# Trivselregler BRF Marketenteriet i Rindö Hamn 2022

## BAKGRUND

Att bo i bostadsrätt innebär att ingå i en gemenskap. I all gemenskap måste det finnas regler för att allt ska fungera. Vår målsättning är att alla ska ha det så trivsamt som möjligt och därför har vi några enkla trivselregler. Om dessa följs bidrar vi till en bra grannsämja och till att vårt hus med gemensamma utrymmen ser snyggt och attraktivt ut. Vi slipper också onödiga kostnader, vilket hjälper oss att hålla nere månadskostnaden. En positiv och välskött miljö ger dessutom våra lägenheter ett högre värde.

Vi bor i ett hus från början av 1900-talet som i sin tur är en del av den skyddade kulturmiljö som utgörs av det gamla regementet med sina byggnader. Byggnadens uttryck är nationalromantiskt enligt den tidens mode och byggnadens fasad, speciellt den södra sidan, är kulturskyddad. Vi som bostadsrättsförening och alla medlemmar har därför ett ansvar att vårda vår fastighet med detta i beaktande. Vi undviker därför så långt som möjligt att förändra husets och trädgårdens karaktär på ett sätt som skadar helhetsintrycket.

Utöver dessa trivselregler gäller *föreningens stadgar* liksom de ordningsregler som framgår av drift- och underhållspärmen (*Bopärmen*)

## DEFINITION PRIVAT / ALLMÄN YTA

* 1. Privat yta är bostadens inre utrymmen samt den till bostaden hörande förrådsutrymmet. Även den till bostaden hörande uteplatsen och/eller balkongen räknas som privat.
	2. Allmänna ytor är garageplan, grusgångar, gräsmattor, bergsområde åt norr, trappa ner mot Grisselmarens Väg, yttre entréytor, trapphus, cykelförråd samt de ytor i källaren vilka ligger utanför respektive bostads förrådsutrymme. (se bif. Dispositionskarta)
	3. Till allmän yta räknas även huvudbyggnadens alla fasader och tak samt cykelförrådets fasader och tak.
	4. Utöver den privata uteplatsen har föreningens medlemmar nyttjanderätt för entrén i markplan utanför den egna lägenheten. I de fall flera lägenheter delar på samma entré behöver en överenskommelse mellan lägenhetsinnehavarna träffas för att alla ska kunna få användning för ytan i den utsträckning de önskar.

## HÄNSYN OCH GRANNSÄMJA

* 1. Om du behöver borra, spika eller utföra något annat arbete som kan vara störande måste det ske med hänsyn till övriga boende. Borrning är endast tillåtet på följande tider: måndag-fredag kl. 08.00-18.00, lördag-söndag kl. 10.00-17.00
	2. När man bor i ett flerfamiljshus måste man räkna med att man hör grannarna ibland. Men alla måste visa respekt för sina grannar, och i det ingår till exempel att inte störa någons nattsömn. Prata med dina grannar i förväg om du ska ha fest. Be grannarna att höra av sig om de blir störda och om de knackar på eller ringer, så sänk genast volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan. Är du den som blivit störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta föreningens styrelse. Då är det viktigt att du skrivit ner tid och datum för störningen, och även hur du blev störd.
	3. En enstaka fest då och då behöver inte tas upp med styrelsen, men om du blir störd vid upprepade tillfällen, kan en kontakt med styrelsen vara ett sätt att reda ut problemet. En störande granne måste först få reda på att han eller hon stör, och sedan en chans att bättra sig. Blir det inte bättre kan styrelsen skicka ett brev med ”anmodan om rättelse”
	4. Vi skall alla söka respektera våra grannar genom att inte spela hög musik utomhus samt att vi söker anpassa den allmänna ljudnivån både inomhus och utomhus på ett sätt som vi själva skulle uppskatta. Detta gäller framför allt kvälls och nattetid.
	5. Visa alltid hänsyn till din omgivning när du vistas på balkongen eller uteplats. Detta gäller till exempel rökning, grillning, vattning av växter, skakning av mattor, sopning och snöskottning.
	6. Vi rastar inte våra hundar eller andra husdjur på våra gemensamma ytor/gräsmattor.
	7. Om vi nyttjar de till föreningen anskaffade verktygen eller möbler etc. skall dessa efter användandet återbördas till den plats där de hämtades. Skulle något gå sönder eller av annan orsak bli obrukbart är det den senaste användaren skyldighet att återställa detta till ursprungligt skick.
	8. Rökning i trapphusen och andra gemensamma inneutrymmen är inte tillåtet liksom att kasta fimpar utanför våra portar eller från balkongen. Tänk också på att visa hänsyn till dina grannar vid rökning på balkongen.

## BARNVAGNAR, RULLATORER OCH RULLSTOLAR

* 1. Barnvagnar, rullatorer och rullstolar skall placeras i egen bostad. Inga barnvagnar, rullatorer eller rullstolar får förvaras i entréer och/eller trapphus. Enligt Lagen för Skydd mot Olyckor (LSO) får inga icke godkända föremål finnas i trapphus, dels pga. av brandrisken, dels för att de hindrar framkomligheten för ev. räddningspersonal. Detta gäller inte dörrmattor samt periodrelaterade dörrdekorationer i.e. julkransar etc.

## KÄLLARE / FÖRRÅD

* 1. Varje bostadsrättsinnehavare har idag möjlighet att disponera ett förråd för förvaring. Förrådet är märkt med ditt lägenhetsnummer. Förvaring av textilier såsom kläder i förråden ska ske i tätt förslutna plastpåsar eller dyl. eftersom det annars kan spridas skadedjur som t.ex. Mal.
	2. Förvaring av möbler, kartonger m.m. utanför eget förråd är inte tillåtet och kommer att forslas bort om så sker på ansvarigs egen bekostnad. Det är förbjudet att förvara gasoltub och annan brandfarlig gas/vätska i förrådsutrymmen. inga privata ägodelar får uppta gemensamt utrymmen i källaren.
	3. Om skäl för korttidsförvaring utanför eget förrådsutrymme skulle finnas, måste vederbörande först efterhöra med styrelsen eller representant för denna innan förvaring utanför eget utrymme får ske. Dock får ej tillfälligt förvarade saker på något sätt blockera access till andra bostadsägares privat förrådsutrymme.
	4. Inget skräp eller förpackningar av vilken sort det än må var får lämnas kvar på gemensamma ytor i källaren, utan måste tas om hand utan dröjsmål av ansvarig person. Kort sagt vi städar efter oss i den mån det behövs.
	5. Efter utfört ärende i källaren måste ytterdörren alltid låsas.

## SOPTUNNOR

* 1. I soptunnorna slängs bara typ av sopor vilket finns angivet vid sopstationen. I vårt fall hushållssopor och matavfall. Alltså inte frigolit, plast eller annat emballage. För detta samt flaskor och tidningar etc. finns återvinningsstation vid bakom busshållsplatsen Grenadjärsvägen samt färjeläget mot Vaxholm.
	2. För el-material såsom batterier, kablar, lampor och div. annan elektrisk utrustning finns återvinning för detta utanför ICA i Vaxholm.

## FASTIGHET & FASAD

* 1. Det är förbjudet att måla eller på något annat sätt förändra fastighetsfasadens ytskikt eller utseende.
	2. Då föreningen har underhållsansvar för uteplatser och balkonger ska beslut om förändringar som kan påverka underhållsansvaret underställas styrelsen. Det kan ex gälla förändringar av ytskikt, fasta installationer och förändringar som kan påverka avrinning.
	3. För allas trevnad ombedes alla med uteplats / terrass att se till att platsen inte fungerar som förrådsplats eller uppställningsplats för sådant som inte kan anses vara relaterat till funktionen för en uteplats.
	4. Eventuella pallkragar eller andra liknande odlingskärl på allmän yta får inte målas i annan färg än annan angiven under 6e nedan
	5. Färgkod för yttre panel är: Röd NCS S 5038 – Y83R
	6. Vi har en fasad som är känslig för fuktinträngning vilket gör att allt som ska borras upp kräver fackmannamässig hantering. Undrar ni om vad som är ok att borra upp eller ej, kontakta styrelsen. Fråga hellre en gång för mycket än en gång för lite.
	7. Förändringar av och på gemensamma ytor ska godkännas av styrelsen i förväg. Det gäller både då enskilda medlemmar önskar nyttja gemensamma ytor för egna installationer eller utsmyckning, och insatser som ska nyttjas av alla. Exempel på sådant som behöver styrelsebeslut är möblering, varaktig utplacering av föremål eller förändringar i växtligheten i trädgården (t ex plantering eller borttagning). Undantag från denna regel är de redan beslutade odlingslådorna under punkt 6.b samt högst tillfällig möblering, t ex till ett festligt tillfälle.
	8. Föreningens gemensamma ytterområden är inte heller förvaringsplats. Personlig egendom ska förvaras i lägenheten eller i lägenhetens förråd.
	9. Varje medlem ansvarar själv för att skotta av sin balkong / terrass. Det är viktigt att hålla snö och is borta från balkong och terrassdörrar och fönster för att undvika kondens och is mellan fönsterrutorna samt läckage.
	10. Bostadsrättsinnehavare som önskar avgränsa sina uteplatser ska beakta följande:
* Avgränsning ska göras med samma utformning, färg och höjd som de smidesräcken som i dag redan finns vid entréer och uteplatser på norra sidan
* Höjden ska vara densamma som det befintliga räcket på den östra delen av uteplatsen för Serveringen (ca 90 cm)
* Räcken fästs i själva uteplatsen och inte i marken som omger uteplatsen
* Kostnaden bärs av bostadsrättsinnehavaren
* Utformningen ska godkännas av styrelsen i förväg

De räcken som var monterade vid inflyttning tillverkades och monterades av JB Smides AB. Kontaktperson Thomas Larsson nås på thomas@jbsmide.se alt 072-0808992.

## GRILL UTOMHUS

* 1. Styrelsen godkänner enbart gasol eller elektriska grillar.
	2. Max P11 (30 liter) gasoltub tillåtet på öppen balkong.
	3. Att förvara gasol eller brandfarlig vätska i källarförrådet är absolut förbjudet.

## PARKERING

* 1. Parkeringen är avsedd för fordon och får inte användas som förvaringsplats eller uppställningsplats för något annat än fordon. Vi kör heller inte upp bilar på den mindre grusgången på norra sidan då vi har erfarenhet av att det kan orsaka skador på uteplatserna.
	2. Andra fordon än bilar och motorcyklar ska godkännas av styrelsen.
	3. Parkeringens elstolpar får endast användas av elfordon tillhörande de boende i brf.
	4. Vid de tillfällen vi har bilburna gäster anmodas dessa att använda vår gemensamma parkering, men dock inte till den grad att våra egna bilar inte får plats. Då rekommenderas parkering på Grisselmarens Väg eller annan allmän parkering.

## CYKLAR & CYKELFÖRRÅD

* 1. För låst cykelförvaring under tak finns ett speciellt cykelförråd. Cykelförrådet är i första hand avsett för tvåhjulingar samt för div. mtrl. vilket är avsett för bostadsinnehavarnas gemensamma nyttjande.
	2. Parkering av cyklar utanför cykelförrådet får endast ske på anvisad plats
	3. Efter utfört ärende i cykelförrådet måste ytterdörren alltid låsas.

## FÖRSÄKRING

* 1. Som bostadsrättsinnehavare är du underhållsskyldig för till exempel ytskikt på väggar och golv, sanitetsporslin och vitvaror i bostaden. En vanlig hemförsäkring för hyresbostäder omfattar inte detta. Du måste därför se till att din hemförsäkring innehåller ett så kallat bostadsrättstillägg. Bostadsrättsföreningen har en egen försäkring som omfattar de gemensamma utrymmena, fasader, tak osv. Mer detaljerad information om vad som är bostadsrättsinnehavarens ansvar och vad som är föreningens ansvar, finns i Drift- och underhållspärmen.

## INRE REPARATIONER OCH FÖRBÄTTRINGAR

* 1. Vid ombyggnader som påverkar lägenhetens planlösning på något vis, t.ex. sätta upp extra vägg, ta bort befintlig vägg eller sätta igen/öppna upp för en dörr vill vi att du informerar styrelsen, då detta kan påverka fastighetens ventilationssystem.

## SKÖTSEL & UNDERHÅLL

* 1. Bostadsrättsinnehavare är skyldig att följa de instruktioner avseende åtgärd samt tidsintervall vilka finns angivna i Bo-Pärmen under fliken Skötsel och Underhåll. Vid fel eller driftstopp vilken orsakats av underlåtelse att följa givna instruktioner så står bostadsrättsinnehavaren för kostnaden att återställa ursprunglig funktion och/eller skick.