

TRIVSELREGLER
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Avgiften 1



Trivselregler bör ses som riktlinjer för god samvaro, trivsel och god värdesäkring av boendet. Trivselregler är rent formellt tvingande regler som förtydligar stadgarna. Att inte följa dessa äventyrar medlemskapet, och styrelsen kan utdela varning, som kan i extrema fall leda till uppsägning. Trivselregler kan hänvisas till för den som inte tycks känna till dem och inte efterföljer dem, i andra hand kan eventuella försummelser av trivselreglerna också meddelas till styrelsen. ☺

Ansvar för ordningen

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

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 ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Styrelsens sammansättning finns anslaget på informationstavlan vid ingången på bottenvåningen. Du kan i första hand nå styrelsen genom telefon, e-post eller besök. Såvida inget akut händer undvik att kontakta styrelsen på helgerna.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning. Har Du frågor eller funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Föreningens stadgar delas ut separat och det är viktigt att varje ny medlem har läst igenom, förstått och accepterar innebörden av detta dokument. Föreningens stadgar finns också att på vår hemsida och går att ladda hem i pdf-format.

Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med styrelsen.

Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Om säkerhet och grannsamverkan

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via portkoden.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- g) Vid framförande av fordon inom området, visa hänsyn och aktsamhet, tänk på barnen.
- h) Lås soprummet efter dig.

Området kring huset

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Cyklar, barnvagnar mm får ej förvaras i porten då den är klassad som utrymningsväg vid brand. Styrelsen kan bevilja undantag för barnvagnar men vi är ändå tacksamma om ni i möjligaste mån utnyttjar cykelrummet i källaren för förvaring av barnvagnar.
- b) Området får gärna användas för privata arrangemang. Det är allas område så någon bokning kan inte göras. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar på gården. Plocka upp djurets spillning.

Port, trapphus, vind och källare

Se till att portdörren går i lås efter dig vid in- eller utpassage till huset eller husets vind och källare. Detta är ett enkelt sätt att minska risken att få oinbjudna gäster. På vind och i förråd får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Brandfarliga vätskor t.ex. målarfärg, kemikalier eller gastuber får ej förvaras på vind eller i förråden. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vinden.

Parkering

Boende i föreningen skall använda sina parkeringsplatser. Gästparkeringarna är ej till för de boende utan för gäster. Använd istället parkering på gatan utanför huset.

Balkonger

Om du skall hänga tvätt på balkongen är det viktigt att det inte verkar störande och att vatten inte

rinner ner på grannens balkong. Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Grilla inte på balkongerna. Det kan ta eld. Rökare bör, speciellt under sommaren då fönster står öppna för vädring, förvissa sig om att röken inte stör grannarna. Att kasta fimpar mm från fönster och balkonger är självklart förbjudet. Ta hänsyn och använd sunt förnuft.

Balkonglådor hängs, av säkerhetsskäl, på insidan av balkongen.

Mattor skakas och piskas ej på balkongen. Tänk på att inte mata fåglar från balkongen. Rester av fågelmat kan locka råttor till våra hus.

Fönster och balkongdörrar får inte stå öppna på ett sådant sätt att de tar skada av nederbörd. Inglasning av balkong är inte tillåten utan styrelsens medgivande.

Låt balkongen bli uterummet där vi trivs och kopplar av!

Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

I soprummet har vi avfallskärl för hushållssopor. Lägg inte vassa föremål i soppåsen! Se till att soppåsarna är förslutna och väl förpackade så slipper vi obehaglig lukt i soprummet och att avfall riskerar att hamna i röret i sopnedkastet. Ställ inte sopor utanför kärnen, ej heller utanför soprum.

Övrigt avfall lämnas på återvinningsplatser eller återvinningscentraler.

Störningar

För att alla skall 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 tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

Skulle du uppleva något som störande eller besvärande så tala alltid först med grannen ifråga innan du för ärendet till styrelsen. I nästan alla fall går det att lösa om du berättar att du blir störd. Eftersom styrelsen har det övergripande ansvaret för boendemiljön, eller som det står i bostadsrättslagen; "ordning, sundhet och gott skick", kan störningen i sällsynta fall bli en styrelsefråga. Fester kan bli ett problem om de förekommer ofta eller om ljudnivån är orimligt hög. Men det måste vara tillåtet att ha fest någon gång emellanåt. Och hur störande det än kan vara med småbarn som har kolik eller liknande, så är det aldrig ett skäl till uppsägning.

De fall som kan vara uppsägningsgrundande på grund av störning kan vara om en boende konsekvent grälar, spelar mycket hög musik eller inte ser efter sina husdjur. Då tar styrelsen itu med problemet. Man talar med den boende, dokumenterar störningen och man är skyldig att skriva en rättelseanmaning. Bli situationen inte bättre kan det bli fråga om uppsägning. Vet du om att du kommer att föra oväsen, om du t.ex ska renovera, hålla fest eller liknande, meddela då dina grannar så att de vet om det. Då har man ofta en större toleransnivå och förståelse för det som sker. Har du frågor om störningar så tveka inte att ta kontakt med styrelsen. Använd sunt förnuft.

Normalt skall "frid råda" både inomhus och på utomhusplatsen mellan 23:00 -07:00.

Tänk på att ditt golv är grannens tak. Det är därför viktigt att du t.ex inte låter TV, radio eller stereo stå på för högt. Detta är särskilt viktigt mellan kl. 22.00 och 07.00, då vi bör iaktta "största möjliga tystnad". På helger (fre. – sön.) från 23:00 till 09:00.

Vi vill alla ha det fint i lägenheterna. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Detta görs på vardagar mellan kl. 09.00 och 20.00 samt lördagar och söndagar fram till kl. 16.00.

Tvättstugan

Viktigt är att vi följer anvisningarna som finns i tvättstugorna. Då går arbetet lättare och våra maskiner fungerar bra och håller längre. Om något försvinner eller går sönder blir det vår gemensamma kostnad att återställa i ursprungligt skick.

Naturligtvis gör vi rent i tvättstugan och torkrummet efter vårt tvättpass. Vi släcker också lamporna när vi är klara. Tänk på att hålla tvättiderna!

Städning

I allmänna utrymmen som cykelrum och barnvagnsrum vill vi att alla håller snyggt. Använd krokare att hänga upp cyklar. Kasta gamla trasiga saker i stället för att bara låta ligga.

I alla allmänna utrymmen gäller att den som använder utrymmet själv svarar för städningen, vilket är en självklar och viktig trevnadsfaktor.

Rökning FÖRBJUDEN

Observera att totalt rökförbud råder inomhus i gemensamma utrymmen. Detta är utan undantag.

Uteplatsen

Ingen förbokning av möblerna är tillåtet. Först till kvarn... gäller. Placerar Du om möblerna för fest, ställ också tillbaka dem på sina platser efteråt! Glöm inte att i förväg informera grannarna. Om du tänker använda marschaller, så skall de placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin och sotfläckar.

Grillning

Använd grillfolie i grillen. Håll rent och snyggt. Släng aldrig aska eller använd engångsgrill bland soporna förrän Du är säker på att det inte längre finns glöd!

Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla bland annat skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten (se särskilt dokument). Se till att din ansökan är inlämnad senast 30 dagar före uthyrningen.

Hyresperioden får inte vara längre än ett år. Vid uthyrning längre period krävs förnyad ansökan till styrelsen och dess godkännande. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd (jmf lagrummet som anges nedan), t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, sätta upp markiser samt all exteriör åverkan. Innan du påbörjat något invänta svar från styrelsen tills det att de hinner ta upp det på ett styrelsemöte.

Kommer det till styrelsens kännedom att större arbeten är påbörjade utan styrelsens godkännande skall arbetet avslutas på dagen och medlemmen skall inkomma med utförlig ritning på förändringar i lägenheten samt, där det krävs, byggnadslov. Det är alltid medlemmens ansvar att ta reda på vad som krävs. Vid större arbeten som innefattar 7§ bostadsrättslagen skall fackmän utföra arbetet (detta gäller också dragning av el).

Styrelsen skall få en lista på de fackmän, firmor som arbetar med lägenheten samt deras telefonnummer. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

Ur bostadsrättslagen (1991:614)

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Skulle medlemmen ej följa ovanstående lag och utföra arbeten ändå, kan medlemmen bli skyldig att återställa allt i befintligt skick. Följer medlemmen ej heller denna uppmaning kan det bli tal om vräkning.

Om Du tänker flytta

- Medlemmen är skyldig att meddela styrelsen om man ska sälja sin lägenhet.
- Styrelsen ska informeras vilken mäklarfirma som medlemmen har valt samt kontaktperson vid denna firma.
- Medlemmen ska meddela sin mäklare att styrelsen har informerats samt informera mäklaren om hur vi jobbar i styrelsen vid lägenhetsköp och försäljning.
- Då en köpare är aktuell ska styrelsen i god tid, innan köpet går igenom, ha samtliga uppgifter på köparen: Namn, Adress, Kontaktpersoner från ex. tidigare hyresvärd, tidigare arbetsgivare och Personnummer, så vi kan ta olika uppgifter om köparen såsom kreditupplysning.
- Ansökan om medlemskap görs hos styrelsen.
- Köpeavtalet skall vara oss tillhanda god tid innan inflytt såvida inte annat föreligger. Meddela styrelsen om förändringar sker, såsom inflyttningsdatum.

Förvaltning och fastighetsservice

Vårt förvaltningsbolag är SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum). På deras hemsida, www.sbc.se finns en mängd fakta om bostadsrättsföreningar, allt från lagtexter, avtal och andra viktiga dokument till praktiska tips. Via vårt medlemskap kan du även som medlem gå in på deras medlemssidor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad genom föreningen. Enligt stadgarna är du skyldig att teckna hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

Avgifter

På samma sätt som hyresgäster betalar hyra måste den som har en bostadsrätt betala en så kallad årsavgift. Beloppet delas upp i tolv delar, så att inbetalningen görs varje månad.

Observera att du som medlem är skyldig att betala in avgiften i tid! Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader för drift, förvaltning och underhåll av fastigheten, räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier samt för vatten och avlopp, renhållning, trappstädning, uppvärmning, el m.m. Årsavgiften beräknas efter bostadsrätternas andelstal. Avgiften motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till ev. fonder.

Vi hoppas att du/ni trivs med boendet i Brf. Avgiften 1, och att du/ni får många tillfällen att glädjas tillsammans med grannarna!

Hör gärna av dig via mail, telefon eller personligen till styrelsen om du har några frågor, synpunkter eller förslag – var delaktig i att göra vår förening så trivsamt och välfungerande som möjligt!
/Styrelsen