

TRIVSEL OCH ORDNINGSGREGLER.

I detta dokument hittar du de regelverk som gäller för Brf Vitalis:

- **Trivsel/Ordningsregler, generella/allmänna.**
- **Regler för soprum och nedskräpning.**
- **Regler för gemensamma ytor.**
- **Anmälan till styrelsen vid ev. förestående försäljning.**
- **Regler för parkering och garage inom vårt område.**

Detta regelverk gäller från 2023-06-01 tills vidare.

Ordningsregler är till för vår gemensamma trivsel samt för att hålla kostnaderna nere.

Detta regelverk är kompletteringar och utförligare anvisningar till stadgarna och de lagar som gäller för bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar.

Det här behöver Du veta om föreningens trivsel/ordningsregler.

Ansvar för ordningen.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och 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 husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter trivsel/ordningsreglerna. 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.

För vem gäller reglerna.

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, hemtjänst eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs.

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. 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 frågor.

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

1. Om allmän aktsamhet.

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset kontakta i första hand någon i styrelsen enligt anslag i entrén, den information som är distribuerad eller föreningens hemsida.

2. Om säkerhet.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest en längre tid.
Din lägenhet skall vara utrustad med **fungerande brandvarnare**.
Det finns brandsläckare utanför varje tvättstuga.

3. Om gemensamma kostnader.

Var sparsam med värme, varmvatten och föreningens el. Låt inte vatten rinna i onödan, varken varmt eller kallt vatten. Byt kranpackningar när vattnet står och droppar och byt gärna till snålspolande munstycken. Var även sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen.
Vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt och är en av de största kostnaderna för föreningen.

4. Balkonger, altaner, uteplatser.

Mattor etc. får inte skakas eller dammas från balkonger. Grillning får inte ske om inte närboende grannar gett sitt samtycke. Ingen matning av fåglar från balkonger eller uteplatser får ske. Detta för att förhindra nedskräpning och att inte locka till sig råttor och möss.

5. Markiser.

Får uppsättas framför fönstren efter godkännande av styrelsen beträffande färgval m.m.

6. Inglasning av balkong/altan/uteplats.

För att göra någon form av inglasning eller inbyggnad så krävs tillstånd av föreningen samt bygglov. Bygglov ska sökas av bostadsrättsinnehavaren. Se även stadgarna.

7. Tvättstugor.

Tvättstugorna städas vi själva.

För allas trevnad ber vi alla som använder tvättstugan att lämna den i det skick Du själv önskar överta den i vid påbörjat tvätt pass.

Några enkla punkter att följa:

- Torka ur tvättmedelsfacket/sköljmedelsfacket
- Ta bort damm från torktumlare och ev. fläckar, ta bort ev. ludd från filtret.
- Torka av alla maskiner och bänkar
- Städa av golvet
- Finns det andra saker att städa/damma, gör det.

OBS! Mattor får ej tvättas i tvättmaskinerna.

8. Parabolantenn.

Det är inte tillåtet att sätta upp egen parabolantenn eller annan form av antenn.

9. 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! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa och tvättstuga. **Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följas från klockan 22.00 till 07.00**

10. Lägenhetsunderhåll.

Se stadgarna.

11. Förändringar i lägenheten.

Se stadgarna. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens godkännande. Kökskåpor får inte bytas ut mot någon annan typ än de i lägenheterna redan befintliga. Undantag är om man byter till kolfilterfläkt. I sådana fall måste ventilationen i köket vara fortsatt ansluten.

12. Bilkörning, parkering.

Inom området får biltrafik bara förekomma i samband med i- och urlastning vid bostad. Genomfartstrafik är ej tillåten. Respektera gästparkeringsplatserna, märkta med "PRIVAT PARKERING" och deras ändamål. Parkering är i övrigt ej tillåten inom området utom på markerade p-platser. **Se även separata regler för parkeringarna.**

13. Cyklar.

I cykelrummen får endast bostadsrättsinnehavarnas cyklar förvaras. Cyklar som står där ska vara märkta med lägenhetsnummer.

14. Snöskottning.

Snöröjning utförs av entreprenör. De plogar alla gångvägar och parkeringar dock EJ p-platser. Vidare skottar de framför portar och dörrar samt loftgångar och källartrappor.

15. Garagen och kallförråden.

Ingen form av uppvärmning av kallgaragen eller förråden är tillåten. Försäkringsbolaget avråder från att man laddar ladd-hybrid, el-bil etc. från ett vanligt 230-240 Volt uttag, därför är beslutet att **Brf Vitalis förbjuder den typen av laddning.** De uttag som finns är avsedda för garagedörrarna. El-förbrukningen i garagen betalas gemensamt av föreningen, så all användning av el utöver förbrukning från motorvärmarruttagen är förbjuden. Kupévärmare som drivs med bensin eller diesel får **absolut inte** köras i garagen.

16. Bredbandsanslutningen från TROFI (DRG boxen)

Bredbandsanslutningen är en känslig utrustning. Försök inte öppna eller skruva loss den från väggen. Om något måste göras, kontakta någon i styrelsen eller TROFI.

17. Rökförbud inom gemensamma ytor.

Enligt årsstämma beslut så gäller rökförbud på samtliga gemensamma ytor/områden inom Brf Vitalis tomt. Huvudskälet till förbudet är lagstiftningen som trätt i kraft samt att vi har haft ett nedskräpningsproblem, fimpar har kastats helt fritt på marken. Rökning på egen balkong eller altan är fortsatt tillåtet.

18. Ventilationssystem.

Det händer att rökdetektorerna i våra ventilationssystem har löst ut, vilket gör att fläktarna stannar och behöver startas om. Tänk på att kraftigt matos, os från brödrost, elektrisk grill, rökning etc. kan göra att rökdetektorerna löser ut. Vid upptäckt att fläktsystemet stannat är det varje bostadsrättsinnehavares ansvar att göra en felanmälan, till i första hand fastighetsansvarig i styrelsen eller till annan styrelsemedlem.

Regler för våra SOPRUM

OBS! Denna information gäller alla som har tillgång till soprummet.

Alltså även hemtjänst, besökare o s v.

Vilka sopor kan man kasta i soprummet?

Hushållsavfall: *Organiskt* i de gröna påsarna, övrigt hushållsavfall i andra *lämpliga plastpåsar*. Dessa läggs i de stora behållarna. **OBS!** Påsarna ska vara **väl tillslutna** för att undvika läckage, som annars hamnar på golvet i soprummet, det finns nämligen ett avlopp i behållarna.

Farligt avfall:

I behållarna för farligt avfall sorteras soporna enligt angivelse på kärnen. Batterier, glödlampor, små elektronik.

Övrigt avfall såsom kartong, pappersförpackningar, tidningar, glas, metall m.m. lämnas hos *kommunens återvinningsstationer*. Se kommunens hemsida eller broschyr.

Julgranar, grovsopor o s v får absolut inte läggas i soprummet eller ställas utanför soprummen. Julgranar lämnas på närmaste kommunala återvinningsstation.

Nedskräpning av vårt område

Ingen form av skräp ska slängas inom vårt område.

Vi är alla medlemmar i en ekonomisk förening och det är allas ansvar att hålla området i ett gott skick.

Regler för föreningens gemensamma ytor.

Alla ytor är att betrakta som gemensamma, även ytor i direkt anslutning till bostadsrättsinnehavarens altan, detta innebär att allt som sker på gemensamma ytor skall godkännas av styrelsen. Det är **inte** tillåtet att sätta upp studs mattor eller pooler. Skälet till detta är att vid en eventuell olycka så är det föreningens och i slutänden styrelsens ansvar.

Övriga arrangemang såsom odlingslådor eller odlingslotter får ej heller anläggas på dessa ytor. Här kan man kontrollera med styrelsen för att kunna använda en redan etablerad yta som finns snett bakom Smäckbrogatan 32.

Om man tillfälligt, 1 – 2 dagar, vill använda någon del av våra gemensamma ytor, för grillparty, partytält etc. måste styrelsen kontaktas för ett godkännande.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar vid planerad försäljning av lägenheten.

Vid en eventuell förestående försäljning, meddela någon i styrelsen att en försäljning är nära förestående och vilken mäklare som kommer att anlitas. Detta så att styrelsen är förberedd på de frågor som kommer från mäklaren.

Regler för PARKERING OCH GARAGE.

Detta regelverk gäller från 2023-04-26 tills vidare.

Inom Vitalis område är parkering endast tillåten inom markerade parkeringsplatser. Parkering är ej tillåten utmed garageväggen vid Vitalisgatan, ej heller på "garagetaket" vid Smäckbrogatan 32-34.

Vi har två garagelängor inom föreningen, en på Smäckbrogatan och en på Vitalisgatan. Här finns det en kölista för båda längorna, denna lista hanteras av styrelsen. Om man vill ställa sig i kö kontaktar man den representant i styrelsen som ansvarar för garage och p-platser.

Vi har flera parkeringar, en del med el-stolpe och en del utan. **Har man bil ska man ha en egen hyrd plats.** Ta kontakt med den representant i styrelsen som ansvarar för garage och p-platser. När det gäller avgifter till garage eller p-platser, kontakta ansvarig i styrelsen.

Garagen är avsedda för uppställning av bilar/motorcyklar. Det är inte tillåtet att hyra garage för att användas som förråd eller förvaringsutrymme av annat slag.

Dessa regler gäller alla nya hyresavtal som skrivs mellan bostadsrättsinnehavare och Brf Vitalis. Dock gäller att ingen utlåning eller uthyrning av p-plats eller garage får göras. Hyresavtalen gäller alltid för hel kalendermånad, start den 1:a i gällande månad. Det nya avtalet för garageplats skiljer sig från avtal för en p-plats.

P-platser som är märkta "PRIVAT PARKERING" är gästparkeringsplatser för besökande till bostadsrättsinnehavare inom Brf Vitalis. Dessa platser får således **inte utnyttjas av**

medlemmar/boende som ”gratisparkering”. Medlem/boende som har bil skall hyra och betala för bilplats eller inte parkera alls inom Brf Vitalis område

Befintligt kösystem kommer att finnas kvar. Man anmäler till styrelsen sitt behov av garage-och eller p-plats. Om det redan finns en kö så hamnar man sist i kön för att sedan ”klättra” uppåt vartefter som garage- och eller p-plats blir tillgängliga. Vid försäljning/överlåtelse av bostad så följer aldrig någon garage-och eller p-plats med.

Regelverk:

1. Bostadsrättsinnehavare kan INTE hyra garage- och eller p-plats om det är uppenbart att man inte har en bil skriven på någon som bor i bostaden. Om man har tjänstebil/leasingbil eller liknande ska man vara registrerad som förare på bilen för att kunna göra anspråk på att hyra en garage- och eller p-plats. Bilen ska vara i kördugligt skick, skattad och försäkrad. Tilldelad garage- och eller p-plats får inte användas som uppställningsplats för t.ex. släpkärra, husvagn etc.
2. Om det finns två bilar som är skrivna på någon som bor i bostaden eller samma som ovan när det gäller tjänstebil/leasingbil eller liknande, så kan man göra anspråk att hyra två platser, ett garage och en p-plats alternativt två p-platser. Bostadsrättsinnehavare kan hyra max två bilplatser men max en garageplats.
3. Om man blir tilldelad en p-plats på garagetaket på Smäckbrogatan, platserna 18-28, dessa har el-stolpar, och man accepterar den platsen så betalar man för en sådan plats, oavsett om man använder el eller inte.
4. Platserna 29–36 på Vitalisgatan är avsedda för laddning av ladd-hybrider, el-bilar etc. I avgiften man betalar för platsen ingår INTE elförbrukningen, den kommer att mätas separat per plats och debiteras i efterskott. Styrelsen beslutar månadsvis vilken tariff som ska debiteras baserat på den faktura föreningen fått från el-leverantören. Laddutrusningen kommer även att tillåta att man använder ett vanligt motorvärmaruttag, även den förbrukningen debiteras i efterskott. En **ÖVERGÅNGSREGEL** gäller för de som redan hyr en av platserna, 29-36. De som har ett nyttjandeavtal behåller sin plats och till samma villkor som tidigare, innan investeringen i laddstolpar. Gäller platserna 30, 31,33 och 34. Så fort att man införskaffar en bil som kräver laddning kommer nya villkor att träda i kraft även för dessa platser. För platserna 29, 32, 35 och 36 gäller nya villkor och reserveras för laddbara bilar.
5. Om man av någon anledning gör sig av med sin bil och därmed inte har behov av garage- och eller p-plats så ska avtalet sägas upp och garage- och eller p-platsen disponeras av bostadsrättsföreningen för uthyrning till en ny hyresgäst. Innebär att man inte får ”låna ut” eller hyra ut i andra hand. Se även punkt 1 ovan. Om överträdelse sker har föreningen rätt att säga upp avtalet med hyresgästen.
6. Vid en eventuell försäljning/överlåtelse av lägenhet så sägs automatisk avtalet upp gällande p-plats eller garage. Man kan inte behålla ett avtal för p-plats eller garage om man inte är medlem i föreningen.
7. Hyresgästen får ej utföra reparationer eller underhållsarbeten som är störande eller medför intrång på annans garageplats eller utrymme som ägs av hyresvärden (Brf Vitalis), ej heller utföra arbeten vilket medför risk för brand eller annan skada på fastigheten eller annans

egendom. I garaget får inte förvaras brandfarligt material utöver vad vederbörande myndighet medger. Träsor och trassel får efter begagnandet inte förvaras i garaget annat än i slutet plåtkärl. Om någon form av läckage förekommer så måste läckaget omgående åtgärdas.

8. Ingen form av uppvärmning av kallgaragen eller förråden är tillåten. Försäkringsbolaget avråder från att man laddar ladd-hybrid, el-bil etc. från ett vanligt 230-240 Volt uttag, därför är beslutet att **Brf Vitalis förbjuder den typen av laddning**. De uttag som finns är avsedda för garagedörrarna.
9. El-förbrukningen i garagen betalas gemensamt av föreningen, så all användning av el utöver förbrukning från motorvärmarruttagen är förbjuden. Kupévärmare som drivs med bensin eller diesel får **absolut inte** köras i garagen.
10. Styrelsen har rätt att säga upp och omfördela p-platser med anledning av installationen av laddstolpar för ladd-hybrider eller el-bilar, platserna 29-36.

Styrelsen för Brf Vitalis