



# Trivsel- och ordningsregler för Brf Väderkvarnen

*Fastställda genom styrelsebeslut den 25 april 2016 samt senast reviderade genom styrelsebeslut den 24 juni 2020*

Dessa trivsel- och ordningsregler är framtagna för att göra det enkelt och trevligt för alla som bor i huset. Alla behöver hjälpas åt så att slitage och skador, gemensamma kostnader samt oavlönat arbete kan hållas på ett minimum. Utöver dessa trivsel- och ordningsregler gäller föreningens stadgar, styrelsens beslut samt sunt förnuft.

## **Om trivsel- och ordningsreglerna**

### *Ansvar för ordningen*

Styrelsens uppgift är att ta hand om förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår även ordningsfrågor.

### *För vem gäller trivsel- och ordningsreglerna?*

Alla föreningens medlemmar och hyresgäster är skyldiga att rätta sig efter trivsel- och ordningsreglerna. Som medlem i en bostadsrättsförening och som hyresgäst i föreningens fastighet har du inte bara rätten till en bostad – utan du har också skyldigheter gentemot föreningen.

Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster samt för föreningens egna hyresgäster.

### *Vad händer om ordningsreglerna inte följs?*

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

### ***Har du frågor eller förslag?***

Har du frågor över något som tas upp i dessa regler eller förslag på ändringar är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

## **Allmänt**

### ***Försäkring***

Bostadsrättshavare måste inneha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

- Meddela ditt försäkringsbolag att du har säkerhetsdörr. I de flesta fall medför det något sänkt premie.

### ***Mantalsskrivning***

Bostadsrättsinnehavaren ska vara mantalsskriven på lägenhetens adress. (Styrelsen kan undantagsvis bevilja undantag i frågan om mantalsskrivning om särskilda skäl föreligger, givet att lägenheten ändå nyttjas för eget boende).

### ***Andrahandsuthyrning***

Upplåtelse/uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Detta gäller även när andrahandsupplåtelsen sker inom familjen.

- Se även ”Lägenhetsdörrar”

### ***Störningar***

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller både i lägenheten och i gemensamma utrymmen, som t.ex. trapphus, hiss, och tvättstuga.

Hög ljudnivå, t.ex. musik, borring eller hamrande får inte förekomma mellan 21.00 och 07.00. På helger gäller 22.00 till 09.00.

- Undvik att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid
- Planerar du att ha fest så informera i god tid!

### ***Akuta skador och åtgärdsbehov***

Om akut skada inträffar i huset – ta i första hand kontakt med någon i styrelsen och i andra hand med jousen enligt anslag i portarna.

Upptäcker du något som bör åtgärdas eller har förslag om hur något kan bli bättre – vänligen kontakta någon i styrelsen, se kontaktinfo på [www.brfvaderkvarnen.com](http://www.brfvaderkvarnen.com).

### ***Aktsamhet om föreningens egendom***

Tänk på att vara aktsam om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt. Onödigt underhåll och reparationer medför även merarbete för styrelsen.

Vid flytt och transport av t.ex. byggmaterial och byggavfall ska erforderliga åtgärder vidtas så att trapphus, hissar och portar inte skadas.

Om du av misstag råkar lämna märken efter dig eller förstöra något – kontakta då styrelsen så att det inträffade kan åtgärdas.

- Det är givetvis inte tillåtet att t.ex. måla, spraya möbler eller lämna märken efter sig i allmänna utrymmen

### ***Kostnader vi alla kan påverka***

Kostnader för vatten, fastighetsel, värme och avfallshantering betalas gemensamt av alla medlemmar. Det är därför viktigt att inte ”elda för kråkorna”, t.ex. att ofta ha öppna fönster pga. att det är för varmt i lägenheten istället för att sänka temperaturen på elementen. Var även sparsam med vattenförbrukning och följ föreningens regler för sophantering.

### ***Rökning***

Rökning är förbjuden i samtliga gemensamma utrymmen (trapphus, hissar, källare, garage, tvättstuga, soprum).

Rökning är även förbjuden på innergården.

### ***Husdjur***

Innehavare av husdjur ska se till att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Djur får inte rastas på gården. Hundar ska vara kopplade på allmänna ytor.

### ***Lägenhetsunderhåll***

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen och diskmaskin.

- Läs om ansvarsfördelning för underhåll i föreningens stadgar
- Se även ”Förändringar i lägenheten”

## **Säkerhet**

### ***Dörrar och lås***

Kontrollera alltid att portarna till fastigheten går i lås efter in- och utpassering (även dörr till gården, garaget och soprummet).

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

- Stöter man på en främmande person i huset är det bättre att fråga vad personen har för ärende än att vi drabbas av inbrott, skadegörelse eller liknande

Lämna inte dörrarna till källare, gård eller tvättstugan olåsta.

### ***Vid längre tids frånvaro***

Meddela gärna grannar och/eller styrelsen om du planerar att vara borta från lägenheten en längre tid.

### ***Trapphus och källargångar***

Barnvagnar, cyklar, sparkcyklar, leksaker, andra lösa föremål eller skräp får inte förvaras eller placeras i trapphus eller källargångar.

- Trapphus och källargångar är utrymningsvägar enligt lag. Det innebär bl.a. att framkomligheten måste säkerställas samt att de måste hållas fria från brännbara föremål

Egna blommor, växter eller prydnadsföremål får inte ställas ut i trapphuset annat än tillfälligtvis under t.ex. festligheter.

Dörrmattor får inte placeras utanför lägenhetsdörrarna. Detta beror både på att föreningens städavtal inte inkluderar hantering av mattor samt att det blir rörigt om alla har olika mattor.

### ***Källarförråd***

I källare får personliga tillhörigheter förvaras endast i det egna källarförrådet.

Brandfarliga eller starkt luktande ämnen/saker får inte förvaras eller hanteras i källaren.

### ***Brandvarnare***

Din lägenhet ska vara utrustad med minst en fungerande brandvarnare.

### ***Brandsläckare***

I garaget finns brandsläckare längst ner i rampen (till vänster uppifrån sett).

Brandsläckare finns innanför respektive källardörr.

### ***Fågelmatning***

Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten (inkl. gården) på grund av matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

### ***Skadedjur***

Vid misstanke om skadedjur i lägenheten eller i allmänna utrymmen skall styrelsen omgående kontaktas.

### ***Antenn***

Det är förbjudet att sätta upp utomhusantenn.

## **Lägenhetsdörrarna**

### ***Namnskylt***

I samband med överlåtelse och upplåtelse av lägenheter tillser föreningen att ny namnskylt kommer upp på dörren. Föreningen administrerar även byte av skylt i samband med namnbyten etc. men i dessa fall står bostadsrättshavaren för kostnaden.

### ***"Ej reklam"-skylt***

Skylt för "Ej reklam" tillhandahålls av föreningen och monteras inne i brevinkastets skylthållare. Andra placeringar eller egna skyltar är inte tillåtna.

### ***Företagsnamn***

Lägenhetsinnehavare får ha företagsnamn angivet på dörren. Föreningen administrerar detta efter förfrågan från den boende. Företagsnamnet skrivs på transparent remsa på brevinkastets undre del.

### ***Larmskylt***

Skylt för information om larm får sättas upp på lägenhetens ytterdörr. Detta i något av de övre hörnen alternativt mellan eller över nyckelhålen till över- respektive underlås (centrerat på ytan i sidled).

### ***Andrahandsuthyrning***

Vid andrahandsuthyrning tillser föreningen att andrahandshyresgästers namn kommer upp på dörren på en transparent remsa på brevinkastets undre del.

### ***Åverkan och egna skyltar***

Ingen åverkan eller förändring får göras på lägenhetsdörrarnas utsida.

Andra skyltar – utöver de ovan angivna – är inte tillåtna.

(Det är t.ex. inte tillåtet att sätta upp lappar, göra hål, spika, måla eller tejpa på dörren. Reglerna omfattar även brevinkast, foder, lister, etc. Eventuell utsmyckning, så som julkrans, kan fästas med häftstift på dörrrens ovansida.)

## **Låssystemet**

### ***Lägenhetsnycklar och cylindrar***

Oval låscylinder ska användas så att beslag (i mässing) till föreningens säkerhetsdörrar passar.

Låscylinder och nycklar som är en del i föreningens låssystem bör i första hand användas. Kontakta någon i styrelsen om du har frågor eller önskar beställa.

### ***Föreningens elektroniska låssystem***

Nyckelbricka till föreningens elektroniska låssystem får ej lånas ut till obehörig och ska förvaras på ett betryggande sätt så att den inte kommer i obehörigas händer.

PIN-kod får ej förvaras tillsammans med nyckelbricka samt att bricka eller nyckelknippa inte får märkas så att identifiering kan ske till fastighetens adress.

Förlust av nyckelbricka ska omgående anmälas till styrelsen – så att brickan kan spärras.

Nyckelbricka som den boende ej längre har behov av ska återlämnas till styrelsen när behov av den inte längre föreligger.

## **Balkonger och uteplatser (terrasser)**

Balkong och uteplats ska hållas i prydligt skick. Permanent förvaring av föremål som inte tillhör normal balkongmöblering är inte tillåten.

Det är endast tillåtet att använda elgrill på balkong.

Balkonger och uteplatser får inte användas för piskning av mattor.

Det är bostadsrättshavarens ansvar att hålla balkong respektive uteplats fri från snö.

Endast blomlådor som beställs från balkongleverantören (Fästab) får hängas på utsidan av räcke, andra typer av blomlådor måste hänga på räckets insida.

Markisväv (insynsskydd på räcke) ska ha kulör: Sandatex nr. 007 (mörkt grön). Vid frågor gällande markiser, kontakta styrelsen. (Montage av markiser kräver styrelsens godkännande).

## **Garaget**

### ***Bil- och MC-platser***

Garageplatserna hyrs enbart ut till föreningens medlemmar, som också måste vara bosatta i huset för att få hyra garageplats.

Garageplatser fördelas enligt turordning i föreningens garagekö. Vid ej antaget erbjudande ställs man sist i kön. Garagekön är kopplad till medlemskapet (ej till lägenheten) och enbart medlemmar kan stå i kön.

Fordon i garaget ska vara registrerat på och nyttjas av den föreningsmedlem eller någon av de föreningsmedlemmar som hyr platsen. Dock får uppställning av egen tjänstebil ske (givet att intyg från arbetsgivare finns).

Uthyrning i andra hand av garageplatser är inte tillåten (detta avser även andrahandsuthyrning till andra medlemmar i föreningen). Efter särskilt godkännande av styrelsen kan dock uthyrning i andra hand ske till andra medlemmar i föreningen, enligt särskilt fastställda principer.

Utlåning av garageplats under längre tid (mer än enstaka vecka/veckor) jämföras med uthyrning i andra hand. Se punkt ovan.

### ***Cyklar och dylikt***

Den enda platsen (på gemensamma ytor) där cyklar får förvaras är innanför markerade ytor i garaget.

Endast en cykel per boende får förvaras i garaget. Cykelkärror och liknande (mer skrymmande ekipage) får inte förvaras på ytor avsedda för cykelparkering.

### ***Tvättning och reparationer***

Det är inte tillåtet att tvätta bilar, cyklar eller andra fordon/föremål i garaget. Orsaken är främst att avloppet inte klarar att ta hand om sand och annat skräp.

Endast enklare/mindre reparationer får utföras i garaget.

## **Tvättstugan**

Bokning av tvättid görs på särskild bokningstavla på tvättstugans dörr. Glöm inte att ta bort bokningscyllindern efter avslutat tvättpass.

Tvättid som inte avses nyttjas ska avbokas – så att någon annan kan utnyttja tiden.

Tvättstugan skall alltid lämnas väl rengjord. Se separat anslag på dörren i tvättstugan.

## **Gymmet**

Föreningen har ett gemensamt gym i källarplan avsett för boende i huset. Det är inte tillåtet för utomstående att träna i lokalen.

För allas trevnad ska maskiner torkas av efter användning, lösa träningsartiklar ska läggas tillbaka på sina dedikerade platser och musikanläggningen ska stängas av.

Det är inte tillåtet att ta med sig föremål från gymmet för att träna någon annanstans.

Skor avsedda för inomhusbruk ska användas.

Gymmet har ingen bokningslista utan det är tillåtet för flera medlemmar att vistas i lokalen samtidigt men hänsyn bör visas mot den som var först på plats.

Eventuella fel eller skador på maskiner eller annan utrustning bör omgående rapporteras till styrelsen.

## **Innergården**

### ***Ordning***

Föreningens utemöbler får tillfälligt flyttas runt – under förutsättning att de ställs tillbaka efter användning. Parasoller måste fällas ner och dynor lämnas på avsedd plats när man lämnar gården.

Egna saker som tas med till gården ska tas tillbaka samma dag. Inga egna möbler, cyklar, leksaker, blommor eller liknande får lämnas eller lagras på gården.

Grillning är tillåten på gården, men enbart med gasol- eller elgrill. Det är inte tillåtet att lämna grillar obevakade.

Rökning är förbjuden på hela gården.

### ***Tider***

Utav hänsyn till grannar i vårt så väl som kringliggande hus ska det inte spelas musik efter kl. 22 och efter kl. 23 ska det vara helt lugnt och tyst så då vistas vi inte på gården.

### ***Bokning***

Gården kan bokas för privata mottagningar/fester. Detta görs i en almanacka utanför tvättstugan.

Vid bokning av gården ska lappar med info om bokningen (datum och tid) sättas upp på anslagstavlan i respektive entré några dagar innan tidpunkten för bokningen.

## Städdag

Föreningen arrangerar årligen en städdag – som avslutas med umgänge och någon form av förtäring. Datum meddelas senast två veckor i förväg.

Deltagande är obligatoriskt. Den som inte kan delta ska meddela styrelsen. Man tilldelas då en uppgift att utföra vid annan tidpunkt.

## Fibernätet

Fiberanslutning på 1000 Mbit/s via Bahnhof ingår i månadsavgiften för bostadsrätterna. Föreningens bostadshyresgäster har tillgång till motsvarande mot en extra avgift.

Varje bostadslägenhet är utrustad med mediaomväxlare och router. Denna utrustning är föreningens egendom och ska lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse.

## Avfallshanteringen

Hushållsavfall slängs i soprummet på Tyskbagargatan. Inget annat än hushållsavfall får kastas eller förvaras i soprummet.

Det är obligatoriskt att sortera komposterbart matavfall separat i papperspåsar. Dessa påsar läggs i de bruna tunnorna. (Papperspåsar finns att hämta i soprummet).

Övrigt hushållsavfall läggs i de gröna tunnorna.

Tidningar, förpackningar och glas slängs återvinningscentralen på Östermalmsgatan, vid infarten till Östra Reals Gymnasiums parkering. **Notera detta inte får slängas i soprummet.**

Föreningen ordnar hämtning av grovsopor och el-avfall en till två gånger per år. Information om tid meddelas i god tid inför hämtningen.



## **Förändringar i lägenheten**

### ***Inför renovering och ombyggnad***

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd (t.ex. att ta ner en vägg, ingrepp i undertak, nya ledningar i kök/badrum, ändringar i ventilation eller andra tekniska installationer). Är du osäker – fråga!

Vissa ingrepp kräver även bygganmälan.

Styrelsen ska alltid kontaktas innan arbeten sätter igång.

För åtgärder som kräver tillstånd ska skriftliga ansökan (inkl. nödvändig dokumentation) skickas till styrelsen. Denna typ av arbeten får påbörjas först efter godkänd ansökan.

### ***Genomförande av förändringar***

Samtliga arbeten ska utföras enligt gällande normer och branschregler. Arbeten som kräver behörighet ska utföras av behörig personal.

Ingreppen får inte leda till försämring av ljudisolering eller brandskydd.

Fläktar får inte anslutas till föreningens ventilationssystem. De enda köksfläktarna som är tillåtna är kolfilterfläktar.

Ventiler får inte byggas för eller göras mindre.

Styrelsen måste alltid beredas möjlighet att inspektera pågående och utförda arbeten.

### ***Hänsyn, ordning och aktsamhet om fastigheten***

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar då du utför högljudda arbeten. Informera grannar om ungefärlig tidplan samt kontaktuppgifter vid arbeten som beräknas pågå under lite längre tid.

- Se även ”Störningar”

Byggavfall får endast tillfälligt placeras utanför huset. "Big Bag" och liknande säckar får endast i undantagsfall stå utanför huset över natten.

Material eller byggavfall får inte ställas upp och lagras i gemensamma utrymmen.

Trapphus och hiss ska hållas efter så att det är i normalt skick under renoveringen.

Hisskydd ska användas (när så erfordras) för att undvika skador i hiss.

- Se även "Aktsamhet om föreningens egendom"