

Trivsel- och ordningsregler

BRF Rubinen 1

Ansvar för trivseln/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 trivselregler och ordningsfrågor.

Alla medlemmar har ett gemensamt ansvar för att hålla ordning och reda i och utanför vår fastighet och alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen 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/ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att ta del av ny information på Brf Rubinens hemsida och löpande informera sin andrahandshyresgäst. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om trivselreglerna/ordningsreglerna inte följs?

Om trivselreglerna/ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelsen för föreningen och andra medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna innan det kan 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. Aktuell kontaktinformation finns på hemsidan www.solnarubinen.se



Innehållsförteckning

1. Allmän aktsamhet	2
2. Säkerhet	2
3. Gemensamma kostnader för vatten och el	3
4. Störningar.....	3
5. Källare och vind.....	3
6. Andrahandsuthyrning	3
7. Lägenhetsunderhåll	4
8. Förändringar i lägenheten.....	4
9. Om du tänker flytta.....	4
10. Tvättstugor.....	4
11. Avfallshantering	4
12. Balkonger och altaner	5
13. Gården, parkering, garage, cyklar, barnvagnar, rullatorer	5
14. Husdjur/matning av fåglar	5

1. Allmän aktsamhet

- A. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- B. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Säkerhet

- A. Kontrollera alltid att ytterdörrar och övriga dörrar i gemensamma utrymmen i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- B. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- C. Var försiktig med levande ljus. Det är inte tillåtet att använda marschaller, raketer, fyrverkerier och andra brandfarliga föremål på balkongen.
- D. Din lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare. Kom ihåg att kontrollera den regelbundet.
- E. Elektrisk utrustning måste vara certifierad, CE märkt enligt svensk standard och endast användas enligt instruktion. Vid fasta installationer skall certifierad elektriker utföra installationen. Intyg på detta skall gå att uppvisa vid förfrågan från styrelsen.



3. Gemensamma kostnader för vatten och el

Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Släck lyset efter dig i de gemensamma utrymmena där det är möjligt. Kostnader för vatten och den gemensamma elen betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte stör andra boende. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligaste fall komma att bli uppsagd från föreningen. Skyldigheten gäller i lägenheten samt i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Extra viktigt är detta från 22.00 till 07.00, då bland annat följande gäller:

- Använd inte disk- eller tvätt-maskin
- Spela inte hög musik
- Borra eller spika inte
- Dammsug inte

Ska du ha fest eller renovera behöver du informera grannarna i god tid innan.

Om du störs av andra boende så gör följande:

1. Prata med de du tror orsakar störningarna
2. Dokumentera störningarna genom att notera tid och beskriv störningarna
3. Lämna in en skriftlig anmälan till styrelsen

5. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras **endast på avsedd plats**. **Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras**. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Det är inte tillåtet att täcka för förråd så att insyn hindras.

6. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke och föreningen har rätt att ta ut en avgift enligt stadgarna som träder i kraft 2020. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Information gällande blankett finns på hemsidan.

I normala fall beviljas andrahandsuthyrning för ett år med möjlighet till förlängning i ytterligare ett år. Om uthyrning ska pågå längre tid än 2 år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskydd avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Observera att det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att informera hyresgästen om ordnings- och trivselreglerna löpande, och säkerställa att dessa efterlevs.



7. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten framgår av föreningens stadgar. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för de som drabbas. Anmäl snarast förekomst av ohyra, vattenskador och brandskador till styrelsen. Se till att Du har en bra försäkring som är anpassad för bostadsrätt.

8. Förändringar i lägenheten

Innan några förändringar görs av lägenheten så läs noga igenom föreningens regler om renovering och ombyggnad som finns på hemsidan.

9. Om du tänker flytta

All information gällande överlåtelse finns på hemsidan under fliken Mäklare.

10. Tvättstugor

Föreningen har 2 stora tvättstugor belägna på Centralvägen 19 samt Skytteholmsvägen 24. Bokningspanel finns utanför tvättstugorna och kan även göras via webben: <http://brfrubinen.dyndns.org> Där skriver du in ditt bricknummer som användarnamn (MLD nummer på brickans baksida) och ditt lösenord som är ditt lägenhetsnummer (står på dörren).

Ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. På Centralvägen 21 finns dessutom en liten tvättstuga som är dropp in. Då vi har fler boende i den del av fastigheten som har källargång till tvättstugan på Centralvägen 19 så är den lilla tvättstugan främst till för boende i denna del av fastigheten. Vidare är den endast till för mindre tvättar i undantagsfall.

OBS! Mattor får endast tvättas i den stora tvättmaskinen på Skytteholmsvägen 24 som är speciellt avsedd för detta.

11. Avfallshantering

Hushållsavfall slängs i sopkärlen som finns på parkeringen på husets baksida. De låses upp med samma "tagg" som används till portarna. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids på marken eller i behållarna. Lägg inte vassa föremål i avfallspåsen.

Gällande el-avfall, kemiska produkter och grovsopor hänvisas boende till olika återvinningstationer samt sopbilar som kommer till Solna Torg enligt schema på Solna Stads hemsida www.solna.se.



12. Balkonger och altaner

För balkonger och altaner gäller följande:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering är inte tillåten.
- Osande matlagning eller grillning är inte tillåten.
- Kasta inte fimpar, eller andra föremål, från balkongen. Tänk även på att röken lätt kommer in till dina grannar. Visa hänsyn!
- Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantennor eller utomhusantennor på fasaden eller balkongräcket.
- Det får inte finnas lösa sladdar hängande på fasaden.
- Av säkerhetsskäl får inga föremål placeras på balkongräckets utsida.
- Markiser och parasoll är inte tillåtna eftersom dessa kan falla ner och orsaka skador på personer eller fastigheten.
- Placera blomlådor innanför balkongräcket. Var aktsam vid vattning så det inte rinner ner jord och vatten på balkongen under.
- Se till att balkong/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd eller snösmältning.
- För inglasning av balkonger krävs tillstånd från styrelsen då aktuellt bygglov måste finnas.

13. Gården, parkering, garage, cyklar, barnvagnar, rullatorer

Bilar och andra fordon får endast stå på förhyrda platser. Ingen tvätt av fordon får ske på gården eller i garage. Medlem som önskar parkeringsplats eller garageplats anmäler detta skriftligt till styrelsen som administrerar den gemensamma kön.

Cyklar ska förvaras i cykelrum och inte ställas i porten. Barnvagnar, rullatorer, källkar och dylikt får inte placeras i entrén eller i trapphuset eftersom dessa utgör utrymningsväg vid brand.

14. Husdjur/matning av fåglar

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten eller på balkonger på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

