



Trivselregler

Som boende i Kommendörkaptenen 1 har du både rättigheter och skyldigheter. För att alla vi som bor här skall trivas och känna oss hemma behöver alla visa ömsesidig hänsyn. Om du och dina grannar känner till dessa trivselregler och handlar efter dem, blir boendet trivsamt för alla.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Avgiften och hyran – ska betalas i tid

Du ansvarar för att avgiften (bostadsrätt) eller hyran (hyresrätt) betalas i tid varje månad. Varje försenad betalning medför påminnelseavgifter och administrativa kostnader för föreningen genom vår ekonomiska förvaltare.

Balkonganvändning

Balkongen är en plats för avkoppling och njutning – särskilt under sommaren. För att alla ska kunna trivas och för att skydda både fastighet och grannar gäller följande regler:

Placering av föremål

- Blomlådor och liknande ska alltid placeras på insidan av balkongräcket för att undvika att de faller ner vid starka vindar.
- All inredning på balkongen ska kunna monteras ned vid flytt.
- Vill du sätta upp balkongskydd, markis eller näta in balkongen (t.ex. för katt) – kontakta styrelsen först för rådgivning och godkännande.

Hänsyn till grannar

- Skaka eller piska inte mattor, sängkläder, handdukar eller dylikt från balkongen eller fönstren.
- Undvik att röka på balkongen. Röken kan sugas in i närliggande lägenheter och orsaka besvär.
- Undvik starkt eller blinkande ljus som kan störa andra boende.
- Ljudnivån bör hållas på en låg nivå under kvällar och nätter.

Rengöring, avrinning och underhåll

- Balkongen ska hållas ren från skräp, snö, löv och stående vatten. Detta är viktigt för både trivsel och byggnadens långsiktiga hållbarhet.
- Det är varje lägenhetsinnehavares ansvar att rensa sin balkong regelbundet, se till att vatten kan rinna bort och att snö skottas vid behov.
- Vid tvätt av balkongen så visa hänsyn till grannar och se till att vatten inte rinner ner på andra balkonger.

Förbud och säkerhet

- Mata inte fåglar från balkongen eller fönsterbleck. Matrester lockar till sig skadedjur som råttor.
- Fimpar, snus och andra föremål får inte kastas från balkongen.

Balkongen är en förlängning av ditt hem, men ansvaret delar du med dina grannar.



Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda. Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får soppor, barnvagnar, cyklar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras. Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.

Mindre mängder tändvätska, handsprit eller hushållskemikalier får förvaras i bostaden. Gasol och brandfarliga vätskor får däremot inte förvaras i förråd eller garage.

Fyrverkerier får ej avfyras från balkong eller föreningens gård.

Föremål i trapphuset förhindrar även städningen att bli ordentligt genomförd.

Laddning av batterier till el-cyklar och elsparkcyklar

För att minska brandrisken vid laddning av batterier ber vi alla boende att följa dessa säkerhetsrutiner. Ladda aldrig när du sover, inte är hemma, eller i trånga utrymmen och aldrig i eller intill utrymningsvägar. Använd alltid original-laddare som är CE-märkta.

Laddning ska ske på en plan och hård yta – aldrig på mjuka eller brandfarliga material som säng eller soffa. Ha gärna brandsläckare och brandfilt i närheten och se till att rummet har en fungerande brandvarnare.

Om ett batteri börjar ryka eller brinna, avbryt laddningen direkt genom att dra ur sladden om det är säkert. Försök vid behov flytta föremålet utomhus eller släcka med handbrandsläckare. Går det inte att hantera, stäng dörren till rummet, utrym och larma 112.

Fel och brister

Som medlem eller boende i föreningen har du ansvar för att fel och brister som uppstår i din lägenhet eller i fastigheten anmäls i tid. Det är viktigt både för trivselen och för att undvika onödiga skador och kostnader.

- **Kontrollera regelbundet**, exempelvis att element och vattenledningar inte läcker. Upptäcker du något, gör en felanmälan direkt. Om en skada förvärras på grund av utebliven anmälan kan du bli ersättningsskyldig.
- **Felanmälan görs** via förvaltarens hemsida eller genom att kontakta deras kundtjänst.
- **Akuta fel ska alltid anmälas direkt.** Fastighetsjouren kontaktas vid akuta byggnads- eller driftproblem, såsom översvämning, strömlös lägenhet, kraftiga vattenläckor eller andra omedelbara skador på fastigheten.
- **Hissens akutnummer används vid alla hissrelaterade nödsituationer**, till exempel om någon fastnat i hissen eller om hissdörren står öppen mot schaktet.
- **Övriga hissfel som inte är akuta** hanteras av styrelsen.
- **Undvik felanmälan under kvällar och helger** om det inte är akut. Jourutryckningar kostar föreningen betydligt mer och påverkar i längden våra gemensamma kostnader.
- **Tänk på att vissa fel är medlemmens ansvar** och bekostas inte av föreningen – till exempel om en säkring gått, eller om det blivit stopp i avloppet på grund av eget bruk.

Kort sagt: anmäl alltid fel i tid, ring jouren endast vid akuta situationer, och kom ihåg att boende själva ansvarar för enklare fel i den egna lägenheten. På så sätt hjälps vi åt att hålla både fastigheten och föreningens kostnader under kontroll.



Husdjur och djurliv

För att alla ska trivas är det viktigt att husdjur hålls under uppsikt och hanteras med omsorg i våra gemensamma utrymmen. Se till att ditt husdjur inte orsakar störningar eller skador på innergården eller i fastigheten.

Hundar ska alltid hållas kopplade enligt lag och får inte rastas på föreningens gårdsytor. Använd i stället rastgården på andra sidan Flaggskeppsgatan eller annat avsett område. Tänk också på att hundar inte får skälla, yla eller lämna spillning på gården.

Vi ber också alla att inte mata fåglar eller andra vilda djur. Det kan tyvärr locka till sig skadedjur som råttor, vilket riskerar att leda till ohyra och dyra saneringsinsatser för föreningen.

Om du upptäcker tecken på skadedjur i eller runt fastigheten så kontakta styrelsen så snart som möjligt.

Hänsyn och ljudnivåer i huset

För att alla ska kunna trivas och få den vila de behöver gäller extra hänsyn mellan kl. 22.00 och 08.00 alla dagar i veckan. Under dessa timmar ska ljudnivån hållas låg - undvik då att spela musik med hög volym, använda

dammsugare, köra bullriga tvättprogram eller använda verktyg som bormaskin.

Bullriga arbeten som borring, spikning, möbelmontering, renovering eller flytt bör planeras till följande tider:

- Vardagar: kl. 08.00–19.00
- Helger: kl. 09.00–17.00

Starta inte störande arbete precis före kl. 22.00 då hänsynstiden börjar.

Om du planerar fest, renovering eller annat som kan störa, informera gärna dina grannar i förväg - det skapar god stämning och förebygger onödiga konflikter.

Att visa hänsyn är en förutsättning för att vi alla ska trivas i huset.

Grillregler

För att minska brandrisk och undvika att rök och lukt stör grannar gäller följande regler för grillning inom föreningen:

Balkong och terrass

- Grillning är tillåten endast med el- eller gasogrill och endast för dig som bor högst upp, där ingen annan balkong finns ovanför. Kolgrillar är inte tillåtna på grund av brandrisk och kraftig rökutveckling.

Uteplats i markplan

- Boende med egen uteplats på markplan får använda gasol- eller elgrill, under förutsättning att grillen inte placeras direkt under någon annan balkong eller fasadutsprång.

Föreningen tillhandahåller en gemensam kolgrill på innergården under sommarhalvåret. Vid användning gäller följande:

- Grillen får inte lämnas utan uppsikt när den är tänd eller varm.
- Visa hänsyn genom att säkerställa att rök eller os från grillning inte besvärar närboende. Städa efter dig och ta med eget grillkol och egna grillredskap.
- Aska, glöd och grillkol får aldrig kastas i sopkärl eller soprum förrän de är helt släckta och avsvalnade. Det kan ta upp till 24 timmar innan grillkol har slocknat. När materialet är avsvalnat kan det slängas i hushållssoporna, väl förpackat i en tät påse eller behållare.



Rökning

Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen eller i närheten av entrén, grannarnas fönster eller balkonger. Det är heller inte tillåtet på innergården. Många människor mår dåligt av rökluften och en del kan få allergiska besvär. Tänk därför på att visa hänsyn om du röker.

Soppantering och återvinning

För att vår förening ska vara en trivsamt, ren och välskött plats är det viktigt att alla boende följer riktlinjerna för soppantering och återvinning.

Allmänna riktlinjer:

- Soprummet är endast avsett för hushållsavfall och sorterat avfall. Följ skyltarna på och vid kärlen för matavfall, förpackningar, papper m.m.
- Alla soppåsar ska vara väl förslutna. Detta förhindrar dålig lukt, skadedjur och överfulla kärl.
- Fördela påsarna jämnt mellan tunnorna för att undvika onödiga extrakostnader för tömning.
- Ställ aldrig avfall på golvet eller ovanpå fulla kärl. Ta istället tillbaka avfallet till lägenheten tills det finns plats, eller lämna det vid en återvinningsstation.

Större eller otillåtet avfall

- Större avfall som möbler, elektronik, byggmaterial och liknande får inte lämnas i soprummet. Du ansvarar själv för att köra detta till en återvinningscentral (t.ex. Spillepengens återvinningscentral).
- Det är inte tillåtet att ställa något avfall utanför kärlen.
- Föreningen debiterar bortforslingskostnader till den som lämnat otillåtet avfall. Om ansvaret inte kan fastställas belastar kostnaden föreningen - vilket i förlängningen påverkar avgifter och hyror.

Renhållning

Om du spiller eller tappar något i allmänna utrymmen såsom trapphus, soprum eller liknande – sopa eller torka upp efter er direkt. En ren miljö sparar kostnader och gör det trevligare för alla.

Trygghet i våra gemensamma utrymmen

De allmänna utrymmena i fastigheten (trapphus, entréer, källargångar och andra gemensamma ytor) är en viktig del av vår boendemiljö. Här passerar vi varje dag och det är vårt gemensamma ansvar att hålla dem säkra, trivsamma och välskötta.

Håll utrymningsvägar fria

Gemensamma ytor får inte användas för förvaring. Föremål som barnvagnar, cyklar, rullatorer, skor, soppåsar, möbler och leksaker kan blockera utrymningsvägar, försvåra städning och utgöra brandrisk. Änka på att trapphus och källargångar är viktiga utrymningsvägar – vid brand sprids rök snabbt och hinder kan bli livsfarliga.

Dörrar som utgör brandcellsgränser, exempelvis till källare och garage, ska alltid hållas stängda för att förhindra brandspridning.

Förebygg inbrott och obehörigt tillträde

Se till att entré- och källardörrar går i lås och kontrollera att de stängs ordentligt efter dig. Släpp inte in obehöriga i fastigheten. Lämna inte dörrar till källare eller gemensamma utrymmen olåsta, då detta ökar risken för inbrott och skadegörelse.

Övrigt att tänka på

Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen, både inomhus och i direkt anslutning till entréer. Om du är bortrest under en längre period får du gärna informera styrelsen eller en granne. Det ökar tryggheten i fastigheten och gör det lättare att agera om något skulle inträffa.



Tvättstuga

Boka tvättstugan via bokningstavlan och respektera de angivna tiderna. Maximum fyra timmar per pass om inget annat anges och endast en bokning åt gången för att ge alla boende en rättvis chans.

Tvättstugan får inte användas mellan 22.00 och 07.00 för att undvika störningar under den tysta tiden.

Städa efter dig genom att torka av maskiner och torktumlare, töm ludd- och filterfack noggrant, sopa golvet vid behov och ta med alla dina tillhörigheter hem. Lämna aldrig kvar tvätt, tvättmedel eller andra föremål efter din bokade tid.

Om en maskin går sönder eller något verkar fel, rapportera det omedelbart till styrelsen eller förvaltaren med en kort beskrivning av problemet och när det inträffade.

Störningshantering

För att vi alla ska trivas i föreningen är det viktigt att visa hänsyn till sina grannar. Om du upplever störningar från en annan boende, gäller följande:

Börja med dialog

Om du störs av ljud, lukt eller beteende från en granne – ta i första hand kontakt med personen på ett lugnt och respektfullt sätt. Många störningar kan lösas genom en enkel och vänlig dialog.

Vid återkommande eller allvarliga störningar

Om problemet kvarstår trots dialog, kontakta styrelsen via e-post. Vänligen ange följande i din anmälan:

- Datum och klockslag för störningen
 - Typ av störning (t.ex. hög musik, röklukt, oväsen)
 - Ditt lägenhetsnummer
 - Grannens lägenhetsnummer (om du vet vilket)
 - Gärna dokumentation i form av bilder, ljudinspelningar eller anteckningar (om möjligt och lagligt)
- Skicka ärendet till: **brf.kommendorskaptene@gmail.com**

Vid akuta situationer

Om det handlar om våld, hot, misstänkt brott eller omedelbar fara - ring 112.

Konsekvenser vid störningar

Upprepade överträdelser av trivselreglerna kan leda till skriftlig varning. I särskilt allvarliga fall kan styrelsen besluta om förverkande av nyttjanderätten enligt bostadsrättslagen.

Trivsel på innergården

Vår innergård är en plats för avkoppling, lek och grönska och vi hjälps åt att hålla den trivsamt och säker för alla boende.

För att värna om miljön och säkerheten gäller följande:

- Motorfordon som mopeder får inte köras på gångbanor eller gräsmattor inne på gården. Dessa ytor är endast avsedda för gående och lekande barn. Parkera fordonen utanför gården eller på anvisade platser och led dem i gångfart om du behöver passera genom området.
- Håll rent och snyggt – ta med skräp, flaskor, leksaker och annat när du lämnar gården. Det gör utemiljön trevligare för alla.
- Barn och husdjur ska alltid vara under uppsikt, både för deras egen säkerhet och för att undvika skador på växter eller gemensam utrustning.
- Kasta inte trädgårdsstenen som ligger runt körsbärsträdet. Stenarna används för att skydda trädet och försköna planteringen.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och lag.