

Trivsel- och ordningsregler för oss som är medlemmar i BRF Tumba Torg

För vår gemensamma trivsel har styrelsen tagit fram följande regler och tips som ett stöd för oss alla att göra vårt boende ännu bättre.

INLEDNING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som ägs gemensamt av dem som betalat sin insats. Vi lyder under flera lagar men främst regleras vår verksamhet av Bostadsrättslagen och av lagen om Ekonomiska föreningar. Eftersom vi har omkring 4 hyresgäster i föreningen gäller för dessa hyreslagen.

VEM ÄGER DIN LÄGENHET?

Som medlem i föreningen äger du en andel av föreningens samlade tillgångar och skulder. Dessutom har du en nyttjanderätt till din lägenhet. Den som äger din lägenhet är alltså BRF Tumba Torg, dvs alla vi tillsammans som är medlemmar. Du disponerar dock "din" lägenhet helt själv och ansvarar för dess skötsel gentemot föreningens övriga medlemmar. Detta kan vara bra att tänka på då du t ex ska bygga om. Om du ska göra större ombyggnader ska du därför alltid kontakta föreningens styrelse först. Läs mer om detta under punkt 16 nedan!

LÄGENHETERNA KÖPS ALLTID I BEFINTLIGT SKICK

Föreningen har inte rätt att använda föreningens pengar till att gynna enskild medlem genom att exempelvis renovera eller byta ut vitvaror i medlemmars bostadsrätter. Samtliga bostadsrättsinnehavare har övertagit sin bostadsrätt i befintligt skick. Utifrån detta skick har vi alla en skyldighet att vårda vår gemensamma egendom på bästa möjliga sätt.

VAD ÄR DET SOM STYR FÖRENINGEN?

Föreningens högsta beslutande organ är den årliga föreningsstämman där vi bland annat väljer ny styrelse, godkänner eller underkänner den avgående styrelsens förvaltning av fastigheten både ekonomiskt och på annat sätt samt tar upp andra viktiga frågor.

Som grund för föreningens verksamhet ligger dess stadgar som styr både styrelsens men också stämmans olika mandat och ansvarsområden. Men framförallt reglerar stadgarna också dina rättigheter och skyldigheter som medlem i föreningen.

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att 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 huset/husen.

MEDLEMMARNAS ANSVAR

Alla är skyldiga att rätta sig efter föreningens stadgar och ordningsregler. 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!

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom dina gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och för föreningens hyresgäster.

VAD HÄNDER OM NÅGON INTE FÖLJER REGLERNA?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigaste fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Ordningsregler för BRF Tumba Torg

1. OM ALLMÄN AKTSAMHET

- a) Tänk på att vara aktsam 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 felanmälan enligt anslag i varje port.

2. OM SÄKERHET

- a) Kontrollera alltid att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Detta gäller även cykelförråd och andra gemensamma utrymmen.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna soprum eller tvättstugedörrar stängda.
- d) Var försiktig med öppen eld.
- e) Din lägenhet SKALL vara utrustad med brandvarnare.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från bostaden.

3. OM GEMENSAMMA KOSTNADER

Iakttta sparsamhet vid varmvattenförbrukning samt el och lämna inte vatten rinnande i onödan. Tänk på att inte slösa med uppvärmningen. Elementets termostat gör att elementet går på högsta värme om fönstret är öppet för länge. Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla.

4. BALKONGER

Balkonger/uteplatser får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte tillhör normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor.
- c) grillning
- d) rökning – tänk på att röken från balkongen ofta drar rakt in i någon av grannlägenheternas öppna fönster eller balkongdörrar. Din egen lägenhet slipper röklukt men någon annan får den desto mer. Visa hänsyn.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningens styrelse.

5. MATTPISKNING

Vid glaspyskningen finns en ställning för mattpiskning.

6. MATNING AV FÅGLAR

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

7. TVÄTTSTUGORNA

Föreningen har en tvättstuga. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se till att du följer reglerna!

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

8. CYKLAR, MOPEDER, BARNVAGNAR, RULLATORER - CYKELRUM

- a) Varje port har ett Cykelrum. I dessa får endast förvaras cyklar, barnvagnar, rullatorer, samt verktyg och möbler som tillhör föreningen. Mopeder och andra motordrivna fordon får inte förvaras i cykelrummen. Bildäck får inte förvaras i cykelrum.
- b) Cyklar skall förvaras i cykelrum. Cyklar får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.
- c) På grund av att trapphus är utrymningsvägar och vägen för brandkår/sjukvårdspersonal att nå nödställda får inga barnvagnar, cyklar eller rullatorer förvaras i trapphusen. Detta gäller även tillfällig förvaring under bara några minuter.

9. GÅRDEN

- a) Rökarna ombeds att plocka upp fimpar *eller släcka dem direkt i askkoppar som finns vid varje port*. Givetvis får det inte heller kastas fimpar från balkonger och fönster.
- b) Vi hjälper alla till att hålla det snyggt på gården och plockar upp skräp vid behov.

10. AVFALLSHANTERING, SOPHÄMTNING OCH FÖRENINGENS SOPRUM

- a) Föreningen har ett soprum vid port 110. Föreningen källsorterar avfallet av hänsyn till miljön. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Respektera indelningsordningen som framgår av märkning på kärlen.
- c) Soprummet används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Föreningen betalar för varje tömning.
- d) Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste kommunala miljöstation.
- e) Soprummet är inte till för dumpning av material från renoveringar av exempelvis kök, badrum mm. Bråte från en köksrenovering kan fylla upp hela utrymmet. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste soptipp.

11. PARABOLANTENN

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

12. HUSDJUR

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i huset och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. *Observera att det i Botkyrka kommun råder koppeltvång i tätbebyggda områden, dvs även på vår gård.*

13. STÖRNINGAR

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar!

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TV:n på alltför högt.
- b) Grannarna ska inte heller störas av oväsen från uteplatsen, balkongen eller från trappan på grund av besökare till lägenheten.
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen.

Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du kommer att störa. Tänk även på grannarna i granntrapphuset om du inte bor mot en av husens gavlar.

14. ANDRAHANDSUTHYRNING

Upplåtelse i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Uthyrningen är alltid personlig. Ny hyresgäst = nytt tillstånd. Tillståndet kommer alltid tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Tänk på att hyran du får ta ut begränsas i lag till "bruksvärdeshyran" + skälig ersättning för möbler.

15. LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Du svarar endast för underhåll av husets inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet.

Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas av Dig framgår av föreningens stadgar. Dit räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bångar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att 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.

En särskild bostadsrättsförsäkring har styrelsen tecknat med Nordeuropa Försäkring för samtliga medlemmar.

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, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnden för att få utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen för godkännande i god tid innan Du sätter igång!

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete.

16. OM ATT BETALA SINA AVGIFTER I TID

Bostadsrättslagen och hyreslagen är mycket sträng vad avser betalningstider av hyran/avgiften till föreningen.

För att minska risken för enskilt obehag vill vi här ge några exempel på vilka generella regler som gäller alla bostadsrättsföreningar och därför även för BRF Tumba Torg.

- a) Din rätt till nyttjanderätten av din lägenhet kan, enligt lagen, förverkas redan om du betalar din avgift endast en vecka för sent.

- b) Från det att föreningens styrelse, via föreningens förvaltare, påmint/underrättat dig om att din avgift inte är betald har du en vecka på dig att betala din avgift för att din nyttjanderätt inte skall upphöra.
Sker detta vid ett enstaka tillfälle påverkas inte ditt medlemskap. Skulle det dock upprepas att du betalar senare än en vecka för sent, kan din nyttjanderätt ändå förverkas.
- c) Självklart är du ursäktad om du kan visa att du t.ex. på grund av sjukdom eller på grund av utlandsvistelse som förlängts utan din förskyllan, inte kan betala din avgift. Kontakta föreningens styrelse så hjälper vi till att ordna upp allt.
- d) Kontakta alltid styrelsen om du har svårigheter att betala din avgift. Det är bättre att föra en dialog än att "hålla sig undan".
- e) Redan två veckor efter det att du inte betalt din månadsavgift har föreningens styrelse skyldighet enligt bostadsrättslagen att till den som innehar en pant i din lägenhet – din bank eller någon annan – meddela att du inte betalt din avgift. Detta kan leda till att dina lån sägs upp.
Gör inte styrelsen detta går föreningen miste om sin prioritet på fordran som Bostadsrättslagen givit föreningen och därmed skadas alla medlemmar och hyresgäster i Brf Tumba Torg.

17. OM DU TÄNKER FLYTTA

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap, dvs läs igenom föreningens stadgar. Normalt föreligger inga problem vid ägarbyten men det är alltid bäst att vara ordentligt påläst. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.
Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

***DESSA ORDNINGSREGLER HAR ANTAGITS AV STYRELSEN DEN 28 APRIL OCH GÄLLER FRÅN DEN 1 JULI 2020
TILLS NYA REGLER UTDELATS.***