

# Trivselregler för BRF Strandlycka i Annedal

## Ansvar för trivsel

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 trivselfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför husen. Medlemmar i BRF Strandlycka i Annedal är alla skyldiga att rätta sig efter reglerna, ta ansvar för den egna lägenheten och gemensamma utrymmen. Att bo i en bostadsrätt innebär inte bara rätten till en bostad utan även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

## För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller även för andrahandshyresgäster.

## Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall 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. Om medlemmen eller andrahandshyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

## Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Du når styrelsen enklast via e-mail: [info@brfstrandlycka.se](mailto:info@brfstrandlycka.se)

## Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om det finns risk för skador på och i fastigheten, ta i första hand kontakt med vår tekniska förvaltare eller jourfirma enligt anslag i porten.

## Säkerhet

Lämna inte ut portkoden till obehöriga och släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Stäng miljöförråds- och ytterdörrar efter dig och se till att de går i lås för att minska risken för inbrott eller att obehöriga kommer in. Skadedjur kan ta sig in via öppna balkong- och ytterdörrar på markplan så lämna inte dessa öppna utan uppsikt. Fungerar inte lås, vänligen gör en felanmälan omgående.

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda. Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen. De kan också avge giftig rök vid en brand. Det är alltså därför barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material inte får förvaras i trapphuset.

Din lägenhet är försedd med brandvarnare. Kontrollera regelbundet att den fungerar genom att trycka in testknappen på brandvarnaren. Tänk på att det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för underhållet av brandvarnaren.

Fyrverkerier får inte avfyras från balkong eller föreningens gårdar.

## Balkonger, altaner

Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Du får inte heller skaka mattor, sängkläder, filter mm från din balkong. Har du blomsterlådor på din balkong så häng lådorna på insidan av balkongen för att minska skaderisken. Tänk på grannen under när du vattnar så att det inte rinner ner på dennes uteplats/balkong.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad/balkongräcke eller tak. Det är inte heller tillåtet att borra i fasaden för att sätta upp t ex belysning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av styrelsen. Bygglovet sökt på nytt 2020 av Brf Strandlycka i Annedal.

## **Rökning**

Rökning är förbjudet i alla gemensamma utrymmen. Tänk på att inte stå och röka direkt utanför porten då lukten lätt sprider sig in i trapphuset. Fimpar/snus får inte slängas från balkonger eller uteplatser, din granne under dig vill inte ha det på sin balkong. Fimpar/snus får heller inte slängas utanför porten. Visa hänsyn till dina grannar om du väljer att röka på din balkong eller uteplats. Röken kan spridas från din balkong/uteplats till dina grannars öppna fönster och balkongdörrar.

## **Grill**

Grillning ska vara tillåtet, under förutsättning att man följer vissa villkor:

### *Lägenheter i markplan med uteplats samt lägenheter med balkong eller uteplats:*

Bor man i en av dessa får man använda gasol- eller elgrill, absolut inte en kolgrill. Det är viktigt att du ser till att gasbehållaren står skyddad och inte utsätts för väder och vind då det kan bli varmt bakom balkongens/uteplatsens glasskydd. Förvara inte gasolbehållaren under grillen utan vid sidan om, undan från värmen grillen avger.

### *Lägenheter med inglasad balkong:*

I dessa lägen får man endast använda en elgrill. Övriga grillar skapar en stor risk för brand, vilket är en fara för såväl din egen lägenhet som dina grannars och huset i stort. En inglasad balkong ökar dessutom risken för kolmonoxidförgiftning om rökgaserna inte ventileras bort.

Vänligen observera att engångsgrillar inte är tillåtna överhuvudtaget.

## **Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom vårt område pga att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## **Husdjur**

Ägare till husdjur ska se till att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjuren får inte rastas i planteringarna eller där barnen ska leka. Det är inte heller tillåtet att rasta husdjur på våra innergårdar.

## **Gården**

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

På gården är det tillåtet att använda kolgrill. Tänk på att du är ansvarig för grillen så länge grillen är varm. Du måste själv ta hand om kolet, det är inte tillåtet att hälla ut detta i rabatterna, på gården eller i Bällstaån. När du grillar måste det göras med omdöme och hänsyn till övriga boende och grillplatsen skall städas direkt efter avslutad grillning – inte dagen efter. Vänligen observera att engångsgrillar inte är tillåtna överhuvudtaget.

Planteringarna runt uteplatser, på innergård och på övriga platser som ingår BRF Strandlyckas område, ägs av föreningen och får inte tas bort eller ersättas av andra växter om inte styrelsen eller årsstämman bestämmer annat.

## **Cyklar, elcyklar, motorcyklar och mopeder**

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället. Mopeder eller motorcyklar får inte förvaras i cykelrummen på grund av brandrisken. Det är inte heller tillåtet att ladda ditt batteri till din elcykel i cykelrummen eller i trapphuset. Det batteriet ska du ladda i din lägenhet och då under uppsikt med tanke på brandrisken. Håll så god ordning som möjligt i cykelrummen, det är vi medlemmar som ansvarar för städningen i dessa utrymmen.

## **Barnvagnsrum**

Barnvagnar ska förvaras i barnvagnsrummet eller inne i din lägenhet. Håll så god ordning som möjligt i barnvagnsrummen, det är vi medlemmar som ansvarar för städningen i dessa utrymmen.

### **Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter**

Soppåsar får inte ställas i trapphuset. De får inte heller lämnas vid sopsugen när det är stopp i dessa, eller på balkong/uteplats då de drar till sig fåglar och råttor.

Föreningen källsorterar vilket innebär att vi komposterar matavfall och källsorterar våra avfall. För glas, metall, plast, kartong och batterier finns det uppmärkta kärl i miljörummet på Annedalsvägen 22. I miljörummet finns även bruna papperspåsar att hämta för ditt matavfall. Dessa bruna påsar kastas sedan i sopsugen märkt "Matavfall". Tidningar kastas i sopsugen märkt "Tidningar/papper" och hushållsavfall kastas i "Restavfall". Tänk på att kasta ditt avfall på rätt plats.

Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Skölj ur dina pappers- och plastförpackningar för att undvika dålig lukt i miljörummet. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i miljörummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i miljörummet. Du ansvarar själv för att lämna sådant avfall till närmaste miljöstation.

### **Boendeparkering**

Platserna är avsedda för körbara personbilar som är "i trafik" dvs ej avställda. Uppställning av husbil, husvagn, båttrailer och släpkärra är inte tillåten. Parkeringsplatsen är inte knuten till lägenheten och kan inte överlåtas vid lägenhetsförsäljning. Vår ekonomiska förvaltare sköter uthyrningen av parkerings- och garageplatser. Kontaktuppgifter finns uppsatta i varje port.

### **Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. I föreningens stadgar finns en förteckning över vad du själv - respektive föreningen - ansvarar för när det gäller underhåll och reparationer i lägenheten. 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. Du bör ha en hemförsäkring för din lägenhet men den behöver inte ha ett så kallat bostadsrättstillägg då föreningen har tecknat ett kollektivt tillägg som gäller för alla lägenheter inom föreningen.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen för godkännande innan du sätter igång.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Ändring av ventilationen och luftflöde får inte ske då det påverkar husets ventilation. Du är skyldig att kontakta styrelsen om du vill ändra något som t.ex. byte av spiskåpa eller köksfläkt. Köksfläkten får inte vara en motordriven fläkt utan enbart självdrag där spjäll reglerar luftflödet. Sätts en motordriven fläkt in kommer det störa lufttrycket i huset.

Avfallskvarnar får inte installeras med hänsyn till ökad risk för stopp i avloppsdrainering och stammar. Blir det stopp och en avfallskvarn finns installerad kan lägenhetsinnehavaren bli ersättningsskyldig för det arbete som krävs för att dels rensa bort stoppet samt ta bort avfallskvarnen.

### **Nycklar och taggar/inpasseringsbricka**

Vid förlust av tagg ska detta omedelbart anmälas till styrelsen via e-mail: [info@brfstrandlycka.se](mailto:info@brfstrandlycka.se). Taggarna är en värdesak och ska följa med lägenheten. För varje lägenhet finns det 3 stycken brickor. När styrelsen får information om borttappad tagg kommer taggen att avprogrammeras. Om du behöver fler taggar, kontakta då styrelsen via e-mail: [info@brfstrandlycka.se](mailto:info@brfstrandlycka.se).

Om du behöver fler nycklar till din lägenhet kontaktar du Låspunkten i Sundbyberg, [www.laspunkten.se](http://www.laspunkten.se) Du behöver ta med din senaste avi från BRF Ekonomen och legitimation för att kunna beställa fler nycklar. Du betalar själv kostnaden för extranyckel/ar.

### **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. 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 och hiss.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar mellan kl 22:00-07:00. Man bör därför undvika att använda tvättmaskiner under denna tid. Undvik att borra, spika och/eller såga före kl 08:00 och efter kl 20:00.

Om du ska ha fest är det alltid bra att i förväg meddela grannarna. Ju senare på kvällen, desto lägre ljudnivå är en bra regel. Tänk på att inte spela musik sent på kvällen på din balkong/uteplats. Det ekar väldigt mycket mellan husen och i vissa fall även mellan lägenheterna.

### **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning får endast ske efter godkännande av styrelsen. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Du hittar ansökan på hemsidan [www.brfstrandlycka.se](http://www.brfstrandlycka.se). Tänk på att skicka in ansökan i god tid innan till styrelsen antingen via e-mail: [info@brfstrandlycka.se](mailto:info@brfstrandlycka.se) eller lägga ansökan i styrelsens postlåda på Pelle Svanslös gata 2. Om styrelsen avslår din ansökan kommer du att bli informerad om skälen till beslutet.

Du har rätt att hyra ut lägenheten om du har "beaktansvärda skäl" enligt bostadsrättslagen. Beaktansvärda skäl kan vara att du ska arbeta eller studera på en annan ort, är borta på grund av sjukhusvistelse, att du vill "provbo" på annat ställe med din partner eller föräldrar som vill hyra ut sin lägenhet till sitt barn.

Om styrelsen avslår din ansökan kan du överklaga till hyresnämnden. Hyr du ut lägenheten utan styrelsens medgivande, eller i strid med villkoren för andrahandsuthyrningen är detta en otillåten uthyrning och du riskerar att bli av med nyttjanderätten. Då har föreningen rätt att säga upp dig och tvinga dig att flytta.

Uthyrningen är alltid personlig. Vill du fortsätta hyra ut efter den godkända tidsperioden är slut, måste du ansöka om tillstånd igen hos styrelsen. Byter du hyresgäst under pågående godkänd andrahandsuthyrning måste du ansöka om nytt tillstånd.

OBS! Kom ihåg att det är du som är medlem som fortfarande är ansvarig för din bostadsrätt även om du hyr ut den. Det är du som medlem som fortfarande är ansvarig mot föreningen för alla skador eller obehag som din hyresgäst eller dennes gäster orsakar andra medlemmar och/eller föreningen. Du är ansvarig för att månadsavgiften till föreningen betalas i tid och att din hyresgäst följer föreningens stadgar och regler. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrningen av dig som bostadsrättsinnehavare. För aktuella avgifter, se våra stadgar.

På senare tid har det blivit vanligt att företag via sin hemsida (t ex [airbnb.se](http://airbnb.se)) förmedlar korttidsuthyrning av privatbostäder till utomstående personer - speciellt under semestertider. Denna form av uthyrning är inte att betrakta som en andrahandsuthyrning enligt lagens mening varför den inte är tillåten i vår förening.

### **Om du tänker flytta**

Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Blankett för medlemsansökan finns på hemsidan [www.brfstrandlycka.se](http://www.brfstrandlycka.se) Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselregler har beslutats av föreningens Årsstämma att gälla fr.o.m. den 18 juni 2019.