

# Trivsel och ordningsregler och annat praktiskt

## för Bostadsrättsföreningen Excelsior

---

Dessa regler ska ses som en grund för ett tryggt, säkert och trevligt boende i vår förening där alla känner ansvar och värnar om sitt eget boende och vår egen trivsel

### **Ansvar för trivsel och ordning**

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 frågor om trivsel och ordning. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter dessa regler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som bostadsrättsägare har du köpt rätten till att bo i din lägenhet. Det är viktigt att du är medveten om att du äger en del av hela fastigheten tillsammans med alla övriga medlemmar. Du har därmed skyldigheter/ansvar mot föreningen och övriga medlemmar!

### **För vem gäller reglerna**

Dessa regler gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

### **Vad händer om reglerna inte följs**

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots upprepade uppmaningar inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

### **Har Du frågor**

Har du funderingar och/eller frågor angående vad som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen på [styrelsen@brfexcelsior.se](mailto:styrelsen@brfexcelsior.se)

### 1. 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 tag kontakt med vår förvaltare Nordic Life.

### 2. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Ytterligare information får ni av styrelsen. Hyresavtal finns på hemsidan.

### 3. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för, permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering, skakning av mattor och kolgrillning. På balkonger/altaner får endast förekomma gas- eller el-grillning med största försiktighet för att inte skapa olägenheter för föreningens medlemmar.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Tänk på att rökning på balkongen kan vara störande för din granne.

### 4. Barnvagnar

Barnvagnar får ej förvaras i trapphus då de kan vara i vägen vid en nödsituation.

### 5. Brf Excelsior

Vårt hus är fd Hotell Excelsior och byggdes om till bostadsrätter 2006-2007. Huset innehåller 34 lägenheter.

### 6. Cyklar

Cyklar ska förvaras på anvisad plats på gården nr 9. Cyklar får ej förvaras i trapphus då de kan vara i vägen vid en nödsituation.

### 7. Elsystem

Våra lägenheter har ett elsystem som kan programmeras individuellt. Kontakta AD teknik för mer information och kostnadsförslag.

### 8. Fastighetsförvaltning

Vi har avtal med Nordic Life som sköter den dagliga driften av vår fastighet. Kontaktuppgifter finner du på anslagstavlan vid våra brevlådor och på vår hemsida. Nordic Life har förmånliga boendetjänster. Se på [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se) för mer information.

### 9. Facebook

Föreningen har en sluten grupp (Brf Excelsior) där vi löpande lägger ut information. Säkra att du kommer med i denna grupp så du får del av nyheter. Detta gör du genom att kontakta styrelsen eller en förfrågan via FB.

**10. Flyttning**

Avfall/skräp i samband med flytt får inte slängas i våra sopkärl. Detta måste du själv ta hand om. Vid Hagakyrkan finns det en återvinningsstation.

**11. Förändringar/underhåll**

Förändringar får göras i lägenheten. Du har ansvar för att underhålla lägenheten innanför ytterväggarna.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Vad du får göra och inte göra styrs av föreningens stadgar och är din skyldighet att följa.

**12. Gemensamma kostnader**

Var sparsam med varmvatten, värmeförbrukning och restavfall. Kostnader för detta betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

**13. Grillplats**

Du är välkommen att fritt använda den fasta grillplatsen på gård 7B. Det brukar finnas tändvätska och grillkol vid grillen. Lämna gärna kvar det som blir över till nästa grillgäst. Är tändvätska och/eller grillkol slut köper den som skall använda grillen in det. Redskap till grillning finns. När du använt grillen var vänlig och rengör grill, redskap och töm kolbehållaren efter dig.

Boka och informera genom Facebook.

**14. Gårdarna**

Gårdarna får användas för privata arrangemang. Grovstädning (sopor) ska ske innan gården lämnas och resterande städning (iordningsställande av möbler och rengöring av gården) ska vara gjord senast kl 12 dagen efter.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar gård eller fasad. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

**15. Hemsida**

Föreningens hemsida används inte längre.

**16. Husdjur**

Vi gillar husdjur men var säkra att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gårdarna.

**17. Källarutrymmen**

Föreningen har inga gemensamma källarutrymmen. De utrymmen som finns är till för husets tekniska installationer.

**18. Låsbrickor**

Behöver du nya låsbrickor fås dessa, mot en kostnad, hos AD Teknik.

**19. Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor, fåglar eller andra skadedjur.

#### **20. Parabolantenn**

Parabol får inte sättas upp utan styrelsens godkännande.

#### **21. Portkod**

För allas säkerhet byts denna med jämna mellanrum. Meddelas via mail och Facebook

#### **22. Postfack**

Vår fastighetsförvaltare märker ditt postfack med namnskylt. Föreningen har undanbett sig reklam för samtliga lägenheter. Ev. direktadresserad reklam tas om hand av adressaten och får inte läggas ovanpå postfacken. Du är skyldig att tömma postlådan så att det går att lägga post till medlemmarna

#### **23. Skottning**

Snöskottning sköts av vår fastighetsförvaltare.

#### **24. Sopor**

Vår förening är miljövänligt engagerad. Det är därför ett krav att avfall skall sorteras enligt skyltar ovanför respektive insamlingskärl. Avfall får inte ställas utanför kärnen. Kärnen får ej fyllas så att locken inte går att stänga. Det är endast tillåtet att slänga avfall från hushållet. Tänk på att komprimera mindre kartonger så att de inte fyller. Större kartonger/emballage skall lämnas vid återvinningsstation vid Hagakyrkan. Övrigt såsom flyttavfall måste köras till en återvinningsanläggning.

**Restavfall** betalar vi per kg varför det är viktigt för vår ekonomi att vi sorterar vårt avfall och minimerar denna sortering. I restavfallet får endast slängas sådant husavfall som inte går att sortera i de övriga kär

#### **25. Stadgar**

Föreningens stadgar (detaljerade interna regler) finner du på hemsidan. Det är viktigt att du läser dessa och följer dem.

#### **26. Stege**

Lång stege finns utanför elrummet att låna.

#### **27. Styrelse**

Styrelsens uppgift är att förvalta fastigheten och hantera ärenden i föreningens intresse så att vi uppnår bästa möjliga ekonomi och trivsel. Vår målsättning är att jobba för att vår förening skall vara så miljövänlig som möjligt. Styrelsen har möte ca 1 gång per månad. Är du intresserad av att påverka din privata ekonomi genom ett aktivt styrelsearbete är du välkommen att kontakta valberedningen. Styrelsen väljs varje år på vår föreningsstämma.

#### **28. Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter

tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Alla bör därför undvika att köra tvättmaskiner, dammsugare, portabel AC och kasta returglas under denna tid. Har Du fest så informera gärna dina grannar i god tid innan om du tror att du kommer att störa. Gärna via Facebook.

### **29. Säkerhet**

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.

Var försiktig med eld.

Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.

### **30. Trappstädning**

Rengöring sker en gång i veckan av vår fastighetsförvaltare. Har du en dörmatta skall denna ligga innanför din dörr då det annars inte blir ordentligt rengjort.

### **31. Utemöbler**

Föreningen har utemöbler som alla är välkomna att använda.