

# Trivselregler

*Det här bör Du veta om föreningens trivselregler!*

## Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen har styrelsen också en kontrollerande funktion gentemot medlemmarna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. 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!

## För vem gäller reglerna

Trivselregler 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 ordningsreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska 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

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

### **1. 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) Vi har installerat fuktlarm under diskbänken i alla kök. Det åligger lägenhetsinnehavaren att se till att batterier byts ut. Enheten ger ett larm när batteriet börjar ta slut men ta för vana att kontrollera funktionen om ni varit bortresta. Vid renovering så glöm inte att återställa larmet. Om larmet behöver bytas ut eller har försvunnit så ta kontakt med fastighetsskötare eller någon i styrelsen så ordnar vi ett nytt.
- c) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötaren enligt anslag i porten.

### **2. Om säkerhet**

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering, särskilt nattetid.
- b) Släpp inte in någon okänd i fastigheten, lämna inte ut koden till okända.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta nattetid.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Du skall utrusta din lägenhet med brandvarnare.
- f) Meddela grannar eller styrelsen när Du under en längre tid är borta från din lägenhet eller när någon utomstående under längre tid bor i din lägenhet.

### **3. Om gemensamma kostnader**

Iaktta sparsamhet 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, kontakta fastighetsskötaren.

### **4. Balkonger, altaner**

Balkonger är en del av fastighetens yttre. Balkongerna får därför inte användas för:

- a) Permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Skakning av mattar, sängkläder m.m.
- c) Grillning

#### **4:1 Övrigt balkonger**

- Enhetlig färg på insynsskydd och markiser, rådfråga styrelsen.
- Tillbyggnad /inbyggnad beslutas av styrelsen.
- Blomlådor placeras innanför balkongräcke.
- Se till att balkongdörr är stängd vid nederbörd.
- Vid behov skottas balkongen.

#### **5. Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns piskställning på gården.

#### **6. Tvättstuga**

Föreningen har totalt fyra st. tvättstugor. Två stycken i 24 och två stycken i 27. Bokning sker i femtimmarsperioder och bokningsschema finns anslagna vid tvättstugorna. Tvättning är endast tillåten mellan 07:00-22:00. Mer information finns i "trivselregler för tvättstugor" som finns anslaget vid varje tvättstuga. Kom ihåg att lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den i.

#### **7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer**

Cyklar och mopeder skall förvaras i cykelrummet med undantag för Västergatan 29 (på grund av brandrisk i samband med soprummet). Under vintertid ska samtliga mopeder tömmas på bränsle. Endast barnvagnar och rullatorer får placeras i entrén, dock på sådant sätt att de inte hindrar fri passage.

#### **8. Gården**

a) Gården och anlagd grillplats får användas för privata arrangemang. Grillplatsen finns vid Västergatan 24. Ingen bokning behövs utan det är "först till kvarn" som gäller. Kom ihåg att städa efter dig och inte lämna matrester och tändvätska kvar på grillplatsen. Är asklådan full går det att tömma den på komposthögen som finns bakom Västergatan 24.

b) Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

## **9. Avfallshantering; el-avfall; kemiska produkter**

Föreningen har avfallssortering i moloker för hushållssopor, vått och torrt, mellan hus 27 och 29. I källaren på Västergatan 29 kan du lämna tidningar, plastförpackningar och plastpåsar, metallförpackningar, hushållsbatterier, kartonger, glödlampor och lysrör samt glasflaskor och glasburkar.

I källaren på Västergatan 24 har föreningen ett grovsoprum som är öppet måndagar klockan 19-20. Där kan du lämna avfall som inte är förpackningar. Det är dock inte tillåtet att lämna byggavfall, målarfärg, bildelar etc. Är du osäker på var du ska lämna ditt avfall, besök gärna MittSverige Vatten & Avfall, [msva.se](https://msva.se) för mer information.

## **10. Förråd – källare och vind**

Varje lägenhet har tillgång till ett vindsförråd och ett förråd i matkällaren. Extra förråd finns att hyra i mån av tillgång. Observera att matkällare ej har kylning.

Det är inte tillåtet att lämna saker i korridoren utanför förråden utan personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

## **11. Garage och motorvärmplats**

Andrahandsuthyrning av parkerings-/garageplats är inte tillåten. Om bostaden hyrs ut i andrahand mister man garage- och parkeringsplats.

- Man kan endast hyra plats om man äger lägenhet eller är skriven på adressen.
- Man kan hyra 2 platser om man är 2 som har körkort och har 2 fordon.
- Första bil går före andra bil i kön, oavsett kötid.
- Separata köer till garage, MV-plats och kallparkeringar. Kölistorna är utifrån datum när frågan inkommit.
- Vid lägenhetsförsäljning följer inte parkeringsplats med, den frigörs till kölistan. Den nya lägenhetsägaren anmäler sig till kön på vanligt sätt.
- Vid andrahandsuthyrning av lägenhet sägs parkeringsplats upp och ges till den som är först i kölistan för den kategorin.
- Vid andrahandsuthyrning hänvisas hyresgästen till föreningens gästparkeringar och normal betalning för dessa.
- Andrahandsuthyrning av parkerings-/garageplats är inte tillåten. Om bostaden hyrs ut i andrahand mister man garage- och parkeringsplats.
- Parkering på föreningens område får endast göras på parkeringsrutor. Vid tillfälliga eller särskilda behov av att nyttja andra ytor kan man ta kontakt med styrelsen för godkännande.
- Parkeringsplatserna är inte till för släpvagnar, husvagnar etc. men kan användas för tillfälliga behov. Tänk på att se till att säkra att de inte kan åka iväg pga stark vind eller dylikt.

### **Garage**

- Garageplatsen får inte användas som förråd eller upplagsplats, utan den är avsedd för förvaring av motorfordon så som bil eller motorcykel i körbart skick och som används.
- Fordonen ska vara försäkrade.
- Brandfarliga ämnen får inte förvaras i garaget.
- Garageplatsen ska ha kontinuerlig tillsyn av hyrestagaren.
- Föreningen bekostar elektronikfel på fjällkontroll till garageport medan medlem bekostar själv om fjällkontrollen blir borttappad eller förstörd.

### **Parkeringsplats**

- Stolparna har både vanligt uttag för motorvärmare och uttag för laddning av elbil.
- Elsladden till motorvärmaruttaget får ej lämnas kvar vid stolpen. Förvara sladden i bilen, inte fastlindad runt sidospegel eller liknande under färd så inte kontakterna utsätts för vägsalt m.m. och orsakar skador på eluttaget.
- Du ansvarar för att skotta på din hyrda parkeringsplats. Innefattar även att "skotta fram" ditt fordon oavsett om det nyttjas eller inte.

## **12. TV och Internet**

Föreningen har gruppavtal med Tele2 avseende grundutbud för TV.

Föreningen har gruppavtal med Tele2 för bredband 250/50 via kabel-uttaget. Se separat anvisning får åtkomst på vår förenings hemsida. När du flyttar eller säger upp ditt abonnemang ska du själv skicka tillbaka din router till Tele2.

Avtal om utökat TV-utbud, internet eller telefoni via Tele2 tecknar du separat.

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

## **13. Gemensamt abonnemang för el**

Föreningen har ett gemensamt elavtal för samtliga medlemmar. Detta innebär att varje medlem slipper grundavgifterna till elleverantören, samt de fasta avgifterna till nätägaren. Du betalar endast för din förbrukning. Mätarna läses av en gång per år och månadsavgiften beräknas preliminärt på basis av tidigare förbrukning. Elavgiften debiteras som ett tillägg på månadsavgiften. Vid nästa avläsning sker en justering av avgiften om du har förbrukat mer än den preliminära avgiften, eller haft en lägre förbrukning.

## **14. Föreningens fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg**

Ett bostadsrättstillägg för alla medlemmar finns tecknat hos Länsförsäkringar. Det gäller vid exempelvis vattenskador i lägenheten, skador på ytskikt, fast inredning m.m, dvs. saker som du är skyldig att underhålla enligt stadgarna. Detta är ett komplement till din hemförsäkring som du har kvar som vanligt. Självrisken på bostadsrättstillägget är för närvarande 3000 kr, men justeras löpande utifrån uppdaterade avtal.

## **15. 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 som t ex i trappa, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TV:n på alltför högt.
- b) Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tvätt och diskmaskiner skall inte köras under denna tid.

Styrelsen anlitar ett vaktbolag som lägenhetsinnehavaren kan ringa för att påtala eventuella störningar. Försök först lösa problemet med den granne som stör. Fungerar inte detta kontakta vaktbolaget.

### **Störningsjour:**

**Söndag-Torsdag**

**kl 23:00-07:00**

**Fredag-Lördag**

**kl 00:00-07:00**

Ring **Pema Vakt: 070-3470089**, som utför uttryckning till berörd lägenhet. Därefter skrivs rapport på det inträffade som skickas till föreningens styrelse för vidare behandling.

## **16. Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Hundar skall hållas kopplade inom föreningens gemensamma ytor.

## **17. Andrahandsuthyrning**

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Ansökan om andrahandsuthyrning ska inkomma i god tid, senast en månad innan planerad uthyrning.

Vid andrahandsuthyrning av lägenhet sägs parkeringsplats upp och ges till den som är först i kölistan för den kategorin.

Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom anmälan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsuthyrning som beräknas på 10 % av gällande prisbasbelopp

Giltiga skäl för andrahandsuthyrning

- **Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.** Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd.
- **Provsamboende.** Att vilja provsambo i ett parförhållande under en begränsad tid utgör ett godtagbart skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.
- **Uthyrning till närstående.** Att barn eller andra närstående behöver bostad är ett godtagbart skäl, även det under en begränsad tid.
- **Sjukdom.** Ett skäl som anses godtagbart är om du behöver läggas in på sjukhus eller annat boende på grund av sjukdom.

## **18. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. 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.

## **19. Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång, ex. vid förändring av planlösning.

Alla renoveringar ska utföras fackmannamässigt.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

## **20. Gästlägenhet**

Föreningen har en gästlägenhet för övernattnings belägen på Västergatan 27. Lägenheten totalrenoverades under 2015. Lägenheten har två bäddsoffor med plats för fyra personer. Täcken och kuddar finns i bäddsofforna. Lägenheten är utrustad med kök och dusch/WC. Ett tiotal fällbara stolar finns att låna vid behov.

Ta kontakt med någon i styrelsen (se kontaktsida alt. Styrelse) om du vill hyra gästlägenheten.

## **21. Övriga gemensamma utrymmen**

**Bastu.** Föreningen har en bastu i källaren på Västergatan 26A med ingång från gaveln. Bokning sker via uppsatt almanacka utanför bastun.

## **22. Flagging**

En flagga finns att hämta i före detta vävrummet på Västergatan 24B. Det är fritt fram för alla att flagga när man känner för det. Kom bara ihåg att hala flaggan på kvällen. Vill du ha hjälp med flaggningen, kontakta vicevärd eller någon i styrelsen.

## **23. Om du tänker flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid lägenhetsbyte. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att berätta om dessa ordningsregler för den som övertar din lägenhet och ge länken till vår hemsida!



Styrelsen Brf Tallen: Reviderad 2024-01-12

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar som finns på hemsidan [tallen.castor.se](https://tallen.castor.se), där det även finns mer information om föreningen.