

Trivselregler för Brf Kurvan

November 2020

Allmänt

För att vi skall få ett trevligt boende finns det en del saker som vi bör tänka på.

Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor, och tillsammans gör vi vårt boende mer trivsamt. Nedanstående ordningsregler är utfärdade med stöd av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Givetvis kan det uppstå situationer som gör det nödvändigt för styrelsen att utfärda särskilda bestämmelser. Som föreningsmedlem är du skyldig att följa styrelsens beslut. Du bör då ha som utgångspunkt att styrelsens ambition alltid är att skapa trivsamma och ekonomiskt vettiga förhållanden i föreningen.

Styrelsen kan inte ensam skapa ett gott förhållande i föreningen. För att detta skall kunna uppnås krävs även din medverkan.

En central princip i en bostadsrättsförening är den så kallade *likabehandlingsprincipen*. Den innebär att stämman eller styrelsen inte på något sätt fått gynna eller missgynna vissa medlemmar på bekostnad av föreningen eller andra medlemmar.

Bostadsrättslagens 7 kapitel och föreningens stadgar redovisar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Lagens 7 kap 9 § ålägger bostadsrättshavaren att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen meddelar. Bostadsrättsinnehavaren har att se till att vad som åligger honom själv också iaktas av hans gäster och av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättsinnehavare som bryter mot ordningsregler riskerar att nyttjanderätten förverkas enligt Bostadsrättslagen 7 kap § 18, samt enligt föreningens stadgar.

Underhåll och förändringar av lägenheten

Lägenhetens skick är ditt ansvar. Du har vissa rättigheter att ändra i din lägenhet och en hel del ombyggnationer och reparationer får ske utan styrelsens tillstånd. Det är särskilt viktigt att medlemmarna inte orsakar skador för varandra eller föreningen. Större ändringar (som t ex att sätta upp eller ta ner väggar) skall anmälas till styrelsen. Vid tveksamhet vad som utgör större arbeten är det bättre att anmäla, än att avstå från att upplysa föreningen om de tänkta ingreppen.

Ingrepp får inte göras i bärande väggar. Det är inte heller tillåtet att göra ingrepp i fasta VVS-installationer eller ventilation, eller att skada tätskikten i våtutrymmen. Köksfläktar får inte anslutas till ventilationssystemet, som bygger på självdragsprincipen. Särskild försiktighet bör iaktas vid elarbeten.

Medlemmen ska alltid anlita ansvarsförsäkrad fackman vid byggnadspåverkande arbeten eller arbeten där det finns risk för skada (som t ex vid installation av utrustning, elarbeten eller arbeten som påverkar lägenhetens tätskikt).

Föreningen kan komma att ställa skadeståndsanspråk vid eventuell skada utanför lägenheten, då det inte får belasta övriga medlemmar att en medlem förorsakar en skada.

Underhåll av fastigheten, inte lägenheter, svarar föreningen för och årligen avsätts pengar för det yttre underhållet.

Lägenhetsinnehavaren får inte utan styrelsens medgivande göra förändringar som påverkar fasaden eller andra yttre delar av huset. Speciellt viktigt är att inte ingrepp görs i fasaden då detta allvarligt kan skada fastigheten.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tillse att vattnet är avstängt vid ballofix (som är monterat i lägenheten) när t ex diskmaskin eller tvättmaskin inte används.

Balkonger, grillning, uppsättning av markiser och rökning

Om du skall hänga tvätt eller vattna blommor på balkongen är det viktigt att tillse att det inte verkar störande eller att vatten inte rinner ner på grannens balkong. Det är inte tillåtet att ställa blomlådor, krukor m.m. på fönsterblecket. Mattor, sängkläder skakas och piskas ute på gården och inte på balkongen.

Vid rengöring av balkonggolv, se till att vatten inte rinner ner till underliggande balkonger.

Tänk på att inte mata fåglar från balkongen. Rester av fågelmat kan locka råttor till våra hus.

Balkonglådor hängs, av säkerhetsskäl, på *insidan* av balkongen.

Grillning på balkongen är inte tillåtet. På förekommen anledning vill vi även påminna om att engångsgrillar inte får kastas i sopkärnen utan att säkerställa att grillen inte kan antända annat material.

Markiser får uppsättas efter att tillstånd getts av styrelsen, men de får inte fästas i fasaden.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasaden eller balkongräcke.

Vi uppmanar till att inte röka på balkongerna

Parkering på gården

Totalt har föreningen 109 egna parkeringsplatser. Föreningen har 53 garageplatser i punkthusen och i garagelängan i slutet på Tiundagatan. Dessutom finns två p-platser med el-uttag som hyrs ut till föreningens medlemmar. (Väntetiden för en garageplats är för närvarande drygt fyra år.)

För att få hyra garage och p-plats så krävs att man är registrerad innehavare av en bil.

Om man inte längre innehar en bil men hyr garageplats/p-plats så upphävs kontraktet och garage/p-plats återgår till föreningen för uthyrning till annan medlem.

Utöver garagen och motorvärmplatserna så har föreningen även ett antal parkeringsplatser i anslutning till garagen och på innergården vid Tiundagatan 50-52 och 54, där föreningens medlemmar får parkera i mån av plats. Det är ont om parkeringsplatser i området så vänligen respektera att parkeringsplatserna endast är avsedda för föreningens medlemmar.



Att tänka på:

- Parkering får endast ske på markerade platser.
- Se till att parkera "rätt" i parkeringsrutan, ta inte upp två p-platser med en bil.
- Boende som hyr rum eller lägenhet samt tillfälliga besökare får INTE parkera på föreningens platser utan måste ställa sig på gatan eller på andra p-platser i området.
- De som innehar garageplats eller hyrd p-plats med elluttag får INTE nyttja föreningens övriga p-platser.
- Långtidsuppställning av fordon eller släp är INTE tillåtet.
- Förvaring av mopeder eller MC är INTE tillåtet i cykelförråd eller annat utrymme i källarplan.
- Föreningens platser är endast för medlemmarnas fordon. Det är således INTE tillåtet att parkera ev. företagsfordon på p-platserna. Dessa hänvisas till allmänna p-platser i grannskapet.
- Man får bara parkera ett fordon på föreningens parkeringsplatser.

Observera att de två p-platserna med motorvärmare på gaveln av garagelängan är uthyrda och inte får nyttjas av andra än de som hyr.

Port och trapphus

Se till att portdörren går i lås efter dig vid in- och utpassage till huset. Detta är ett enkelt sätt att minska risken att få oinbjudna gäster.

Cyklar och barnvagnar

Cyklar, barnvagnar mm får inte förvaras i portarna då de är klassade som utrymningsvägar vid brand. Detta gäller även varje våningsplan utanför lägenheterna. I skyddsrummen får endast finnas cyklar upphängda i speciella krokare. Privata tillhörigheter får inte förvaras i allmänna utrymmen, skyddsrum, källarkorridorer eller på allmänna vindsutrymmen.

Sällskapsdjur

Hund- och kattägare skall ta ansvar för sitt djur och efterleva den lag som gäller för ägare till hund och katt. Hundar, katter eller andra sällskapsdjur får inte rastas på gården. Om skada trots detta skulle ske är djurets ägare skyldig att svara för återställande/avlägsnande av rester.

Bostadsrättsförsäkring

Föreningen har tecknat en fastighetsförsäkring genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Detta innebär att man som enskild medlem inte behöver teckna ett särskilt bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring, då föreningen står för premiekostnaden för detta försäkringsskydd. Observera dock att hemförsäkring måste vara och en teckna, och att det bara är det speciella tillägget för att man bor i bostadsrätt som kan tas bort.

Skälet till detta är att det i händelse av t.ex. vattenskada blir väsentligt lättare att reglera skadan när samordning kan göras av ett försäkringsbolag som svarar för hela skadan. Om en skada inträffar skall detta snarast anmälas till styrelsen så att anmälan kan göras och rätt åtgärder vidtas.

De som bor i en bostadsrätt har ett större ansvar för sin bostad gällande bland annat så kallad fast bekostad inredning. Detta i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Sådan inredning kan till exempel vara golv och innerdörrar. Den självrisk som utgår vid skada som omfattas av bostadsrättstillägget betalas alltid av bostadsrättsmedlemmen, oavsett om tillägget är gemensamt eller individuellt.

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen skall bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Denna underhållsskyldighet kan t.ex. gälla:

- Badrum (yt- och tätskikt)
- Badrumsporslin (toalettstol, handfat etc.)
- Kök (kyl, frys etc.)
- Vattenledningar i lägenheten
- Övrigt (dörrar, tak, fönsterledning, målning och tapetsering)

Extra nycklar

Extra nycklar kan göras hos CERTEGO och bekostas av lägenhetsinnehavaren. Kontakt: Vicevärd Håkan Bergström.

Gemensamma utrymmen & källare

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykelrum, källare och övriga gemensamma lokaler. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Ordning och reda skapar trivsel och ger lokalvårdare och fastighetsskötare möjlighet att utföra sina sysslor. Det är även viktigt att inte förvara saker på fel ställen ur brand och utrymningssynpunkt. Förråd får enbart användas för avsedda syften (t ex får mopeder inte ställas i utrymmen avsedda för cyklar).

För allas trevnad är det förbjudet att röka i våra gemensamma utrymmen.

Brf Kurvan styrelses eniga uppfattning är att det bästa sättet vi har för att skapa en säker och trygg boendemiljö för våra medlemmar är att ha levande utemiljöer. Vi är helt övertygade om att lekande och glada barn med sina familjer, och även övriga medlemmar, inneboende och grannar som umgås på gården skapar en oattraktiv miljö för sånt beteende och sådana företeelser vi inte vill ha i vår närhet. Vi ser alltså en levande utemiljö som vårt främsta skalskydd, och vi arbetar kontinuerligt med att göra vår utemiljö så trivsamt och inbjudande som möjligt.

Källsortering och sophantering

Vi källsorterar vårt avfall i BRF Kurvan. Brännbart och komposterbart avfall kastas i kärnen vid de gröna återvinningsstationerna som ligger vid infarterna till parkeringarna vid respektive hus.

Vi har även ett eget återvinningsrum där man kan kasta andra fraktioner. Återvinningsrummet ligger längst till vänster på framsidan av garagelängan. Där kan man kasta tidningar, pappersförpackningar, metallförpackningar, plastförpackningar, glas, samt batterier och lysrör/lampor.

För t.ex. elektronik, övrigt avfall och grovsopor hänvisar vi till kommunens återvinningscentraler, där Librobäck är den närmaste.

Tvättstugan

Det finns fyra tvättstugor med tillhörande torkrum i föreningen. Dessa är belägna i källarna under 50A, 52B, 54A samt 54B. Mangelrum, både med sten- och elmanglar, finns i anslutning till tvättstugorna.

Tvättiderna är uppdelade i tre pass enligt följande:

Morgonpasset: 07.00-12.00

Dagpasset: 12.00–17.00

Kvällspasset: 17.00–22.00

Under sin tvättid disponerar man både tvättstuga och torkrum. Man får inte utnyttja torkrummet efter sitt tvättpass.

Bokad tid gäller. Det finns inte någon 15-minutersregel om att tvättstugan blir ledig om man inte kommer dit i exakt tid. Vet man med sig att man kommer sent, eller slutar tidigare än sin bokade tid, kan man med fördel skriva in det på bokningslistan.

Städregler sitter anslagna inne i tvättstugorna och finns på föreningens hemsida.

Överlåtelse av bostadsrätten

Överlåtelse av bostadsrätt kräver styrelsens medgivande. Styrelsen beviljar och avslutar medlemskap. Ansökan om medlemskap samt ett exemplar av överlåtelseavtalet skickas till föreningen. Hantering av pantsättning svarar föreningens ekonomiske förvaltare Ekonomisk Förvaltning i Uppsala för.

Överlåtelseavgiften är 2,5% av gällande års prisbasbelopp vilket betalas av köparen av en lägenhet.

Pantsättningsavgiften är 1% av prisbasbeloppet och betalas av den som belånar sin lägenhet.

Meddelanden om pantförskrivningar etc skall skickas till:

Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB

Box 2058

750 02 Uppsala

Andrahandsuthyrning/Airbnb

Lägenhetsinnehavaren får under begränsad tid hyra ut sin lägenhet i andra hand. Observera att de skyldigheter och regler som följer med bostadsrätten även gäller andrahandshyresgästen. Hyreslagens bestämmelser gäller mellan lägenhetsinnehavaren och hyresgästen.

Andrahandsuthyrning får endast ske efter att man erhållit ett skriftligt tillstånd från styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren måste skriftligen ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning hos styrelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå, samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Det skall finnas skäl för att andrahandsuthyrningen skall kunna godkännas, t.ex.

- Vid arv eller gåva kan förvärvaren få tillstånd i ett år.
- Provsamboende under begränsad tid.
- Studier och arbete på annan ort under begränsad tid.
- Uthyrning fram till pensionering, under en övergångstid/begränsad uthyrningstid.

Föreningen har befogad anledning att neka tillstånd till andrahandsuthyrning, t.ex.

- Brf kan ha invändning mot hyresgästens personliga kvalifikationer.
- Tidsfaktorn skall vägas in.
- Personliga egenskaper hos hyresgäst, tidsfaktorn och hänsynen till föreningen kan därför vara sådant som väger tyngre än bostadsrättshavarens beaktansvärda skäl.

För andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift från medlemmen. Avgiften uppgår till 10 procent av gällande års prisbasbelopp.

Uthyrning via Airbnb el.dyl* är inte tillåtet i Brf Kurvan, då det är att betrakta som kommersiell hotellverksamhet.

*Se föreningens stadgar § 51 Förverkande/Förverkandegrunder.

Träningslokal

BRF Kurvans träningslokal är belägen bredvid tvättstugan på Tiundagatan 52B.

Där finns en Cross Trainer samt diverse olika styrketräningsredskap.

Lokalen är öppen mellan kl. 07.00 och 23.00 alla dagar. Utanför lokalen finns en anslagstavla där man kan boka ett en timmespass i förväg om man vill ha lokalen för sig själv. Man får boka max ett pass i förväg.

Föreningen har även ett pingisrum som ligger i källaren under Tiundagatan 52. Alla medlemmar är välkomna. Till pingisrummet behövs inte någon särskild nyckel. Innebandyspel är tillåtet i lokalen, men endast i vuxens sällskap. Detta med anledning av att såväl lysarmaturerna som de isolerande ljudplattorna i taket har skadats av innebandyklubbors och bollars. Fotbollsspel är inte tillåtet.

Störande Ljud

Tänk på att anpassa ljudstyrkan på TV, stereo, piano eller andra musikinstrument så grannar inte störs. När du har fest, informera gärna grannarna med ett anslag i trapphuset. Normalt skall störande ljud inte förekomma efter klockan 22.00.

Följande gäller för renovering av lägenheter:

Arbete med maskiner eller andra arbeten som medför extra störande ljud (hammarslag och liknande) får bara genomföras på följande tider:

- Måndag till torsdag kl. 08.00-20.00
- Fredag kl. 08.00-18.00
- Lördag-Söndag kl. 10.00-19.00

Efter dessa klockslag gäller som vanligt att inga störande ljud alls skall förekomma efter klockan 22.00.

Informera gärna grannarna med ett anslag i trapphuset även när du planerar renoveringsarbeten i din lägenhet.

Vid upprepat störande ljud underrättas socialnämnden i kommunen. En boende som stör sina grannar kan få sin lägenhet förverkad enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen om störande ljud från lägenheten eller trapphus.

Katastrofläge

Vid brand, större vattenläckage eller annat katastroftillbud, larma **112**, kontakta vicevärden eller någon i styrelsen.

Man kan som privatperson registrera sitt telefonnummer för att få aviseringar om kritiska händelser, t ex störningar och förändringar i vatten-, avfalls-, värme- och strömförsörjningen i sitt närområde. Detta kan man göra på följande länk: <https:// uppsala.servicevarning.se/>