

Org. nr: 716407-0182

# Trivselregler

---

## och allmänna anvisningar

**Styrelsen**

**2018-09-12**

Detta dokument har sin grund i föreningens stadgar men behandlar i detalj vad som gäller för ett tryggt och trivsamt boende. Här finns det som rör det praktiska kring boendet och föreningen. Samtliga medlemmar ska ta del av denna skrift.

## Innehåll

Inledning - Att bo med bostadsrätt .....	3
Ansvar för ordningen.....	3
För vem gäller reglerna .....	3
Vad händer om trivselreglerna inte följs.....	3
Regler och allmänna anvisningar .....	3
Vid olycka/akut skada.....	4
Säkerhet.....	4
Matning av fåglar .....	4
Tvättstuga.....	4
Cyklar, barnvagnar, rullatorer .....	4
Portarna och trapphus .....	4
Föreningens parkeringsplats .....	4
Avfallshantering.....	5
Förråd .....	5
Husdjur .....	5
Störningar .....	5
Större kalas/fester .....	5
Andrahandsuthyrning.....	5
Förändringar i lägenheten - renovering .....	5
Övrigt.....	6

## **Inledning - Att bo med bostadsrätt**

Bostadsrätt, även kallad insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening, en typ av kooperativ, äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättshavaren äger inte fastigheten, utan förvärvar en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten.

Föreningens verksamhet styrs av Bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Stadgarnas lydelse kan föreningen i stor utsträckning bestämma om själva. Att ändra stadgarna kräver två på varandra följande föreningsstämmor.

## **Ansvar för ordningen**

Styrelsens uppgift är att tillse att den löpande förvaltningen av föreningen utförs. Det innebär att styrelsen ska tillse att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen vilket regleras genom att ge ut *trivselregler och allmänna anvisningar*, anslå kompletterande information tillika dela ut, följa upp efterlevnaden samt kontinuerligt låta genomföra kontroller och besiktningar.

Alla är skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Att bo med bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har man inte bara rätt till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter gentemot föreningen kan bostadsrätten förverkas.

## **För vem gäller reglerna**

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

## **Vad händer om trivselreglerna inte följs**

Om trivselreglerna 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 trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

## **Regler och allmänna anvisningar**

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Inom ramen för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) arbetar styrelsen för att vidmakthålla ett fungerande brandskydd

Som boende och medlem i föreningen ska du tillse att du:

- har ett brandskydd i din lägenhet som minst omfattar fungerande brand/rökvarnare, brandfilt samt släckutrustning. Detta har Brf Thomander delat ut till varje lägenhet.
- följer utgivna regler och anvisningar
- aktivt bidrar till att hålla god ordning
- endast använder hel och funktionsduglig säkerhetsklassat materiel i synnerhet vad gäller elapparater.

## Vid olycka/akut skada

Förlita er inte på att styrelsemedlemmar är hemma eller kan vidta åtgärder. Det är du som upptäcker skadan/olyckan som ska agera och kontakta räddningstjänst alternativt jourhavande reparatör.

## Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Rökning är förbjuden i samtliga av husets allmänna utrymmen.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare och släckutrustning.
- Grannsamverka! Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid och låt någon gärna titta till lägenheten under bortavaron och tömma posten.
- Bostadsrättshavaren ska tillse att styrelsen kan nå vederbörande genom att lämna aktuella kontaktuppgifter såsom telefonnummer, e-postadress etc.

## Matning av fåglar

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

## Tvättstuga

Föreningens tvättstuga är belägen i källaren i norra flygelns östra del. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt och det är ej heller tillåtet att använda färgämnen för färgning av textilier.

**Lämna alltid tvättstugan i ett städat och iordningställt skick.**

## Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet/på gården/ i cykelstället och inte ställas utanför porten. Barnvagnar, rullstolar och rullatorer får inte placeras i trapphus eller i entrén då de utgör hinder vid utrymning.

## Portarna och trapphus

Föremål får inte placeras utanför lägenhetsdörrarna - t.ex. soppåsar, skor, stövlar, barnvagnar, rullatorer eller andra lösa föremål.

## Föreningens parkeringsplats

1. Man får stå MAX 4 timmar vardagar mellan 09.00 och 18.00 samt MAX 4 timmar lördagar mellan 09.00 och 15.00, i övrigt fri parkering.
2. Endast medlemmar äger rätt att disponera parkeringsplatsen.
3. Endast en bil får stå på p-platsen. Porten måste lämnas fri. Stå innanför huskroppen.
4. Undantag från tidsreglerna endast vid flyttning och för hantverkare sysselsatta inom huset anlitade av styrelsen (detta inbegriper även Osman).

## **Avfallshantering**

Sopkärl är placerade öster om tvättstugan på gården. Där finns ett kärl för matavfall, ett kärl för bläddringsbart papper (ej kartong och dylikt), tre kärl för glas samt sex kärl för hushållssopor.

Grovsopor, elavfall och kemiska produkter får de boende själva forsla till någon av kommunens återvinningsstationer.

## **Förråd**

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats/förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Det är absolut förbjudet att förvara brandfarliga vätskor/material/ämnen i allmänna utrymmen och förråd!

## **Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården eller i trädgården.

## **Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende och deras besökare ska 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 och på balkongen men också i gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, hiss och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 8 på morgonen. Undvik därför att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

## **Större kalas/fester**

Om du planerar ett större kalas förmedla gärna detta genom anslag så att de boende blir informerade. Dock gäller reglerna för störningar ändå - se föregående stycke.

## **Andrahandsuthyrning**

Grunden för föreningens verksamhet är att upplåta boende för föreningens medlemmar. Det innebär att föreningens medlemmar förväntas bo i huset och medverka till föreningens bästa. Det kan dock finnas skäl då det av någon anledning inte är möjligt att bo i föreningen som t ex studier på annan ort eller arbete på annan ort. Föreningen följer bostadsrättslagen och hyresnämndens praxis vad gäller skäl och tider för upplåtelse.

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd:

- Begäran om upplåtelse i andrahand ska vara skriftlig.
- Uthyrningen får inte påbörjas före ett beslut från styrelsen.
- Ansökan skall lämnas in till styrelsen senast sex (6) veckor före tänkt tid för upplåtelse.

## **Förändringar i lägenheten - renovering**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Man får t ex lägga nya golv ovanpå befintligt golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock

styrelsens tillstånd, t ex om man vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

För ombyggnationer och reparationer som berör kök, badrum, vatten och avlopp, rivande av väggar, el-, tele, tv och bredband, värme samt ventilation krävs att styrelsen godkänner det och att bostadsrättsinnehavaren undertecknar ett **Ombyggnadsavtal**. Skälet till dessa avtal är att styrelsen behöver känna till förändringar i fastigheten och för att om möjligt kunna undvika skador på fastigheten samt onödiga kostnader för medlemmarna.

Observera att i de flesta lägenheter går kanaler på olika ställen i väggarna för ventilation (självdrag) el, värme och vatten varför det är direkt olämpligt att förändra grundkonstruktionen, kapa ledningar och rör etc. eftersom det påverkar övriga boende. Härvid krävs noggrann undersökning från medlemmens sida innan arbetena påbörjas så att inte vitala installationer påverkas.

Medlem ansvarar för eventuella skador som kan uppkomma på fastigheten (t ex angränsande lägenheter) i samband med ombyggnadsarbetet. Vid omfattande ingrepp bör medlemmen ordna en besiktning av kringliggande lägenheter innan arbetet påbörjas för att underlätta eventuell utredning om uppkomna skador.


Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa får utföras mellan 08.00 och 17.00 på vardagar och 10.00 och 15.00 på lördagar, inga störande arbeten får utföras på söndagar och helgdagar.

## Övrigt


Utöver dessa trivselregler och allmänna anvisningar gäller föreningens stadgar.

\* \* \*

Dessa trivselregler och allmänna anvisningar har beslutats av styrelsen 2018-09-12 att gälla tills vidare.

  
\_\_\_\_\_  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_  
Kassör

  
\_\_\_\_\_  
Ledamot