

Trivsel- och ordningsregler

för bostadsrättsföreningen Göteborgshus 15

(antagna av styrelsen våren 2021)

Vi som är bostadsrättshavare och delägare i vår förening har ett gemensamt ansvar för att föreningen långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt. Det kan vi göra genom att hålla ordning och reda på föreningens ekonomi, men också genom att alla bidrar till att öka trivseln i vårt område. Dessa regler, fastställda av styrelsen, utgör ett komplement till bostadsrättslagen och föreningens stadgar och är därför tvingande för alla bostadsrättshavare i Brf Göteborgshus 15.

När man köper en bostadsrätt köper man inte den lägenhet där man planerar att bo! Istället köper man en andel i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Andelen ger sedan en nyttjanderätt till en viss yta i föreningens fastighet (den aktuella lägenheten). Nyttjanderätten kvarstår så länge som man är medlem i föreningen och gäller på obegränsad tid.

Vi har alltså ett gemensamt ansvar att ta hand om vår gemensamma egendom och förvalta den väl.

Vi vill att Brf Göteborgshus 15 ska vara en förening som man vill bo kvar i och som andra gärna vill flytta till.

Med detta som ledstjärna hoppas vi att du både förstår och respekterar föreningens trivsel- och ordningsregler.

Vi kan själva påverka boendekostnaderna

Föreningen har anlitat ett serviceföretag för att utföra olika tjänster, men som alla förstår, kostar detta pengar. Vi som valt att bo i en bostadsrätt har emellertid själva en möjlighet att till viss del påverka våra boendekostnader. Exempel på detta är att väl vårda sin lägenhet, som du inte äger utan endast har nyttjanderätt till, att vara sparsamma med varm- och kallvatten, att vädra med förstånd, att inte smutsa och skräpa ner i entréer och utomhus, att hantera avfall enligt anvisningar, att använda gemensamma anläggningar som tvättstuga, förråd, hobbylokal, gym, miljörum, garage och föreningslokal enligt föreskrifter.

Vi kan själva påverka trivseln

Ingen trivs i ett område där ordning och reda saknas, där nedsmutsning och vandalisering sker och där ingen bryr sig. Negativa omdömen sprids snabbt och påverkar marknadsvärdet på våra bostadsrätter. En positiv inställning där alla hjälps åt är grunden till en gemensam trivsel. Har du synpunkter vill vi gärna att dessa framförs till styrelsen.

1. Allmänt

Bostadsrättshavaren ska vara aktsam om och väl vårda såväl den upplåtta lägenheten som vår gemensamma egendom i övrigt. (Se vidare § 35 i stadgarna)

Andrahandsuthyrningar ska godkännas av styrelsen och korttidsuthyrning som tex. Airbnb och liknande är inte tillåtet.

2. Hänsyn till grannar (Se vidare § 26 i stadgarna)

Syftet med bostadsrätten är att den ska utnyttjas som bostad, den får därför inte utnyttjas för omfattande yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.

I ett flerfamiljshus är man av naturliga skäl beroende av varandra. Se därför till att du inte stör dina grannar.

Här hos oss, precis som i andra områden, är det vedertaget att man inte utför störande verksamhet före kl. 07.00 och efter kl 22.00 på vardagar och inte före kl 10.00 och efter kl 22.00 på lördagar och helgdagar. Störa kan man exempelvis göra genom att ha hög volym från TV, radio eller musikanläggning eller instrument, högröstade samtal, användning av tvättmaskin/torktumlare, borrmaskin o.dyl. Ska du ha fest eller reparera under längre tid uppskattar vi om du informerar dina grannar. Detta gäller särskilt vid borrningsarbeten, som ofta är mycket störande. Sätt då upp en lapp i entrén, i angränsande hus och i hissen vilka tider som arbetet förväntas pågå.

Mattor, kläder o.dyl. får inte skakas eller piskas på balkonger eller i entréer.

Grillning på balkonger är inte tillåten. Undantaget är grillar som enbart uppvärms av el och inte stör grannar. Använd gärna vår fina grillplats.

Balkonglådor ska placeras på insidan.

Det är absolut förbjudet att blockera trapphus, trappuppgångar och entréer. Allt som cyklar, blomkrukor på golvet, entrémattor och annat som kan vara brandfarligt får inte finnas utanför lägenheten. Detta är brandmyndighetskrav.

Det är förbjudet att förvara explosions- och/eller brandfarliga ämnen i föreningens lokaler, vinds- eller källarförråd.

Du som är rökare visar självfallet hänsyn till dina grannar när du röker på din balkong eller utanför entrén. Rökning är inte tillåten i hiss, trappor, entréer, garage, tvättstuga eller andra gemensamma utrymmen. Fimpar och annat skräp får självfallet inte slängas på föreningens mark eller i närområdena.

Ytterdörrar och dörrar i trapphusen ska hållas stängda. Släpp inte in obehöriga du inte känner.

Den som har husdjur ska se till att detta inte förorenar på våra uteplatser eller för oljud. Avföring ska självfallet plockas upp. Rastning inom föreningens område ska ske i koppel. För att ha ormar och ödlor i lägenheten krävs tillstånd både av styrelsen och kommunens miljökontor.

3. Ändrings- och installationsarbeten (Se vidare § 36 i stadgarna)

Medlemmen ska i förväg underrätta styrelsen om planerade större ändringar i lägenheten, till exempel flyttning av väggar, flyttning av fast elinstallation och ombyggnad av våtrum. Vid större ändringar krävs godkännande av styrelsen innan arbetet påbörjas och i vissa fall krävs bygglov hos kommunen. Yrkeskunniga hantverkare ska anlitas.

Obs. Ett särskilt formulär; *Ansökan om tillstånd för ändring i lägenhet* måste lämnas innan ändringar genomförs. Detta finns att tillgå på hemsidan och skall lämnas ifyllt till styrelsen före arbetets påbörjan: <https://brfgbghus15.se/dokument> Arbetet får ej påbörjas innan styrelsen lämnat sitt skriftliga godkännande.

Medlem ska i förväg erhålla godkännande av styrelsen vid inglasning av balkong och anskaffning av markiser. För inglasning av balkong krävs byggnadslov som föreningen har erhållit. Det innebär att vi måste ha samma typ av inglasning på alla balkonger. Vår leverantör hittar du här: <https://lumon.com/se>

Föreningen har installerat kabel-TV och bredband i alla lägenheter. Det är därför inte tillåtet att sätta upp antenn/parabol på fasad eller balkongräcke.

Vid byte av ytskikt i badrum (golv eller vägg) måste GVK-normerna följas. Arbetet ska utföras av auktoriserad fackman, som vet hur man följer ovanstående normer. Tillstånd krävs av föreningen.

Kostnaden för bygglovsansökan o.dyl. ansvarar medlemmen för.

Ventilation och luftutsug är gemensamt för alla boende i trapphuset. Ventilationsdon är fasta och får ej manipuleras för det påverkar grannarnas ventilation. Det är förbjudet att montera egen fläkt som blåser ut luften i ventilationstrumman, eftersom detta förstör ventilationen och kan vidarebefordra ditt matos till grannarna. Kolfilterfläkt rekommenderas i kök.

4. Skador

Medlemmen är skyldig att teckna hemförsäkring. Föreningen har tecknat en 'Kollektiv bostadsrättsförsäkring' i Trygg Hansa. Försäkringen omfattas av ett 'Grundskydd' men omfattas inte av 'Utökad Bostadsrättsförsäkring'. Kontakta därför ditt försäkringsbolag för råd.

Inträffar en skada i lägenheten eller i gemensamma lokaler ska man omgående försöka hindra att den förvärras, t.ex. genom att stänga av vatten och maskiner.

Bredablicks jourtjänst ska omedelbart kontaktas om skada uppstår som genast måste åtgärdas, t ex vattenläckage, stopp i avlopp, fel i elanläggning. Vid maskinfel i lägenheten anlitar du själv entreprenör.

För försäkringsärenden anmäls skadan till ditt försäkringsbolag.

5. Parkering

Parkering ska ske på hyrda platser eller i garage. Utrymmena mellan husen eller på gångvägar får inte användas som parkeringsplatser.

Motorfordon i garage får förvara högst fem liter bensin i extradunk. Inget brännbart material i övrigt får förvaras i garagen. P-platserna och garagen är enbart avsedda för motorfordon i drift och inte som uppställningsplats eller förråd för annat.

6. Förråd

Förråden ska hållas låsta, oavsett om dom används eller ej. Annars riskerar du att andra utnyttjar dina förråd.

I förråden får ej brandfarliga vätskor förvaras.

Ventilationskanaler får ej övertäckas.

I vinds- och källarförrådsgångarna får inget placeras, eftersom dessa är utrymningsvägar.

7. Avfallshantering

Avfall sorteras enligt Göteborgs kommuns anvisningar.

Påsar med hushållssopor tillsluts noga. Påsarna får inte vara större än att de lätt glider ner i molokernas luckor. Det är inte tillåtet att mellanlagra sopor utanför lägenhetsdörren

Det är inte tillåtet att slänga flaskor, tidningar, emballage etc. i molokerna.

Papp-, well-, metall-, plastemballage, glasflaskor och tidningar lämnas i behållare på närmaste återvinningsstation tex i hörnet av Relägatan och Bildradiogatan.

Matavfall ska slängas i föreningens matavfallsbehållare vid molokerna.

Grovsopor ska lämnas på kommunens återvinningscentraler Högsbo Industriområde.

Föreningen har även ett mindre miljörum i ett av våra garage, garage 20. Det fungerar som ett källsorteringsrum för miljöskadligt hushållsavfall. Alla medlemmar har tillgång hit med sin lägenhetsnyckel.

8. Våra gemensamma lokaler

Våra gemensamhetsutrymmen som tex bastu, motionsrum, hobbyrum, tvättstugor eller föreningslokal lånas utan, eller mot en mindre kostnad för medlemmarna.

Det åligger var och en att hålla ordning och reda i lokalen och att städa i lokalen efter användandet.

Betänk att verksamheten ej får störa grannarna som bor i våningen ovanför

Läs noga särskilda förhållningsregler i respektive lokal.

9. Brandskyddsregler

Föreningen ansvarar för det totala brandskyddet i fastigheten. Detta gäller för bostadsrättsinnehavarna:

I lägenheten får brandfarlig vara (lacknafta etc.) finnas endast för hushållets behov
Gör regelbundet rent fettfiltret i spiskåpan

Medlem kontrollerar lägenhetens brandvarnare, som föreningen satt in i hallen, samt byter regelbundet batterier själv

I vinds- och källarförråd får brandfarliga varor ej förvaras. Gasoltuber till exempelvis husvagnar får ej förvaras inomhus utan endast på balkong.

Explosiva varor får dock inte förvaras i vindsutrymmen eller i gemensamma utrymmen i ett flerbostadshus.

Utrymningsvägar skall alltid hållas fria från lösa föremål och brännbart material.

I händelse av brand får inte hissen användas, utan evakuering skall ske via trapporna.

Styrelsen har dessutom ett kontrollansvar för de lokaler som föreningen hyr ut, så att gällande brandskyddsregler efterlevs samt att besiktningar utföres årligen av hissar.

10. Rutiner för dörrnycklar till lägenheterna vid överlåtelse

Föreningens lägenhetsdörrar är utrustade med 2 typer av sjutillhållarlås. Det övre är ett lås som levererades vid dörrinstallationen. För nycklar till detta lås ansvarar lägenhetsinnehavaren. Det undre, huvudlåset, är ett så kallat iLoc-lås som föreningen installerat och äger. Detta lås får inte bytas ut. Vid installationen kvitterade dåvarande lägenhetsinnehavare ut ett bestämt antal nycklar och elektroniska nyckelbrickor, s.k. 'tags' (som används till tvättstuga mm). Dessa skall överlämnas till tillträdande medlem vid överlåtelse.

Föreningen informerar om antalet utkvitterade nycklar och 'tags' vid överlåtelsesamtalen. Sedan är det tillträdande medlems ansvar att säkerställa att dessa överlämnas av säljare. Nycklarna är programmerbara och kan spärras om de kommer på avvägar. Förlorade nycklar/tags skall anmälas till Bredablick och ersättas av ny på medlemmens bekostnad.

Ytterdörrar skall hållas låsta och får ej lämnas öppna och obebakade.

Föreningen har skapat möjligheten att vidarekoppla porttelefonen från yttre port till EN mobiltelefon i stället för den telefon som finns innanför dörren i lägenheten. Detta möjliggör att öppna porten för ett bud som skall leverera varor till Ert hem, även om ni inte råkar vara hemma vid tillfället för leveransen. Det är valfritt för varje lägenhet att välja detta och det medför en smärre kostnad vid varje omkoppling. (ca 1100:- 2023, debiteras på kommande hyresavi). Endast tillåtet för medlemmar. Vid lägenhetsöverlåtelse (försäljning) ansvarar säljare för att omkoppling/återkoppling, sker till den telefon som finns innanför dörren igen.

Läs även mer om nyckelrutiner på <https://brfgbghus15.se/nyckelrutiner>

11. Övrigt

Läs även föreningen stadgar som du hittar här: <https://brfgbghus15.se/fakta-om-oss>

I kallgaragen finns det tillgång till el för belysning. El är ej tillgängligt för motorvärmare eller laddning av fordon.

Mer information finns på hemsida; <https://brfgbghus15.se/>

12. Felanmälan

Allt som gäller fastighetens skötsel, underhåll eller felanmälningar hanteras av vår fastighetsförvaltare Bredablick AB

Akuta ärenden och felanmälningar skall göras till Bredablick Förvaltning, Felanmälan på; www.Bredablickgruppen.se/forvaltning/felanmalan/

I övrigt se vår hemsida: <https://brfgbghus15.se/felanm-lan>

Jag/vi har tagit del av dessa regler.

Västra Frölunda _____ - _____ - _____

Namnförtydligande

Namnförtydligande