

Trivsel och ordningsregler för Brf Internationalen 5

Vi som är bostadsrättsinnehavare och delägare i Brf Internationalen 5 har ett gemensamt ansvar för att föreningen utvecklas på ett fördelaktigt sätt. Tillsammans kan vi öka trivseln i vårt hus. Dessa trivsel-och ordningsregler utgör ett komplement till bostadsrättslagen och föreningens stadgar och måste efterlevas av alla som bor i Brf Internationalen 5.

Styrelsen ansvarar 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 att se efter så att det är ordning i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Medlemmar har rätt att bo i sin bostadsrätt och innehar skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Alla måste följa ordningsreglerna

Ordningsreglerna omfattar dig som bostadsrättsinnehavare, familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet.

Konsekvenser om man inte följer reglerna

Förseelser av mindre betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning men i allvarliga fall kan styrelsen 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. Om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Frågor

Om du har frågor om något som omfattas av våra ordningsregler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen på: brfinter5@gmail.com

Allmänt

Bostadsrättsinnehavaren ska vara aktsam om och väl vårda såväl den upplåtna lägenheten som vår gemensamma egendom i övrigt.

Andrahandsuthyrning

All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen. Särskild blankett finns för detta och erhålles efter kontakt med styrelsen. Vi vill gärna göra en kort intervju med din tilltänkta andrahandshyresgäst. Vid godkänd andrahandsuthyrning skall styrelsen få en kopia på det av lägenhetsinnehavare och andrahandshyresgäst godkända avtalet. Styrelsen tar vid andrahandsuthyrning ut en avgift på en tiondel av för tillfället gällande prisbasbelopp (57 300kr för 2024) per år och avgiften läggs på bostadsrättsinnehavarens avgift månadsvis.

Vid längre bortovaro, vänligen meddela styrelsen detta. Akuta situationer kan uppstå och därför måste styrelsen ha tillgång till nycklar.

Policy för prövning och beslut om andrahandsuthyrning i Brf Internationalen 5

Bostadsrättsystemet bygger på att medlemmarna är delaktiga, i styrelsen och på annat sätt. Särskilt i en liten bostadsrättsförening, som vår, måste man därför ha kontroll på uthyrning i andra hand och tillämpa en viss restriktivitet. Annars kan det bli problem att få föreningen att fungera. Lagen om ekonomiska föreningar innebär ett särskilt ansvar för föreningen att förvalta den gemensamma fastigheten så dess värde vårdas väl.

Föreningen följer lagstiftningen med den inriktning som följer av Riksdagens beslut som grundades i enlighet med Riksdagens civilutskotts förslag till beslut. Vi prövar om det finns godtagbara skäl för andrahandsuthyrning såsom Riksdagens beslut klubbats. Godkännande om andrahandsuthyrning sker för ett år i taget. Tills vidareuthyrning tillåts inte. En förutsättning för uthyrning är att styrelsen får ansökan i god tid före (minst två månader innan) uthyrningen, så styrelsen kan behandla ärendet på sitt styrelsemöte.

Ägaren ska själv tillse att dennes sysslor enligt skötselschema utförs antingen av hyresgästen eller ägaren.

Ägaren ska ange namn och kontaktuppgifter så föreningen kan kontakta hyresgästen då tillträde behövs. Ägaren har ansvar att tillse att tillträde kan ordnas.

Som framgår av föreningens stadgar tar föreningen ut en administrativ avgift vid andrahandsuthyrning. Riksdagen har beslutat att bostadsrättsföreningar har rätt besluta om det.

Vi tillåter inte uthyrning via AirBnB eller motsvarande hotellliknande uthyrning. Man får hyra ut rum i sin bostad där man bor själv men inte bedriva AirBnB i sin lägenhet även om man själv bor där.

Då vi är en liten förening behövs engagemang från alla medlemmar och villighet att medverka i styrelsearbete eller andra uppgifter. Därför bör inriktningen vara att andrahandsuthyrning inte varar längre än ett (1) år om det inte föranleds av arbete, utbildning på annan ort eller andra skäl. Ju längre tid upplåtelsen i andra hand skett ju lägre väger bostadsrättsinnehavarens skäl att få förnyat beslut om förlängd andrahandsuthyrning. Styrelsen prövar ansökan utifrån det Riksdagen och dess civilutskott angivit som skäl för att pröva fortsatt andrahandsuthyrning. När det står klart att lägenhetsinnehavaren inte avser att flytta åter i lägenheten finns det i regel anledning till restriktivitet. Vidare är ägande och andrahandsuthyrning som görs på spekulation en grund att neka uthyrning.

Bostadsrättsinnehavarens skäl ska vägas mot föreningens intressen, bland annat i det som gäller föreningens möjlighet att förvalta föreningens egendom och i övrigt sköta föreningens angelägenheter. I vissa fall väger föreningens intresse tyngre än bostadsrättsinnehavarens. Särskilt gäller det för en liten förening som vår. Tiden för uthyrning kan också få särskild betydelse i mindre föreningar.

Balkonger

Blomlådor får av säkerhetsskäl endast sitta på insidan av våra balkongräcken. Se till att inga lösa föremål kan blåsa ner och skada förbipasserande.

Det är inte tillåtet att skaka mattor, mata fåglar eller grilla på balkongerna. Det är inte tillåtet att kasta fimpar eller annat från balkongen.

På balkongen kan man förvara sådant som tillhör normal balkongmöblering men det är inte tillåtet att använda den för permanent förvaring av andra föremål.

Vintertid är lägenhetsinnehavaren skyldig att hålla balkongen snöfri. Om snön behöver skottas ner från balkongen, var noga med att placera ut en person som vakt nedanför! Tänk på att man kan skada lekande barn i buskarna eller förbipasserande. Maila eller ring styrelsen omgående om Du upptäcker farliga istappar.

Brandsäkerhet är viktigt

Alla lägenheter skall enligt lag ha minst en godkänd brandvarnare. Tänk på att byta batteri. Det är också bra att investera i en brandfilt. Om brand uppstår, försök om möjligt att först släcka elden. Om det inte går ring 112.

Entré, trapphus vind och källare är evakueringsvägar om brand skulle uppstå. Därför skall gångar på vind, i källare samt trapphus hållas fria från alla former av föremål. Detta gäller också de små utrymmen som angränsar mot vädringsbalkonger på varje våningsplan vilka är viktiga utrymningsvägar. Föremål som placeras i gemensamma utrymmen kommer att tas bort med omedelbar verkan. För att underlätta städningen är dörmattor inte tillåtna utanför lägenhetsinnehavarens dörrar i trapphuset.

Brännbara eller explosiva ämnen får pga brandrisk inte hanteras eller förvaras i huset.

Rökning

Rökning är brandfarligt. Rökning inomhus samt på balkongen kan spridas till grannar via ventilationen och vara mycket störande/skadligt. Rökning undanbedes därför i vårt hus både inomhus och på balkonger.

Det är förbjudet att kasta fimpar på föreningens mark – detta gäller överallt; både på marken, i rabatter och i blomkrukor. Det är naturligtvis förbjudet att kasta fimpar från fönster och balkonger.

Cyklar

För föreningens medlemmar finns cykelrum i källaren och cykelställ bakom huset. Det är inte tillåtet att ställa cyklar på gräsmattorna, eller låsa fast cyklar vid lyktstolpar. Vi genomför årliga inventeringar så att inte gamla bortglömda cyklar står och tar plats.

Hushållssopor

Soptunnor finns beläget bakom huset och öppnas med samma nyckel som går till entrén. Det finns två soptunnor för hushållsavfall. Påsar skall tillslutas noga. Det är inte tillåtet att slänga glas, tidningar, emballage eller liknande utan vi hänvisar till återvinningsstationen på Erik Dahlbergsgatan. Det finns en soptunna för matavfall. Påsar finns att hämta i det stora cykelförrådet.

Grovsopor och miljöfarligt avfall, som elskrot, glödlampor, lysrör, vitvaror, färger, lösningsmedel m.m. ska lämnas vid miljöstation. Information om detta finns på föreningens anslagstavla. Det är

aldrig tillåtet att lämna sopor eller soppåsar på marken pga risk för skadedjur. Det är inte tillåtet att mellanlagra sopor utanför lägenhetsdörren.

Hänsyn

Det är viktigt att alla så långt det är möjligt visar hänsyn så att inte omkringboende störs mer än nödvändigt. Detta gäller även inom gemensamma utrymmen såsom trapphus och tvättstuga.

Mellan kl 22:00-08:00 ska det vara tyst i huset. Tänk på att allt ljud hörs mer kvällstid, så skruva ner ljudet under denna tid. Huset är lyhört och ljud leds genom golv och väggar.

Självklart får man ha fest ibland. Sätt gärna upp ett meddelande i entrén och på hissdörr någon dag i förväg så den som måste ha en tyst kväll hinner skaffa öronproppar. Tålamodet ökar också om man blivit förvarnad. Kom ihåg att notera dina kontaktuppgifter.

Se alltid till att dörrar går i lås. Vintertid är det extra viktigt då isbildning kan göra att entrédörren inte går i lås. Släpp inte in obehöriga och lämna inte ut koden till okända.

Ohyra

Anmäl omgående till styrelsen om ni fått in ohyra i lägenheten.

Renovering

Alla renoveringar och eventuella ändringsarbeten ska ansökas om till styrelsen i god tid innan arbetet planeras att påbörjas. Inget arbete får påbörjas utan styrelsens godkännande. Detta gäller oavsett om Du planerar mindre förändringar eller en mer omfattande reparation. Om det skulle vara fråga om större förändringar bearbetas förfrågan noggrant av styrelsen. Det tillkommer även krav på att skicka in ritningar, utlåtande från stadsbyggnadskontoret samt utlåtande från ventilationskonsult. Flytt av kök, badrum och WC godkänns i regel inte. Renoveringar av kök, badrum, WC och el behandlas och analyseras extra noga av styrelsen.

Enligt bostadsrättslagen krävs således tillstånd för åtgärder som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, el eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Tillstånd ges av styrelsen.

Kontakta styrelsen med information om eventuell renovering i god tid så att styrelsen är förberedd. Bifoga även ritningar och specifikationer med tekniska beskrivningar. Kontrakt gällande ändringsarbeten med tidplan ska delges styrelsen innan arbetet påbörjas.

Inför renoveringsstart skall ansvarig lägenhetsinnehavare sätta upp en lapp i entrén med namn och telefonnummer till ansvarig byggare/medlem. Detta ska finnas tillgängligt på föreningens anslagstavla samt på hissdörr.

Renoveringsarbeten får pågå helgfria vardagar 08:00-17:00.

Huset är lyhört och ljud leds lätt till andra lägenheter. Därför blir det mesta av arbetet störande för grannar. Och extra störande ljud, såsom till exempel bilning, blir mycket påfrestande för grannarna. Därför ber vi er att vidta största möjliga hänsyn till era grannar. Arbeten som medför störande ljud bör begränsas och isoleras till så få timmar per dag.

För att bibehålla en god grannsämja vilar det ett extra stort ansvar på den medlem som renoverar. Inte minst vad gäller kommunikation. I de fall då styrelsen godkänt en renovering förväntas det att renoverande medlem senast två veckor innan start informerar föreningen via uppsatta lappar. Där ska det tydligt framgå vilket jobb som utförs, vem som utför det, kontaktuppgifter, samt när arbetet

senast förväntas vara klart. Det ska även framgå, från dag till dag, när extra störande arbeten sker samt dess tidsintervall.

Vi uppmanar även grannlägenheter att fota sina lägenheter inför en renovering. Framför allt angränsande rum. Om det skulle bli en diskussion om skador eller sprickbildning under eller efter pågående renovering så är det bra att jämföra med hur det såg ut innan.

Planerad avstängning av el eller vatten måste anmälas till styrelsen. Avstängning skall tydligt aviseras på entréplanet senast två dagar före avstängningen.

De som utför arbetena ska ha behörighet och F-skattesedel. Det är viktigt att de informeras om att vara försiktiga med allt som är föreningens gemensamma egendom, t ex genom att täcka entrémattan, golv och väggar i hissen. Kontakta styrelsen för att få tillgång till det hisskydd som är utformat för vår hiss. Maxvikt för hissen måste beaktas. **Om entreprenören ska ha tillgång till under- eller elcentral för att stänga av vatten eller el ska alltid vår fastighetsskötare vara närvarande.** Som exempel kan nämnas att varmvattencirkulationspumpen kan ta skada om den stängs av på ett felaktigt sätt.

Byggmaterial får inte förvaras i trapphuset. Nedskräpning av trapphus ska städas varje dag av antingen entreprenör eller av den medlem som beställt arbetet. Detta kommer annars att debiteras medlemmen.

Lägenhetens ytterdörr och säkerhetsdörr

Om du har för avsikt att byta till säkerhetsdörr, kontakta styrelsen så att du anlitar rätt leverantör och att rätt dörr beställs. Utsidan av dörren är föreningens ansvar och det är inte tillåtet att måla eller göra någon form av hål på utsidan av dörren. Placera skylt med "Ingen reklam" på brevinkastets ram – inte på dörren.

Tvättstuga

Vi har en fin och välvårdad tvättstuga. I tvättstugan finns instruktioner om hur man använder maskinerna. Viktigt att städa noggrant efter varje användning. Om tvättid inte påbörjats inom en timme efter utsatt tid får annan medlem ta den bokade tid. Viktigt att avboka tvättid i tid som ej ska utnyttjas. Respektera tvättiderna som är 08:00-20:00.

Dörrarna i husets entré skall vara stängda

Dörrarna i husets entré, port och mellandörrar vid namntavlan får inte ställas upp annat än för en kortare stund när man bär in skrymmande gods. Lägenheternas och trapphusets ventilation är beroende av att dörrarna är stängda.

Om ytterdörren ställs upp måste elmotorn stängas av genom att sladden dras ut för att inte förstöras.

Kontakta styrelsen för instruktioner om hur man gör detta.

Du är alltid välkommen att kontakta styrelsen om du undrar över något.

Emailadress: brfinter5@gmail.com

Vänliga hälsningar

Styrelsen

Internationalen 5

Stockholm den 11 oktober 2024