|  |
| --- |
| TRIVSEL- & ORDNINGSREGLER |
| För Bostadsrättsföreningen Torpedbåten |
|  |
| **Fastställda av styrelsen** |
| **2023-09-12** |



|  |
| --- |
|  |

**Brf Torpedbåtens** **Trivsel- & ordningsregler**

***Löpande förvaltning och ansvar för ordningen***

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar samt initiera och driva projekt för att underhålla fastigheten. I den löpande förvaltningen ingår också föreningens ordnings- och trivselfrågor, vilket innebär att styrelsen har ansvar för ordning och reda både i och utanför husen.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar och alla medlemmar /boende i föreningen är skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus - utan du har även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

***För vem gäller reglerna***

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas av dem liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller även för andrahandshyresgäster.

***Vad händer om trivselsreglerna inte följs***

Om trivselreglerna inte följs, kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Uppsägning kan ske först efter det att styrelsen tillställt medlemmen en skriftlig uppmaning om iakttagande av trivselreglerna och denna inte har hörsammats. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar leder inte till uppsägning.

***Har du frågor***

Vill du fråga om något som tas upp i trivselsreglerna är du alltid välkommen att kontakta styrelsen på eskader@live.se.

**TRIVSEL- & ORDNINGSREGLER**

**Om allmän aktsamhet**

* Tänk på att vara rädd om samt vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
* Om skada inträffar ska felanmälan göras i enlighet med anslag i porten och information på föreningens hemsida http://torpedbaten.bostadsratterna.se

**Om säkerhet**

* Kontrollera att entrédörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
* Glöm inte att stänga efter upphakning av port. Kontrollera att entrédörren är helt stängd efter upphakning av port.
* Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
* Lämna inte källardörrar olåsta.
* Var försiktig med eld och elda endast på anvisade platser.
* Din lägenhet ska vara utrustad med minst en brandvarnare, läs vidare under rubrik ”Brandvarnare”.
* Se till att du har tillsyn av din lägenhet när du är bortrest under en längre tid. (Längre tid = mer än en månad.)
* Vid beställning av säkerhetsdörrar till lägenheten ska val av material och färg överensstämma med övriga dörrar på samma plan.

**Om gemensamma kostnader**

Var sparsam med vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt packning när kranen står och droppar. Kostnaden för vatten och fastighetens el betalas av alla.

**Balkonger/terrasser – medlemmars privata:**

* Balkonger/terrasser får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering

- skakning av mattor, sängkläder mm.

- grillning med kol eller grill. Elgrill är ok, men hänsyn skall tas till grannar om de störs av matos och rök från grillen.

* Placera blomlådor enbart innanför balkongräcket.
* Se till balkonger och terrasser särskilt vid regn eller snöfall - så att det inte uppstår vattenskador. Terrassbrunnar ska hållas fria.

**Medlemsterrasser – gemensamma:**

Varje port har tillgång till en gemensam medlemsterrass på ca 12-15 m2 som finns högst upp på våning 9. Du kommer dit med hiss till våning 8 och sedan tar du trappan en våning till och öppnar med din tag. Medlemsterrasserna är möblerade med bord och stolar och till för alla medlemmar att njuta av. Föreningens allmänna trivselregler gäller även på dessa medlemsterrasser och det är förbjudet att ha levande ljus, grill eller någon annan form av eld. Allt du tar med dig upp för att äta eller dricka ansvarar du också för att ta med dig därifrån.

**Brandvarnare**

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ha rätt antal samt väl fungerande brandlarm installerade i bostaden. Antalet brandlarm, som beror på lägenhetens storlek, skall vara;

1–2 rok: 1 st

3–5 rok: 2 st

Etagelägenheter: 3 st

**Markiser**

Kontakta styrelsen när du planerar att sätta upp markiser. Godkända färger för enhetlighet är brun eller brun- och vitrandiga.

**Paraboler**

Paraboler får inte sättas upp utan styrelsens medgivande.

**Kabel-TV**

I avtalet med Telenor erbjuds ett sk basutbud för kabel-TV, som varje medlem i Brf Torpedbåten 1 har tillgång till. Telenor tillhandahåller kabel-TV box vid behov (ägs av Telenor) vilket varje medlemshushåll ansvarar för själv. Läs mer om detta på föreningens hemsida.

**Tag för tvättstuga och portar**

Utkvitterade tags tillhör lägenheten. Vid flytt skall dessa lämnas till ny medlem.

Det är viktigt för medlemmen att hålla koll på tag-nummer samt att omgående meddela styrelsen i händelse av att en tag försvinner. Styrelsen spärrar då denna tag, så att den inte kan användas av obehöriga.

**Dörrmattor och lösa föremål**

Dörrmattor och övriga lösa föremål får inte placeras utanför lägenheten.

**Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastighetens område på grund av risken att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

**Tvättstuga**

Föreningen har totalt fem tvättstugor, en på Eskadervägen 26–28 samt fyra stycken på Eskadervägen 30–34. Bokning av tvättid görs antingen på displayen vid tvättstugorna, via föreningens hemsida eller via app i mobiltelefon. För att komma in i bokningssystemet på displayen använder man samma tag, som till portar och andra gemensamma utrymmen. Medlemmen ansvarar för att städa tvättstugan efter tvättpasset i enlighet med gällande regler/instruktioner som finns uppsatta i anslutning till tvättstugorna.

**Cyklar, barnvagnar och rullatorer**

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller i cykelställ. Alternativt kan du som medlem och cyklar kontinuerligt ansöka om att parkera din cykel i cykelgaraget, garage nr 20. Där finns även utrymme för att tvätta och laga din cykel. Plats i cykelgaraget är förenat med månadsavgift.

Barnvagnar och rullatorer får **inte**placeras i trapphusen pga. brandrisk- och utrymningsskäl. Rullatorer kan parkeras vid ett speciellt avsett utrymme vid 32:ans ingång från baksidan av huset. I cykelrummet på gaveln av port 26 finns ett mindre utrymme för barnvagnar och rullatorer.

**Parkering**

Parkering får endast ske på markerade ytor. Övriga ytor får endast användas för parkering under begränsad tid på 20 minuter i samband med i- och urlastning. Föreningen anlitar LA Parkering för bevakning av våra parkeringsytor samt för utfärdande av böter vid parkering på otillåtna platser och vid parkering på plats som endast är avsedd för i- och urlastning (max 30 minuter).

För ansökan om att hyra p-plats hänvisas till styrelsen. Föreningen har både p-platser med och utan elstolpe för motorvärmare, platser med laddstolpar för elbil samt garage

För andrahandshyresgäster gäller:

- en andrahandshyresgäst har, beroende av kösituation, rätt att även hyra den p-plats som aktuell lägenhetsinnehavare hyr

- andrahandshyresgäster får inte hyra p-plats i det fall aktuell lägenhetsinnehavare inte innehar p-plats då föreningen inte kan ingå avtal med icke-medlemmar. Vill andrahandshyresgäst hyra p-plats måste alltså ansökan om p-plats hanteras av ägarmedlem

Parkeringsplats med elstolpe/laddstolpe:

Elkabel får inte lämnas kvar i strömuttag då parkeringsplatsen lämnas eller, för laddstolpe, då kabeln inte är ansluten till bilen.

Garage:

Observera att det inte är tillåtet att ladda elbil eller laddhybrid i garagen eller använda motorvärmare. Det är inte heller tillåtet att tvätta bilen i eller utanför garagen.

Du som hyr p-plats eller garage måste, utöver att följa samtliga i Sverige gällande regler för bilkörning, även följa föreningens regler såsom att alltid parkera korrekt inom din p-platsruta. Föreningens p-platsrutor är av en storlek som innebär att samtliga bilar ska parkeras exakt mitt i p-ruta för framkomlighet för samtliga medlemmar med p-plats. Styrelsen förbehåller sig rätten att säga upp hyresavtal för både p-plats och garage samt mopedparkering vid brist på följsamhet av regler. Uppsägning sker då med 1 månads uppsägningstid.

Om platsen/garaget ej använts på 12 månader är den förverkad och sägs upp.

**Sophantering, matavfall & miljörum**

* De gröna miljöskåpen får endast användas för vanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna. Lägg inte vassa föremål i soppåsen, då någon kan komma till skada.
* Matavfall läggs i speciella miljöpåsar och lämnas i avsedda kärl bredvid de gröna miljöskåpen utanför portarna 28, 30, 32 och 34. Påsar för matavfall finns att hämta vid miljöstationen inne i cykelrummet på Eskadervägen 26 samt vid källargången på Eskadervägen 30.
* Styrelsen tillhandahåller mindre plastkärl avsedda för matavfallspåsar samt diskhoskrapor. Kontakta styrelsen om du önskar ett ex av detta.
* Det finns två miljörum avsedda för föreningens medlemmar i garage nr 16 och 17 på baksidan av Eskadervägen 30–34 och en mindre miljöstation inne i cykelrummet vid gaveln på Eskadervägen 26. Miljörum och miljöstation är endast avsett för anvisade föremål, se tydlig information som sitter uppsatt på anslagstavlor i dessa utrymmen.
* Föreningens miljörum finns till för våra medlemmar och är menat att förenkla ett aktivt miljöarbete gällande vårt hushållsavfall.
* Miljökärl får inte fyllas högre än kärlets kant och kärlets lock ska alltid gå att stänga helt vid tömning.
* Kartonger och skrymmande föremål ska alltid vikas ihop/tas isär för att spara utrymme.
* **Det är förbjudet att lämna något annat avfall än det som aviseras är tillåtet via anslag i respektive miljörum.**
* Det är förbjudet att lämna färgburkar och andra kemiska produkter i miljörummet – dessa ska lämnas på närmaste externa miljöstation.
* Det är förbjudet att lämna gamla möbler, byggavfall, elektronikavfall och hushållssopor i miljörummet.
* Miljörummet är öppet dagligen mellan kl. 06:00 – 22:00.
* Ju bättre källsortering, desto mindre extra sophanteringskostnader. Sopbolaget hämtar ingenting som ligger utanför kärlen och för att få bort sådant avfall måste vi begära speciell hämtning, vilket kostar föreningen mycket pengar. Denna kostnad betalas i slutändan av oss boende. Föreningen betalar för varje tömning.

Läs mer om föreningens miljöarbete i dokumentet *”Om miljöarbetet i Brf Torpedbåten 1”*.

**Trädgårdsmöbler och trädgårdsytor**

Föreningen köpte under våren 2018 in nya trädgårdsmöbler till uteplatsen utanför port 34 samt större blomkrukor till våra entréer. Föreningens medlemmar är välkomna att nyttja trädgårdsmöbelgrupperna. Sittdynor till loungemöbeln finns i en dynbox precis innanför källardörren vid 34:an.

Den som använder trädgårdsmöblerna och dynor ansvarar för att lägga tillbaka kuddarna i dynboxen när man går därifrån. Det är samma kod till dynboxen som till källarförråden.

Har du flyttat runt möblerna, var vänlig ställ tillbaka möblerna på sin ursprungliga plats när du går därifrån. Det går alldeles utmärkt att äta sin måltid utomhus, glöm inte att ta med dig allt när du går därifrån och se till att det är snyggt och rent för näste medlem!

**Källare**

Personliga tillhörigheter får endast förvaras i matkällarförråd, som tillhör varje lägenhet eller i hyrda förråd. Gångarna ska hållas fria och får inte användas till förvaring. Saker som placeras i gångarna anses som skräp och kommer omedelbart att tas bort och slängas.

Kod till källarförråd delades ut till medlemmarna hösten 2017. Om du saknar denna information, kontakta styrelsen på mejl: eskader@live.se

**Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att de inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på föreningens grönytor eller i planteringar. Plocka upp djurens spillning.

Föreningen har koppeltvång på föreningens mark. Det innebär att vi följer Täby kommuns regler gällande koppeltvång på offentliga platser;

”*Hundägare har ett s k ”strikt ansvar” för sin hund. Det innebär att du som hundägare till och med kan hållas ansvarig för skada som hunden orsakar även om någon annan har hand om den. I Täby kommun är det förbjudet att låta hunden vara lös på offentlig plats samt på de platser som likställs med offentlig plats. Det betyder att inga hundar får vara lösa inom detaljplanerat område om hunden inte befinner sig på den egna tomten eller på särskilt anvisad inhägnad plats.”*

**Rökning**

Det råder rökförbud i alla gemensamma utrymmen: entréer, trappor, hissar, förrådsutrymmen, källargångar, tvättstugor och torkrum samt de gemensamma terrasserna högst upp i varje port.

Tänk på att rökning på balkongen kan påverka andra medlemmar och deras vistelse på balkongen.

Fimpar får inte slängas från balkongen eller utanför entréerna.

**Störningar**

För att alla ska 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 tillsägelser kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men även i gemensamma utrymmen som t ex trapphus, hiss, tvättstuga och på föreningens markområden.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl.7 på morgonen. Om du ska ha fest är det alltid bra att i förväg meddela grannarna, förslagsvis via ett anslag i porten.

Planerar du att bygga om eller renovera har du ett ansvar att informera dig om regler för detta. Läs mer under rubriken ”Förändring i lägenhet” på sidan 7.

**Andrahandsupplåtelse**

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om styrelsens samtycke ska ske skriftligen. Korrekt ifylld blankett för andrahandsuthyrning ska mejlas eller postas till styrelsen. Denna blankett finns på föreningens hemsida. Om upplåtelse ska pågå längre tid ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandsupplåtelse avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som tillhandahåller särskild blankett för ändamålet.

Vid andrahandsupplåtelse debiterar föreningen en avgift enligt gällande föreningsstadgar.

**Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar samt på hemsidan under rubrik ”Information medlem”. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt dörrar. Om något går sönder måste medlemmen se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador är kostsamma och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

**Förändringar i lägenheten**

Renovering som inte ändrar lägenhetens utförande i stort och kan räknas som normalt inre underhåll, får göras utan styrelsens medgivande.

Vid ombyggnader (flyttning av köksinredning, igensättning av dörr, ombyggnad av kök eller badrum, byte från badkar till dusch, etc.) ska konstruktionsritningar och namn på auktoriserad entreprenör lämnas till föreningens styrelse för godkännande innan en sådan ombyggnad kan påbörjas.

Vid våtrumsrenovering skall namn och organisationsnummer på utförande bolag lämnas till styrelsen. Företaget måste inneha en gällande auktorisation för våtrumsarbete. Vid utfört arbete skall en kopia på våtrumsprotokoll lämnas till styrelsen.

Vid byte av blandare måste en tillförlitlig blandare av bra kvalitet väljas. En defekt blandare kan orsaka störningar i varm/kallvattentillförsel i alla lägenheter som är anslutna till en och samma stam. Föreningen har råkat ut för sådana problem vilket lett till stora kostnader för felsökning och besvär för drabbade medlemmar.

Vid renovering med mycket damm (slipning, sågning etc.) skall frånluftsventiler/don täckas tillfälligt för att bespara föreningen onödiga och kostsamma byten av filter i de gemensamma takfläktsaggregaten.

Observera att det är förbjudet att permanent sätta igen, flytta, bygga in eller på annat sätt förändra frånluftsventiler/don i lägenheterna, då detta kan störa luftgenomströmningen i den övriga fastigheten.

Endast kolfilterfläkt är tillåtet i lägenheterna. Ett kolfilter är vanligen förbrukat efter 2 år och skall då bytas av lägenhetsinnehavaren för att förebygga besvärande lukt i trapphuset. Inga fläktar får anslutas till fastighetens ventilationssystem.

Vid nedsmutsning av trapphus och hissar i samband med renovering skall dessa rengöras dagligen av medlemmen/byggansvarig. Se också avsnittet **Hissar.**

Arbete som medför störande ljud (borrning, sågning, spikning, etc.) är tillåtet under följande tider;

Vardagar mellan kl. 07:30 - 21:00

Lördagar mellan kl. 09:00 - 17:00

Sön- och helgdagar är det inte tillåtet att utföra arbete som medför störande ljud. Alla renoveringsarbeten som medför störande ljud enligt ovan eller avstängning av vatten eller annan olägenhet för grannarna, skall aviseras på anslagstavlan i portuppgången minst en vecka i förväg. Anslaget skall ange: planerad start och avslut av arbete, kontaktperson (innehavare och/eller byggansvarig) samt i vilken lägenhet arbetet kommer att ske.

**Hissar**

Hisskydd skall alltid användas vid renovering, in- och utflyttning samt annan flytt av större objekt som annars riskerar att skada hissen.

Hisskydden (för golv och väggar) kvitterar du själv ut och återlämnar direkt efter användandet (så att alla kan ha tillgång till dem).

För allas trevnad, vänligen lämna tillbaka skydden i det skick du hämtade dem!

Eftersom skydden inte täcker hissarnas dörrar måste stor försiktighet iakttas så att dessa inte skadas.

För mer detaljerad information se ”Information medlem”, avsnitt Hissar, på hemsidan.

**Om du ska flytta**

Överlåtelsehandling med ansökan om köparens medlemskap i föreningen sänds till föreningens ekonomiska förvaltning för registrering och godkännande av styrelsen.

Tag till tvättstuga och port lämnas till den nya medlemmen. Det är också säljarens ansvar att tömma förråd tillhörande lägenheten.

**Kontakt med styrelsen**

Som medlem är du varmt välkommen med frågor och synpunkter till styrelsen.

Du kontaktar styrelsen via mejl: [eskader@live.se](mailto:eskader@live.se) eller via post till styrelsens postbox i källaren port 32.

Information om styrelsens medlemmar finns på anslagstavlan i varje entré samt på styrelsens hemsida <http://torpedbaten.bostadsratterna.se> .

**Kontakt med föreningens fastighetsskötare och fastighetsadministration**

Kontaktinformation till föreningens fastighetsskötare, felanmälan samt fastighetsekonomi finns vid namntavlan i entréerna samt på föreningens hemsida.

**Felanmälan**

Kontaktinformation till felanmälan finns vid anslagstavlan i entréerna samt på föreningens hemsida och du kan både ringa och/eller mejla in din felanmälan. Observera att felanmälan inte ska göras direkt till enskild styrelsemedlem.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1