

Trivselregler Brf Åkeriet

Alla medlemmar och boende i Brf Åkeriet har ett gemensamt ansvar för föreningen och husen som vi bor i. Därför måste vi vara aktsamma om och vårda både fastigheterna och vår gemensamma trivsel. Det är varje boendes ansvar att känna till och rätta sig efter trivselreglerna.

Om du upptäcker någon skada eller något annat missförhållande bör du snarast underrätta styrelsen.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller dig som bostadsrättsinnehavare, men även gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig omfattas av reglerna.

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 överträdelse 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 frågor över något som tas upp i dessa trivselregler, eller sådant som bör läggas till eller korrigeras, är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via info@brfakeriet.se eller brevlådan till styrelserummet på Humblegatan 5A.

Allmänna utrymmen

Hjälp till att hålla snyggt i allmänna utrymmen och på gården. För allas trevnad tänk på att visa respekt och omtanke för dina grannar.

Kontrollera att ytterdörrar går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsskötare, i andra hand jousen. Se anslag i portarna för kontaktuppgifter. Informera även styrelsen.

Rökning är inte tillåten i fastigheternas gemensamma utrymmen.

Andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning krävs godkännande från styrelsen i förväg. Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande för detta. I ansökan skall skäl anges, under vilken tid uthyrningen ska ske samt kontaktuppgifter och personnummer på den som ska hyra lägenheten i andra hand. Hyresgäster skall följa samma rutiner. För utförligare regler se stadgarna. Har man inte ansökt i förväg riskerar man att mista nyttjanderätten till sin bostad. Andrahandshyresgäster måste respektera de regler som finns i bostadsrättsföreningen.

Anslagstavlor

Små anslagstavlor finns i varje port, med bl.a. kontaktuppgifter till styrelsen och företag som föreningen anlitar. Här kan du även sätta upp lappar om t.ex. fest eller renovering. Den som sätter upp lappar ansvarar för att de tas bort.

Avfall

Vid varje fastighet finns kärl för hushållssopor samt matavfallsinsamling. Se till att soppåsen är väl försluten och ställ aldrig sopor i trapphusen, inte ens för en kort stund. Eftersom kommunens hushållssopor skickas till förbränning är det viktigt att sortera ut sådant som inte är brännbart eller som innehåller farliga ämnen. Glödlampor och batterier är exempelvis inte hushållssopor. I matavfallsinsamlingen får endast matavfall slängas.

Grovsopor, farligt avfall och elektronik kan lämnas till ReTuren, kommunens mobila insamling. Vår närmsta upphämningsplats är Stamgårdsparken 6. Schema finns anslaget i portarna och på kommunens hemsida, www.sundbyberg.se.

Återvinningsstation finns på p-platsen mitt emot Trädgårdsgatan 26-28. Återvinningsstationen tar emot glasförpackningar, metallförpackningar, plastförpackningar, pappersförpackningar och tidningar. Där finns även behållare för klädinsamling samt batteriholk.

Återvinningscentral Kvarnkullen ligger i Ursvik på Enköpingsvägen 129.

Avgift/Hyra

Avgift eller hyra till föreningen betalas månadsvis i förskott och ska vara föreningen tillhanda via den ekonomiska förvaltaren senast på förfallodagen. I avgiften ingår bl.a. värme och vatten.

Balkonger/Uteplatser

Tänk på att visa hänsyn och kom ihåg att det hörs väl när du pratar eller spelar musik när du använder din balkong/uteplats.

Blomlådor ser vi gärna, men de måste hängas på insidan av balkongräcket. Vid vattning av balkonglådor, iakttag aktsamhet så att vatten inte rinner ner till grannen under.

Paraboler ska vara fastsatta på insidan av balkongen och ingen del får sticka utanför balkongen.

När vädring sker av mattor, sängkläder, kläder och dylikt se till att det inte stör dina grannar.

Det är inte tillåtet att:

- Kasta saker, exempelvis fimpar eller skräp
- Spola av med vatten eftersom det rinner ner till grannen under
- Avfyra raketer, fyrverkerier etc.
- Grilla, om det inte är elgrill
- Måla taket

Rökning på balkonger avrådes med hänsyn till våra grannar. Självklart ska balkonger och uteplatser hållas prydliga och i gott skick då dessa syns från gatan och ger det första intrycket av vår förening.

Barnvagnar

Barnvagnar får ställas i cykelförråd eller i källarutrymmen där de inte är i vägen. Barnvagnar får av brandsäkerhetsskäl inte förvaras på våningsplanen i trapphusen.

Biltvätt

Föreningen har p.g.a. gällande miljöregler ingen plats tillåten för biltvätt. Det är därför inte tillåtet att tvätta bilar på föreningens mark, parkeringsplatser, i eller utanför garagen.

Medlemmar uppmanas att tvätta sina bilar i automattvätt eller tvätthall.

Brandsäkerhet

Möbler, barnvagnar, cyklar, emballage m.m. får inte förvaras i trapphus och korridorer i källare och vindar av utrymnings- och brandsäkerhetsskäl.

Rökning är absolut förbjuden i garage, källare, vindar och trapphus. Rökning inomhus får endast ske i den egna lägenheten.

Brandfarliga ämnen får inte förvaras i lägenhetsförråd eller garage. Visa hänsyn och ha respekt för brandsäkerheten!

Alla lägenheter är utrustade med brandvarnare. Kontrollera med jämna mellanrum att den fungerar och byt batterier så snart den inte gör det. Komplettera gärna lägenhetens brandskydd med brandsläckare och brandfilt.

Bredband

Föreningen är bredbandsansluten via Telenor. Ring Telenor för felanmälan, teknisk support och andra frågor som rör bredband och kabel-TV.

Cyklar

Cyklar ska förvaras i förråd eller ställ så att de inte hindrar framkomlighet och försvårar städning, snöröjning och sandning.

Cykel förråd finns på Trädgårdsgatan 6 och 8 samt Humblegatan 5 och samtliga boende har tillgång till dessa utrymmen. Cykelställ finns utanför varje fastighet.

Cykelägarna ansvarar själva för att skrota sina gamla cyklar och att ta med cyklar vid flytt. Inför den årliga städdagen ska cyklar märkas upp med namn och telefonnummer till ägaren, omärkta cyklar forslas bort.

Föreningen tar inget ansvar för bortforslade eller skadade cyklar om de måste avlägsnas på grund av olämplig placering.

Felanmälan

Fel och brister i de gemensamma utrymmena ska anmälas till styrelsen. Vid felanmälan ska alltid uppges vad felet är samt namn, lägenhetsnummer och telefonnummer. Kontaktuppgifter finns anslagna i portarna.

Fastighetsskötaren kan också kontaktas vid ärenden rörande den egna bostaden, men då står lägenhetsinnehavaren för kostnaden.

Fest

Ska du ha fest så hoppas vi att ni får trevligt. Men du bör tänka på att just fest och hög musik är de absolut vanligaste orsakerna till klagomål, så visa hänsyn. Undvik att placera högtalare direkt mot golvet eller väggen. Lägg gärna en frigolitskiva eller något annat isolerande mellan högtalare och golv/vägg och skruva ner basen.

Sätt upp en lapp i båda portarna i huset och berätta för dina grannar i förväg när du ska ha fest.

Om dina grannar festar och stör sent in på natten – knacka på och säg till.

Se även Grannsämja.

Förebygga brott

Genom att ta gemensamt ansvar för att hålla uppsikt i vårt område hoppas vi kunna förebygga brott. Rapportera incidenter till styrelsen. Om ni ser någon som ni inte känner igen forsla bort ägodelar från gemensamma utrymmen kan man alltid fråga vem det är och vad de gör. Meddela gärna en granne om ni ska vara borta en tid och lämna kontaktuppgifter i fall något händer medan ni är borta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls i maj månad. Kallelse delas ut tidigast fyra och senast två veckor innan stämman. Vid stämman har varje lägenhet en röst.

Vid stämman väljs styrelseledamöter, valberedning och revisor och styrelsens förslag samt motioner från medlemmar behandlas. Om du inte kan vara med på stämman kan du företrädas av ombud.

Mer information får du inför varje föreningsstämma.

Försäkringar

Det är viktigt att du har en gällande hemförsäkring för att skydda din egendom om det skulle inträffa en skada. Kontrollera med ditt försäkringsbolag att du är försäkrad på bästa sätt.

Tänk på att alltid kontakta styrelsen om det skulle inträffa allvarigare skador, t.ex. vid vattenskador i din lägenhet.

Grannsämja

Det är viktigt att trivas med sina grannar. Vi bör alla försöka vara hjälpsamma och trevliga mot varandra. Vanligaste orsaken till missämja är störande ljud så alla har ansvaret att följa tidsangivelserna för reparationer och störande ljud.

Om du upplever en granne som störande så börja alltid med att prata med din granne! De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de upplevs som störande och brukar snabbt bättra sig efter ett vänligt samtal. Om man inte kan lösa missämjan på egen hand kan man kontakta styrelsen.

Grilla

Det är inte tillåtet att grilla på balkonger eller uteplatser om man inte har en elgrill. På föreningens uteplats är det tillåtet att grilla vid särskilda tillfällen som styrelsen godkänt i förväg eller som omfattar samtliga boende, exempelvis vid städdagar, årsmöten och jubileum för föreningen.

Husdjur/Djur

Husdjur är inte alltid till glädje för alla. För att undvika att husdjuren blir en irritationskälla får de inte springa lösa i trapphusen. Det är inte tillåtet att rasta husdjur på föreningens mark och skulle en olycka hända är det naturligtvis ägarens ansvar att plocka upp efter sitt djur. Har man utomhuskatter ansvarar man för att själv hämta och lämna katten vid porten så att grannarna inte störs av ljud från katterna som vill in i porten.

Giftiga spindlar och ormar är inte tillåtet i vår bostadsrättsförening. Har du för avsikt att skaffa ett "ovanligt" husdjur bör du kontakta styrelsen i förväg.

P.g.a. skadedjursrisken är det inte tillåtet att mata fåglar och andra djur från balkongen eller på marken runt husen.

Idéer och förslag

Kontakta gärna styrelsen med idéer och förslag. Maila info@brfakeriet.se

Jour

Utnyttja i möjligaste mån fastighetsskötaren för felanmälan. Endast vid allvarliga fel eller störningar som absolut inte kan vänta till kontorstid får journumret användas. Kostnader som föreningen ej ska stå för kommer att vidarefaktureras aktuell medlem.

Se kontaktuppgifter i portarna.

Kabel-TV

Telenor levererar ett grundutbud av TV-kanaler till föreningens fastigheter. Avgiften för grundutbudet debiteras via avgifter/hyran.

Ring Telenor för felanmälan, teknisk support och andra frågor som rör kabel-TV.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett förråd på vinden. Tänk på att inte förvara brandfarligt material som bensin, fotogen etc. där. Förrådet bör hållas låst även om det är tomt.

I vissa av vindsförråden sitter rensluckor för ventilationen. Dessa förråd ska låsas med hänglås som förses av föreningen så att behörig personal kan nå rensluckorna vid behov.

Föreningen har ett antal extra förråd för uthyrning. Kontakta styrelsen om du har behov av ytterligare förrådsutrymme.

Parkering

Föreningen har 6 garageplatser och 9 parkeringsplatser. Kontakta styrelsen om du är intresserad av att ställa dig i kön för föreningens garage- eller p-platser. Ett hushåll kan endast stå i kö för en plats i taget.

Endast de som utför arbete åt föreningen har rätt att tillfälligt parkera på gårdarna. I övrigt är det endast tillåtet att stå på gårdarna för in- och urlastning.

Portkod

Portkoden är en säkerhet för oss boende att inte obehöriga tar sig in olovandes. Lämna inte ut koden till obehöriga och se även till att portar inte står öppna.

Portkoden byts ut vid behov, detta meddelas genom lapp i brevlådan.

Renovering/Ombyggnad

Som bostadsrättsägare har du rätt att göra vissa ändringar i din lägenhet. Vad som gäller för detta läser du i stadgarna. Tänk på att:

- Om ändringen påverkar/berör bärande väggar eller bjälklag, omdragning av vatten eller el eller utbyte av tätskikt i badrum så måste styrelsen få en skriftlig ansökan för den ändring du vill göra.
- Var ute i god tid! Styrelsen har ordinarie styrelsemöten ca en gång per månad.
- Om ansökan godkänns ska en auktoriserad fackman utföra arbetet enligt gällande branschregler.
- En ombyggnation som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av föreningen, bostadsrättsinnehavaren kan då tvingas att återställa lägenheten i ursprungligt skick oavsett vem som en gång byggde om.

Om du är det minsta osäker, kontakta styrelsen.

Inför renovering ska du även informera grannarna i förväg med en lapp i båda portarna i huset. Uppge vem du är och hur du kan nås och ange gärna så noga som möjligt vilka tider du avser att renovera och hur länge renoveringen beräknas pågå.

Rökning

Rökning är förbjuden i trapphus och allmänna utrymmen inklusive vindar, förråd och tvättstuga. För allas trevnad, kasta inte heller fimpar på marken. Stå inte direkt utanför portarna och rök. Även rökning på balkonger avrådes med hänsyn till våra grannar

Sopor

Se Avfall.

Strömavbrott

Strömavbrott i lägenheten beror oftast på att det gått en säkring. Kontrollera först elskåpet i hallen i lägenheten där det finns automatsäkringar som ska återställas om de lösts ut. Om problemet kvarstår har sannolikt en säkring i elcentralen i trapphuset gått sönder. Kontakta i så fall någon i styrelsen. Jourmontör ska ej tillkallas.

Styrelsen

Brf Åkeriets styrelse består av minst tre och högst fem ordinarie och minst en och högst fyra suppleanter. Ledamöterna väljs på föreningsstämman. Namn och telefon till samtliga medlemmar finns anslagna i varje port.

Styrelsen sammanträder ca en gång i månaden. Önskar ni framföra något till styrelsen kan ni maila till info@brfakeriet.se eller kontakta någon i styrelsen (se info i porten).

Störande ljud

Anpassa dina vanor med hänsyn till dina grannar! Tänk på att inte bara fest och renoveringsarbete utan även ljud från exempelvis disk-, tvättmaskiner och torktumlare, duschning och bad, spring och lek kan upplevas som störande vid mycket tidiga eller sena timmar.

Hänsyn gäller dygnet runt, men dessa tider är gränser för störande ljud:

Måndag till torsdag	07.00 – 22.00
Fredag	07.00 – 24.00
Lördag	09.00 – 24.00
Söndag	09.00 – 22.00

För **särskilt störande arbete**, som t.ex. att snickra, borra, såga eller riva väggar, gäller dessa gränser

Måndag till fredag	07.30 – 19.00
Lördag och söndag	09.00 – 17.00

Högtidsdagar (arbetsbefriade dagar) likt Påsk, Midsommar, Jul, Nyår får INGET särskilt störande arbete ske.

Dina grannar ska informeras senast 5 dagar innan planerat arbete som kan beräknas som särskilt störande. Detta görs med fördel med en lapp i de båda två portuppgångarna i huset. Glöm inte att ange vart arbetet kommer ske samt ett telefonnummer om det skulle vara något.

Tvättstuga

Den gemensamma tvättstugan ligger i källarplanet på Humblegatan 5B.

Tvättstugeregler:

- Tvättid bokas genom appen bokattvattid.se eller den digitala bokningstavlan utanför tvättstugan. Har du glömt din pinkod, maila styrelsen på info@brfakeriet.se
- Tvättpåse ska alltid användas vid tvätt av bh med bygel.
- Det är inte tillåtet att färga eller bleka kläder i tvättmaskinerna. Det är inte heller tillåtet att tvätta mattor eller grova textilier i maskinerna.
- Var sparsam med dosering av tvättmedel och sköljmedel annars stelnar medlet och stannar kvar i tvättmaskinen.
- Gör rent i tvättstugan efter avslutad tvättid. Alla tvättmaskiner ska torkas av, töm ut kvarlämnade tvättmedelsrester, töm facket under torktumlarna, rengör filtret i torkskåpens tak och moppa golvet.
- Vid eventuella fel på maskinerna kontakta fastighetsköparen omgående. Skriv gärna en lapp med anmälningsdatum i tvättstugan.

Tvättstugereglerna finns även anslagna i tvättstugan.

Underhållsansvar för föreningen

Det åligger föreningen att hålla fastigheterna i gott skick, vilket innebär att ombesörja underhåll, reparation och att åtgärda skador i fastigheterna som uppkommer genom förslitning, föreningens vållande eller olyckshändelse.

I föreningens ansvar ingår fasader, balkonger (med undantag för golv och insida av balkongfront) och gemensamma utrymmen.

Se även Felanmälan.

Underhållsansvar för bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick, vilket innebär att ombesörja underhåll, reparation och att åtgärda skador som uppkommer i lägenheten genom förslitning, eget vållande, annans vållande eller olyckshändelse.

Till lägenheten räknas lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.

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.

Underhåll 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 endast 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 eller att anlita privat entreprenör gäller följande:

- Arbetet ska vara fackmannamässigt utfört.

- Du får inte välja extrema färger och material.
- Rådgör 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 hyran.
- 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 kontakter 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 för mer information om valfritt lägenhetsunderhåll, tidsintervall på åtgärder m.m.
- Ett lägenhetsunderhåll måste vara slutbetalt innan likadan åtgärd på nytt kan beställas.

Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas som medlem i Brf Åkeriet. Var ute i god tid så att styrelsen hinner behandla ansökan vid ett styrelsemöte.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut och debiteras köparen.

Även i samband med ändring av ägandeförhållanden, som kan uppstå vid exempelvis giftermål/samboskap och skilsmässa ska överlåtelsehandlingar skrivas och lämnas till styrelsen.

Övernattningsslägenhet

På Humblegatan 5B har föreningen en övernattningsslägenhet som kan hyras av medlemmarna. Hyran är 250kr för en natt. Du kan boka maximalt 9 nätter i följd.

För att boka övernattningsslägenheten använd appen bokattvattid.se eller se bokningstavlan utanför tvättstugan. För ytterligare information kolla hemsidan <http://brfakeriet.se/overnattningsslagenhet/>