

TRIVSELREGLER och ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett

Styrelsen för Brf Skvadronen Ett vill önska dig välkommen som boende och medlem. Vi vill presentera föreningen för er och berätta om vilka regler som gäller för allmän trevnad och nytta.

Vill ni komma i kontakt med den tekniska förvaltaren, fastighetsskötaren eller styrelsen finns aktuella uppgifter i portarna och föreningens hemsida, www.skvadronenett.se.

Ansvar för ordningen

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att känna till och rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i bostadsrättsföreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Trivselreglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Vid allvarigare överträdelser kan styrelsen ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Styrelsen måste först uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa trivselregler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen via info@skvadronenett.se eller styrelsens brevlåda vid föreningslokalen. Ytterligare information om trivselreglerna finns på föreningens hemsida.

Innehållsförteckning

1	Hänsyn och säkerhet.....	3
1.1	Allmän aktsamhet och hänsyn.....	3
1.2	Allmän säkerhet.....	3
1.3	Brandsäkerhet.....	3
1.4	Störningar.....	3
2	Gemensamma utrymmen.....	4
2.1	Entré och trappuppgång.....	4
2.2	Tvättstuga.....	4
2.3	Träfflokalen.....	4
2.4	Källarförråd.....	4
2.5	Avfallshantering.....	4
2.6	Gården.....	5
2.7	Cyklar och mopeder/vespor/MC.....	5
2.8	Garage/parkering.....	5
3	Lägenheten.....	6
3.1	Lägenhetsunderhåll för bostadsrättshavare.....	6
3.2	Lägenhetsunderhåll för hyresgäster.....	7
3.3	Balkong och uteplats.....	8
3.4	Husens exteriör.....	9
4	Ekonomi.....	9
4.1	Avgift och hyra.....	9
4.2	Gemensamma kostnader.....	9
5	Övrigt.....	10
5.1	Husdjur.....	10
5.2	Skadedjur.....	10
5.3	Andrahandsuthyrning.....	10
5.4	Om Du tänker flytta.....	10

1 Hänsyn och säkerhet

1.1 Allmän aktsamhet och hänsyn

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

För allas trevnad tänk på att visa respekt och omtanke för dina grannar.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsköparen, i andra hand juren (se anslag i portarna) eller med någon i styrelsen.

Visa hänsyn till din omgivning. Hög ljudnivå får normalt inte förekomma efter kl 22.00. Informera gärna grannarna i förväg när större kalas planeras.

Undvik att röka på balkongen röken sprider sig mer och längre än man tror. Att slänga fimpar i anslutning till entréer och utomhusytor är inte acceptabelt - tänk på småbarnen och miljön.

1.2 Allmän säkerhet

Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten

Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

1.3 Brandsäkerhet

På grund av brandsäkerhetsregler som gäller i fastigheten får ingenting förvaras i entréer eller trappuppgångar, så som barnvagnar, rullatorer, cyklar o dyl.

Trappuppgången är en utrymningsväg som inte får innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning.

Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Kontakta fastighetsansvarig om brandvarnare saknas.

1.4 Störningar

För att vi alla ska trivas är det viktigt att vi inte stör varandra. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Bostadsrättslagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i samtliga gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, tvättstuga samt gård.

Informera grannarna i god tid innan om Du planerar att utföra störande renoveringsarbeten eller om Du ska ha fest. I meddelandet uppger du vem du är, när arbetet eller festen kommer att ske samt hur du kan nås.

Hänsyn gäller dygnet runt men det är extra angeläget att man följer reglerna söndag till torsdag kl. 22.00 – 07.00 samt fredag till lördag kl. 23.00 – 08.00.

Särskilt störande arbeten som t ex borring får ske måndag – fredag kl. 8.00 – 20.00 samt lördag, söndag och helgdag kl. 10.00 – 20.00.

2 Gemensamma utrymmen

2.1 Entré och trappuppgång

Affisivering i entré och trappuppgång är inte tillåtet utan styrelsens medgivande på andra platser än affischtavlan.

Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen.

2.2 Säkerhet

Av brandsäkerhetsskäl (men även inför trappstädning) ska trapphusen hållas fria. Dörmattor och barnvagnar liksom cyklar får inte placeras i trapphus eller i entréer. Beträffande utomhusgrillning, se nedan.

2.3 Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga vid port 18. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugan.

Det är inte tillåtet att kasta tvättmedelskartonger, plastflaskor och annat återvinningsbart material i papperskorgen i tvättstugan.

Det åligger den som använder tvättstugan att städa efter sig.

Det är inte tillåtet att ta med hundar, katter, eller andra pälsdjur till tvättstugan.

2.4 Träfflokalen

Som boende har du möjlighet att låna föreningens träfflokal (bredvid nr 18) för möten eller fester. Det är dock inte tillåtet att övernatta i lokalen pga. brandskyddsregler.

Hundar eller katter får inte vistas i lokalen pga.. allergirisken.

Förutom bord och stolar finns en soffgrupp, pentry med spis och kylskåp. Du kan även låna stolar och bord, om du har behov av detta vid tillställningar i det egna hemmet.

Lokalen bokas genom att du antecknar dig med namn och portnummer på en almanacka vid anslagstavlan bredvid dörren till lokalen.

Ytterligare information och anvisningar om var du hämtar nyckeln till lokalen finns på hemsidan och på tavlan utanför lokalen.

2.5 Källarförråd

I källarförråd kan personliga tillhörigheter förvaras. Varje lägenhets förråd är märkt med lägenhetsnumret. Gångarna skall dock hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråd. Inga brandfarliga ämnen får förvaras i förråden. Två hänglås ska användas till varje förrådsgrind.

2.6 Avfallshantering

Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummen. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

I de röda återvinningsstationerna utplacerade utmed Skvadronsbacken ska du kasta tidningar, papper, plast- och metallförpackningar. Glasiglo och batteriholk finns bredvid kallgaraget.

Du kan lämna grovsopor till ReTuren, kommunens mobila insamling, som regelbundet kommer till vändplanen i början av Skvadronsbacken (4-6). Se kommunens information om tider på www.sundbyberg.se.

Om du har tillgång till bil finns också Kvarnkullens återvinningscentral, Enköpingsvägen 129, eller valfri återvinningscentral som drivs av Sörab, se www.sorab.se.

Ytterligare information finns på hemsidan.

2.7 Gården

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

Gården är till för alla boende och får gärna användas för arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning på gården.

Bilparkering på gården är förbjuden med undantag för i- och urlastning.

På gården finns en gemensam grill.

2.8 Utomhusgrillning

Grillning får av såväl brandsäkerhetsskäl som miljöhänsyn inte ske på balkongerna utan grillare hänvisas till markplan/innergården

2.9 Cyklar och mopeder/vespor/MC

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller parkeras i avsedda cykelställ. Mopeder/Vespor/MC får ej förvaras i cykelrum. Anvisad plats för moped/vespa/MC finns vid infarten till gården.

2.10 Garage/parkering

Föreningen har 11 platser i varmgaraget i anslutning till port 11.

Föreningen har dessutom tillgång till platser i kallgaraget vid början av Skvadronsbacken. På övre däckat är det utomhus bakom en låst grind. Inne i kallgaraget är det låsta burar och en låst grind.

Det är kö till båda garagen. Förutsättningen för att få stå i kö och få en plats är att man är boende på gården, antingen som hyresgäst eller som bostadsrättshavare.

Platserna är avsedda för endast ett motordrivet fordon. Tomgångskörning i garagen är inte tillåten.

Ytterligare parkeringsmöjligheter finns mot betalning av p-biljett längs med hela Skvadronsbacken.

Ytterligare information finns på hemsidan.

3 Lägenheten

3.1 Lägenhetsunderhåll för bostadsrättshavare

3.1.1 Underhåll i lägenheten

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

Gränsen går vid ytterdörren, till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du själv 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. Vid renovering i våtutrymmen skall arbeten utföras på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler.

3.1.2 Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan att de anmäls till styrelsen, men man bör alltid informera styrelsen. Det kan vara förändringar som att sätta upp nya skåp och byta ut vitvaror i köket.

Alla arbeten som inte är att betrakta som mindre förändringar ska anmälas skriftligen till styrelsen **senast 4 veckor** på särskild blankett innan de påbörjas. Vissa större förändringar kan kräva skriftligt tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas och ibland kan det även erfordras en bygganmälan eller ett bygglov för att utföra åtgärderna. Följande förändringar är exempel på åtgärder som ska anmälas till styrelsen.

- omdragning av fasta elektriska installationer (måste utföras av fackman)..
- omdragning av rör i kök och badrum, utbyte av köksfläkt
- all ändring av ventilation
- utbyte av golv
- utbyte av tätskikt i badrum
- inglasning av balkong (kräver bygglov)
- rivning av vägg
- byta till säkerhetsdörr

Kontakta styrelsen för besked om Du är tveksam vad du får göra.

3.1.3 Elektriska installationer

Alla fasta elektriska installationer skall vara utförda av behörig elektriker. Kontakta fastighetsskötaren om du vill ha rekommendation om behörig elektriker. Inga förändringar får göras i proppskåp utan styrelsens skriftliga tillstånd.

3.1.4 VVS installationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

3.1.5 Golvventilation

Bostadsrättshavaren ansvarar för att befintligt ventilationssystem under golvet ej skadas i samband med utbyte av golv. För att ventilationssystemet ska fungera som det är tänkt krävs det ventilerade golvlistor. Kontakta styrelsen vid eventuella frågor rörande golvventilationssystemet.

3.1.6 Golvbrunn i badrum

Befintliga golvbrunnar uppfyller ej gällande bestämmelser vid utbyte av tätskikt då de är av en äldre modell (tidigare än 1990). Golvbrunnen utgör en del av tätskiktet och måste därför bytas ut i samband med att utbyte eller ändring av tätskikt utförs i ett badrum.

Bostadsrättsföreningen ansvarar och bekostar arbetet för utbyte av golvbrunn.

Inga arbeten med tätskikt i badrum får göras utan att de har anmälts skriftligen till styrelsen.

3.2 Lägenhetsunderhåll för hyresgäster

Vid underhåll av hyreslägenheterna tillämpas valfritt lägenhetsunderhåll (VLU). Det innebär att du som hyresgäst bestämmer själv över ditt lägenhetsunderhåll och du kan själv bestämma om du vill ha målat, tapetserat eller nya golv i din lägenhet. Du betalar endast för det arbete som du själv beställer och du gör det som ett tillägg till hyran.

Valfritt lägenhetsunderhåll gäller bara ytskikt, d.v.s. väggar, tak och golv. Underhåll av badrum svarar bostadsrättsföreningen för. Spis, kyl och frys byts vid behov.

Det är du som hyresgäst som avgör vem som ska utföra arbetet - du själv, någon privat entreprenör eller bostadsrättsföreningen.

Om Du väljer att utföra arbetet själv gäller följande:

- Arbetet ska vara så nära det fackmannamässiga utförandet som möjligt.
- Du får inte välja extrema färger och material.
- Rådgör gärna med styrelsen innan arbetet påbörjas.

Om Du vill att bostadsrättsföreningen ska utföra arbetet gäller följande:

- Om underhållsarbetet beställs av bostadsrättsföreningen kommer kostnaden att debiteras som ett tillägg till på hyresavin.
- Ta kontakt med styrelsen och meddela skriftligt dina önskemål.
- Därefter meddelar bostadsrättsföreningen dig hur mycket tillägget blir på hyresavin och i hur många år tillägget gäller.
- Entreprenören kontaktar därefter dig för att bestämma färg och material samt tidpunkt för åtgärd.
- Arbetet utförs och kostnaden debiteras som ett tillägg på din hyresavi i ett visst antal år beroende på åtgärd. Kontakta styrelsen eller se föreningens hemsida för mer information om valfritt lägenhetsunderhåll, tidsintervall på åtgärder m m.
- Ett lägenhetsunderhåll måste vara slutbetalat innan likadan åtgärd på nytt kan beställas igen.

3.3 Balkong och uteplats

3.3.1 Nyttjande av balkong och uteplats

Blomlådor på balkonger ska hänga på räcketts insida. Om något skulle lossna, minskas då risken att detta faller ner och kanske vållar skador på personer och egendom. Tänk även på grannen under när du vattnar blommor på balkongen.

Fönster och balkongdörrar får inte stå öppna på ett sådant sätt att de samt delar av lägenheten tar skada av nederbörd.

Balkonger och uteplats får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor.
- grillning, om inte närboende grannar har gett sitt samtycke.
- rökning så att det besvärar grannar

3.3.2 Underhåll av balkong och uteplats

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll av balkong, med undantag för golv och insida balkongfront.

Bostadsrättshavaren/hyresgästen ansvarar för skötsel och underhåll av uteplats.

Åtgärder som förändrar byggnadens fasad eller huskroppens utseende får inte vidtas utan styrelsens skriftliga medgivande och av Sundbyberg stad beviljat bygglov. Kopia av beviljat bygglov ska skickas till bostadsrättsföreningen.

3.3.3 Inglasning av balkong

Vid inglasning av balkongen så måste bygganmälan samt styrelsens medgivande alltid inhämtas innan byggnationen påbörjas.

Av vikt kan också vara att påpeka att den enskilda medlemmen inte bara ansvarar för alla kostnader i samband med uppsättandet av inglasningssystemet utan också ansvarar för allt underhåll av inglasningssystemet samt eventuella skador som kan uppstå på omgivningen med anledning av inglasningen.

Innan arbetena påbörjas ska en bygganmälan göras. Bygganmälan lämnas till stadsbyggnads- och miljöförvaltningen senast tre veckor före planerad byggstart.

3.4 Husens exteriör

Det är inte tillåtet att fästa några föremål, t ex parabol, på fasaden eller balkongräckenas utsida utan styrelsens skriftliga tillstånd.

4 Ekonomi

4.1 Avgift och hyra

Avgift eller hyra till föreningen betalas månadsvis i förskott och skall vara föreningen tillhanda via den ekonomiska förvaltaren senast på förfallodagen. Betalning kan ske via autogiro, bankgiro eller postgiro. I avgiften ingår bl a värme och vatten.

4.2 Gemensamma kostnader

4.2.1 Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättsföreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring som ett tillägg till fastighetsförsäkringen. Den kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom fastighetsförsäkringen. Kontakta styrelsen för information om gällande villkor.

4.2.2 Vatten och el

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Meddela fastighetsskötaren om kranar står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4.2.3 Kabel-TV

ComHem levererar ett grundutbud av TV-kanaler till föreningens fastighet. Avgiften för grundutbudet debiteras via avgiften/hyran.

Ring ComHem för felanmälan, teknisk support och andra frågor som rör kabel-TV. Se www.comhem.se för mer information om t ex telefonnummer och vilka kanaler som ingår.

Ytterligare information finns på hemsidan.

4.2.4 Bredband

Som boende i föreningen har du tillgång till Sundbybergs Stadsnät. Välj bland över 100 tjänster inom internet, telefoni och tv från många olika leverantörer.

Sundbybergs Stadsnät är ett öppet bredbandsnät som erbjuder valfrihet och mångfald till alla som bor och verkar i Sundbybergs stad. Du får bra priser och hög kvalitet på tjänster som internet, telefoni och tv då alla tjänsteleverantörer i nätet konkurrerar på lika villkor.

Bredbandsuttaget sitter i din hall. Stadsnätsboxen tillhör lägenheten. För att göra en felanmälan vänder du dig i första hand till din tjänsteleverantör.

Mer information om tjänsteleverantörer, felanmälan och telefonnummer hittar du hos www.sundbybergsstadsnat.se. Ytterligare information finns på föreningens hemsida.

5 Övrigt

5.1 Husdjur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur får inte rastas på lekplatser för barn, eller på skyltade områden.

Rastning av husdjur får under inga förhållanden ske inom föreningen markområden - skulle olyckan ändå vara framme så tar man självklart upp resultatet på bästa sätt. Husdjur skall i gemensamma utrymmen, så som trapphus och gård hållas under uppsikt. Hundar skall, oavsett storlek, hållas kopplade. Katter bör inte vistas oövervakade på balkonger.

5.2 Skadedjur

I föreningens försäkring ingår ett skydd mot skadedjur. Om du upptäcker skadedjur i lägenheten/föreningen så är du skyldig att snarast meddela styrelsen så att sanering kan utföras.

5.3 Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig samt innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Kontakta styrelsen angående blankett för ansökan om andrahandsuthyrning.

Andrahandsuthyrning kan beviljas pga. särskilda skäl för sex till tolv månader i taget. Tänk på att Du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen.

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

5.4 Om Du tänker flytta

5.4.1 Bostadsrätt

Meddela styrelsen snarast om du planerar att sälja din bostadsrätt. Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Bostadsrättshavare som skall sälja sin bostadsrätt skall i god tid beställa avflyttningsbesiktning. Ytterligare information finns på hemsidan.

5.4.2 Hyresrätt

Enligt hyreslagen har du tre månaders uppsägningstid för ett tillsvidarekontrakt. Tre månaders uppsägningstid gäller även om du inte hunnit flytta in. Uppsägningstiden räknas i hela kalendermånader, det vill säga om du säger upp lägenheten den 15 maj så blir din uppsägningstid juni, juli och augusti.

Innan avflyttning sker ska besiktning utföras och besiktningsprotokoll fyllas i och skrivas under av båda parter.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen den 21 augusti 2017.

Reglerna har reviderats och uppdaterats den 20 mars 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett