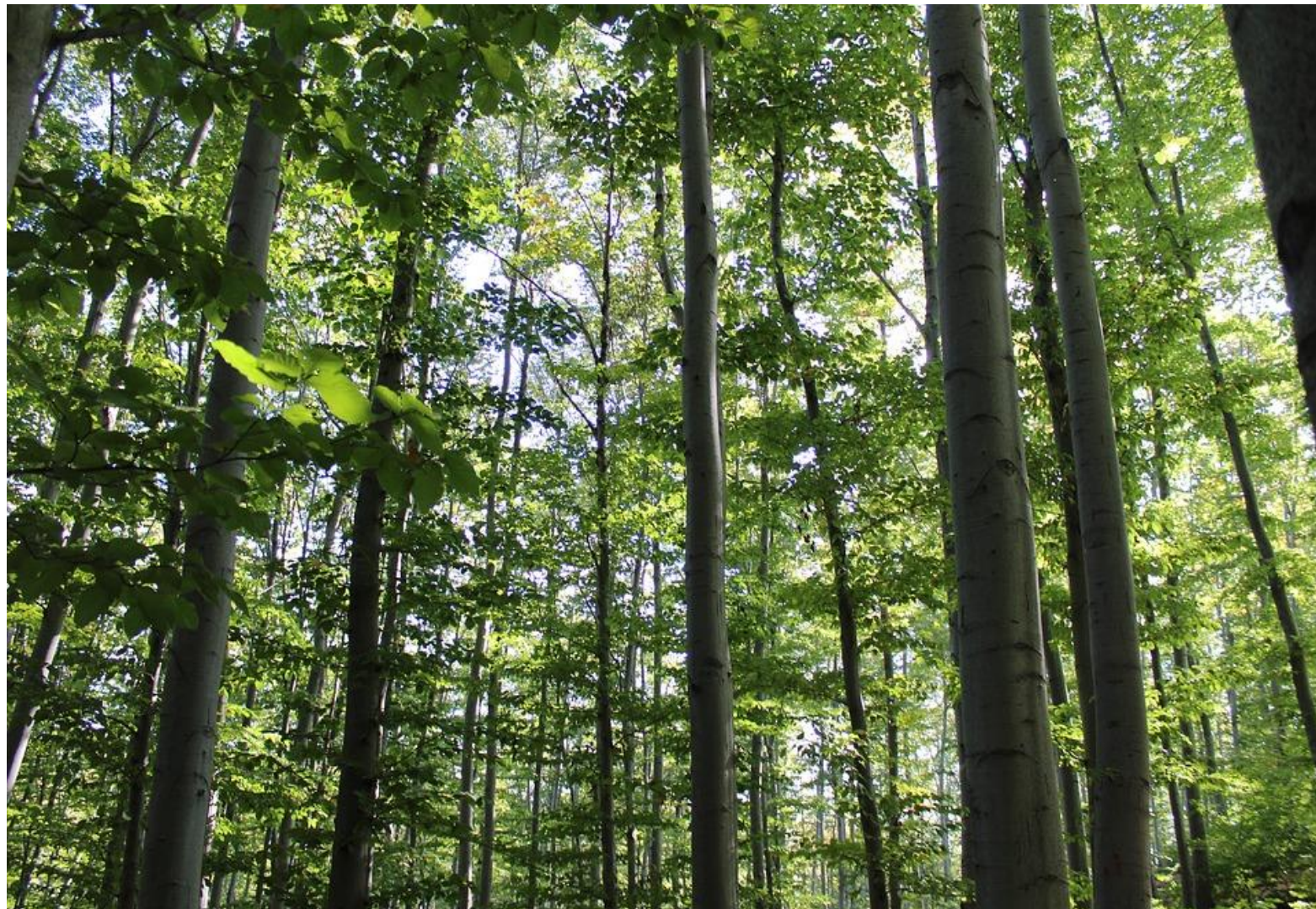


RIKSBYGGEN

Trivsel och ordningsregler för Riksbyggen

BRF Göteborgshus Nr 37

2017-03-28



Trivsel och ordningsregler för Riksbyggen Göteborgshus Nr 37

Allmänt

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också föreningens ordningsfrågor. Styrelsen har därmed ansvaret för föreningens ordningsregler.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har man inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus. Man har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och boende.

I föreningens stadgar hänvisas till dessa trivsel- och ordningsregler

Ordningsreglerna gäller föreningens bostadsrättsinnehavare, familjemedlemmar, andrahandsboende samt gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete på uppdrag av dessa.

Var aktsam om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Bostadsrättshavare ska bekosta och ha gällande hemförsäkring. Föreningen bekostar bostadsrättstillägget i försäkringen.

Lägenheten

Utrustning i lägenheten

Lägenheten skall vara utrustad med fungerande brandvarnare. Det är bostadsrättshavarens ansvar att till se att en fungerande brandvarnare är monterad i lägenheten och att den fungerar på avsett sätt.

Brandsläckare av typ pulversläckare samt brandfilt är inget krav men för den egna och andras säkerhet är det att rekommendera att lägenheten har sådan utrustning lätt åtkomligt.

Brandvarnare kontrolleras minst en gång per år, det samma bör ske för släckutrustning, för att säkerställa att de fungerar.

Diskmaskin ska vara försedd med skydd mot läckage och ha underlägg (droppskyddsbricka) för att förhindra vattenskada. Vid renovering ska även kyl, frys förses med underlägg i form av läckageskydd.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder är man skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten som att lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller att byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum samt ändra i ventilation. Ibland kan det också behövas bygglov för att vidta vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

Vi renovering eller då man behöver stänga av el eller vatten i lägenheten och som påverkar andra lägenheter tex byte av elcentral eller huvudkranar, så skall längre avbrott detta meddelas till styrelsen och de grannar som berörs av störningen. El- och VVS-arbeten ska utföras av behörig hantverkare.

Köksfläkt

Köksfläkt ansluten till frånluftskanal får endast vara av typen ”Alliansfläkt för flerfamiljshus”. Kolfilterfläkt eller annan typ får inte anslutas till frånluftskanal.

Handdukstork

Anslutning av handdukstork till vattenburet värmesystem ska vara anpassat för enrörssystem.

Golvvärme

Golvvärme är tillåtet endast i badrum och skall utgöras elvärme. Installation ska ske av godkänd/auktoriserad elinstallatör.

Gemensamma kostnader

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

Var sparsam med vatten och lämna inte vatten rinnande i onödan. Droppande och läckande kranar och WC-spolsystem ska omgående åtgärdas. Det samma gäller att vara sparsam med el, belysning och värme.

Sänk temperaturen i lägenheten om ni är bortresta under längre perioder eller om ni skall vädra.

Loftgångar, balkonger och uteplatser

Antenner och Paraboler får ej monteras på fasad, uteplats eller vara placerad utanför balkong- eller loftgångens räckeskant.

Det är inte tillåtet att använda grillar med öppen låga, kol- eller gasolgrill, på balkong och loftgångar. Detta på grund av brandrisken. Vid tändning av grill ska inte tändvätska användas, av samma orsak. El-grill är tillåtet.

Vid grillning ska hänsyn tas till övriga boende. Tänk på att rök och os kan upplevas som mycket störande. På uteplatser placeras grill på sådant sätt att den inte stör grannar.

Balkonger och uteplatser

Inglasning av balkong kräver bygglov samt ett godkännande av styrelsen.

Blommor på balkongen är trevligt och vackert men tänk på att blomsterlådorna skall hängas på räckets insida om man inte har balkong på bottenvåning.

Matning av fåglar från balkongen är inte tillåten.

Förvaring av brandfarlig vara i föreningen ska undvikas. I lägenhet får förvaras maximalt två gasolflaskor om vardera fem liter – en ansluten och en i reserv. Brandfarlig vätska i behållare som rymmer maximalt tio liter. Förvaring i källare eller på vind är inte tillåten. På balkong får maximalt flaskor om 26 liter gasol (P11) och behållare om 25 liter brandfarlig vätska förvaras. Är balkongen inglasad, gäller samma mängder som vid förvaring inne i lägenheten. På loftgång får ingen brandfarlig vara förvaras. Cigarettfimpar får inte kastas från balkongen.

Infravärmare, element eller värmefläktar får ej användas på balkong eller uteplatser så länge lägenheterna saknar individuell elmätning och debitering.

Loftgångar

Loftgångar är utrymningsväg och passage till och från angränsade lägenheter och får inte blockeras så att passage förhindras. Loftgångar utanför respektive lägenhet ska hållas städade och välsköta. Markiser får inte monteras på gemensamma loftgångar.

Källargång och förråd

Källargångarna är i vissa fall nödutrymningsväg. Gångar ska av säkerhetsskäl hållas fria för passage. Där får inte förvaras eller placeras material, skräp, cyklar eller liknade.

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

Tvättstugor

Tvättstugorna ska hållas rena och vara väl städade. Var och en ska rengöra efter att man använt tvättstugan. Filter ska rengöras i torktumlare och luftkanaler instruktioner finns i resp. tvättstuga.

Bokning av tvättid sker med lås och tvättstugenyckel. Om man planerar att börja tvätta senare än angiven tvättid, skriv en lapp och meddela detta. När bokad tid inte utnyttjas får annan använda tiden, dock tidigast 60 minuter efter tvättperiodens början. Allra bäst är att kontakta den som har den bokade tiden för att stämma av innan man börjar tvätta.

Bastu

Bastu bokas på schema utanför bastun. Bastun ska lämnas städad efter användning. Bastun är till för föreningens medlemmar men gäst får tas med. En medlem måste alltid vara med. För att få tillgång till bastun kvitteras en ”bastutag” ut, mot en deposition av 100 kr.

Uteplatser

Bostadsrätt med tillhörande uteplats, disponeras av den boende och ska vårdas och skötas så den kan betraktas som välvårdad. Bostadsrättshavaren bekostar och sköter trappa, avskärmning, markyta och staket respektive häck. Häckar och staket skall vara enhetliga så långt möjligt i respektive fastighetslänga.

Fasaden:

Föreningen har ansvar för underhåll och skötsel av fasader. Därför är det ej tillåtet att fästa saker på fasaden eller balkongräcke såsom t ex parabolantenn eller annan utomhusantenn, (se avsnitt ”Loftgångar, balkonger och uteplatser”)

Gården

Allmän hänsyn ska visas mellan medlemmar i sitt nyttjande av gården. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.

Tänk på att innergårdarna är väldigt lyhörda, visa hänsyn till övriga medlemmar.

Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att ha uppsyn samt se efter sina djur så dessa inte vistas, stör eller förorenar på uteplatser, innergårdar, sandlådor, trappor loftgångar.

Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn till övriga bostadsrättshavare. Undvik höga ljud. Slagbormaskin/borrhammare eller liknade får användas mellan 08:00 till 20:00.

Vardagar bör det vara tyst mellan 22:00 och 08:00. På helger ska det vara tyst mellan 01:00 och 10:00.

Vid fest eller annat firande bör man informera och komma överens med sina grannar för att undvika irritation.

Visa hänsyn, så väl i lägenheten som på gemensamma ytor som t ex innergård, trappa, hiss, källargångar och tvättstuga. Tänk på att det är mycket lyhört i fastigheten.

Om du blir störd av din granne, skall du i första hand kontakta denne, och försöka lösa problemet genom att förklara på vilket sett du upplever störningen. Fungerar inte detta, så får du kontakta styrelsen. I detta skede bör du börja dokumentera störningarna så noga som möjligt. Observera att för att driva ett fall till vräkning krävs mycket noggrann dokumentation, gärna från flera medlemmar.

Störningsjour

Om man vidtagit de åtgärder som anges här ovan och det fortfarande är ett återkommande problem så kan man kontakta störningsjouren för störningar

som sker nattetid. Vardagar 20:00-03:00 och helger 20:00-04:00. Se anslag i trapporna

Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Hushållsavfall ska läggas i kompostpåsar och läggas i därför avsedda kärl. Nya påsar finns utplacerade i soprummen.

Soppåsarna med restavfall skall vara väl förslutna så att inte sopor sprids i soprummet. Pressa inte ner soppåsar i överfullt sopkärl utan försök finna plats i något annat sopkärl för samma material.

Lägg inte vassa föremål i soppåsar så att någon kan komma till skada.

Skrymmande avfall, bygg eller rivningsmaterial och liknande får inte lämnas i eller utanför soprummen utan ska lämnas till kommunens återvinningsstationer. Missbruk beivras.

Elektronikavfall och farligt avfall får lämnas i därför avsett kärl.

Kartonger och övrigt emballage skall vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme och kostnader för tömning.

Avfall för återvinningsrummet får inte ställas på golvet om avsedda behållare är fulla, kontrollera i kommunen återvinningsstation efter plats eller behåll avfallet i lägenheten till dess att en tömning av återvinningsavfall har gjorts.

Tidningar lämnas i särskilda behållare i soprummet liksom, glas, metall och plastavfall. Lämna inte tidningarna liggande i plastpåsar till återvinningen. Sortera efter uppsatta skyltar.

Tänk på att platta till kartonger och skrymmande sopor, för att spara plats.

Tänk på att kommunens återvinningsstationer är gratis för oss i föreningen.

Fordon

Begränsad bil- och motorcykeltrafik får ske i undantagsfall inne på gårdarna Dock endast vid i/urlastning samt dessa fordon får inte köra snabbare än gångfart 10-12km i timmen.

Bilparkering och carportar

Parkeringsplats för personbil kan hyras. Det finns platser med motorvärmartag eller utan motorvärmare finns även möjlighet att hyra carport med motorvärmartag. Kösystem gäller för tillgång till platser.

Förråd

Extra förråd för förvaring av normalt förekommande lägenhetstillhörigheter kan hyras. Kösystem gäller för tillgång.

Motorcyklar och mopeder

Mopeder och motorcyklar parkeras på avsedd uppställningsplats i anslutning till bilparkering. Ett begränsat antal platser inomhus finns för uppställning av motorcyklar och mopeder.

Cyklar

Cyklar förvaras på gården i cykelställ eller i avsedda cykelrum.

Andrahandsuthyrning

Upplåtelse av lägenhet i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om godkännande skall vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, avsedd tidsperiod samt uppgifter om vem som skall hyra lägenheten. Se även stadgarna gällande tid och kostnad för andrahandsuthyrning.

Viktigt

Om du hyr ut din lägenhet utan styrelsens tillstånd riskerar du att förlora nyttjanderätten till lägenheten. Vad detta innebär kan du läsa om i föreningens stadgar.

Andrahandsuthyrning av parkeringsplatser eller förråd är inte tillåtet.

Om Du avser flytta

Kontakta Riksbyggen angående vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får ske.

Avflyttningsbesiktning

Föreningen genomför avflyttningsbesiktning. Allvarliga fel och brister (A-anmärkning) ska åtgärdas innan överlåtelse kan ske.