

# Trivselregler för bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen

---

## Innehåll

Dessa trivselregler är ett förtydligande till föreningens stadgar .....	1
1. Om allmän aktsamhet .....	2
2. Om säkerhet och nycklar .....	2
3. Om gemensamma kostnader .....	2
4. Avgifter .....	2
5. Andrahandsöverlåtelse / andrahandsuthyrning .....	2
6. Terrasser och uteplatser .....	2
7. Mattpiskning .....	3
8. Parkeringsplatser och garage .....	3
9. Trafik och parkering inom området .....	3
10. Tvättstuga .....	4
11. Cyklar, mopeder och andra tillhörigheter .....	4
13. Avfallshantering, el-avfall och kemiska produkter .....	4
14. Förråd .....	4
15. Parabolantenn .....	4
16. Husdjur .....	4
17. Störningar .....	5
18. Lägenhetsunderhåll .....	5
19. Förändringar i lägenheten .....	5
20. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter .....	5
21. Om du tänker flytta .....	5

## **Dessa trivselregler är ett förtydligande till föreningens stadgar**

Det här bör du veta om föreningen.

### **Ansvar för ordningen**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen 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 i både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter Trivselreglerna. Att bo i en 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 Trivselreglerna**

Trivselreglerna gäller inte bara bostadsrättsinnehavaren. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende och 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 bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot Trivselreglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

### **Så här sker medlemsinformation**

- Medlem med e-post erhåller fakturor, informationsblad och allmän information med e-post. Medlem med faktura autogiro aviseras endast vid ändring.
- Medlem med e-post som önskar pappersfaktura erhåller fakturor i brevlådan med avgift för pappersfaktura, informationsblad och allmän information med e-post.
- Medlem utan e-post erhåller fakturor i brevlådan med avgift för pappersfaktura och informationsblad i brevlådan. Vid faktura autogiro utgår ingen avgift för pappersfaktura.

Allmän information kan anslås på anslagstavlan i trapphuset plan 1 mellan hus 3 och 4 och på anslagstavlan vid tvättstugan plan 2 hus 2.

### **Har Du frågor**

Har du funderingar över något som tas upp här är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Kontakta jourhavande på telefon 031-47 01 31. Meddelanden, ansökningar, skrivelser, förslag till förändringar mm mejlas i första hand till expeditionen@onneredsterrassen.se eller lämnas i expeditionens brevlåda som finns i hus 1 plan 2.

## 1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med jourhavande.

## 2. Om säkerhet och nycklar

Kontrollera att dörrarna i huset går i lås efter in- och utpassering. Se till att koden bara lämnas ut till dina gäster eller hantverkare som utför arbete åt dig. Posten och övriga som skall ha tillgång till fastigheten har egen kod. Anmäl utan dröjsmål enligt instruktioner förlust av nyckel om den går till fastighetens gemensamma utrymmen. Kopiering och utbyte av låscylinder kräver styrelsens tillstånd. Din lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare.

## 3. Om gemensamma kostnader

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

## 4. Avgifter

Avgiften skall vara på föreningens bankkonto senast förfallodagen som är sista bankdagen i varje månad före aviserad period. Dröjsmålsränta och eventuell påminnelseavgift påförs vid nästa avisering vid försenad inbetalning. De medlemmar som önskar att avgiften dras via autogiro lämnar in ett medgivande via sin internetbank eller läggs i brevlådan i expeditionen hus 1. Avgiften är obligatorisk även om man inte väljer att ansluta sig. Om avgifterna inte betalas i tid kan det innebära att nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas efter beslut av styrelsen.

## 5. Andrahandsöverlåtelse / andrahandsuthyrning

Andrahandsöverlåtelse/uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Kontakta jourhavande för att ansöka om andrahandsöverlåtelse. Vid beviljad andrahandsuthyrning kvarstår lägenhetsinnehavaren som betalare av avgiften. Olovlig andrahandsuthyrning kan innebära att nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas. Meddela eventuella ändringar till styrelsen om t ex andrahandsöverlåtelsen/uthyrningen upphör tidigare än planerat.

## 6. Terrasser och uteplatser

### a. Allmänt om terrasser och uteplatser

Med uteplats avses den terrass på plan 2 och 3 som angränsar till lägenheten och motsvarande markyta som angränsar till lägenheten på plan 1. Uteplatsen är upplåten med bostadsrätt.

Uteplatser får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal terrass- eller uteplatsmöblering. Föreningen har en gemensam grillplats öster om hus 2. Grillning med kol- och briketter är inte tillåtet på terrasser och uteplatser för undvikande av brandrisk och störningar (använd ex.vis el- eller gasolgrill). Visa hänsyn till kringboende då oset från grillning kan vara mycket besvärande och sprider sig lätt. Ingen skall behöva stänga dörrar och fönster på grund av grilloset.

#### **b. Förordningar för uteplatser**

Uteplatserna bekostas av bostadsrättshavaren och skall inte innebära några kostnader för bostadsrättsföreningen. Eventuella skador på fastigheten som sker pga. utbyggnad eller nyttjandet av uteplats bekostas av bostadsrättshavaren. Uteplats som nyttjas av respektive bostadsrättshavare sker utan avgift till föreningen. Vid arbeten där uteplatsen behövs för reparation och underhåll av fastigheten (byggnad och mark) sker utan ersättning till bostadsrättshavare. Behövs anordning rivas eller flyttas på uteplatsen vid reparation eller underhåll står bostadsrättshavaren för detta. Golvbeklädnad (mark) är valfri. Dock skall ett säkerhetsavstånd från grunden om 0.5 m vara fri från organiska växter och annat fuktbindande. Tak får inte ordnas över uteplatsen. Inga anordningar på uteplatsen får överstiga en höjd på 3 m.

#### **c. Nyttjanderätt av markområde som inte är upplåten med bostadsrätt**

Nyttjanderätten avser bostadsrättshavare på plan 1 och 3 med avgränsat markområde i anslutning till bostadsrätten. Nyttjanderätten är en exklusiv nyttjanderätt utan betalning för den enskilde bostadsrättshavaren. Vid överlåtelse följer nyttjanderätten med den enskilda förvärvaren. Bostadsrättshavaren ansvarar vid överlåtelse att förvärvaren av bostadsrätten godtar villkor för nyttjanderätten, och om så inte sker skall bostadsrättshavaren återställa uteplatsen innan avflyttning.

Staket och andra trädetaljer ska hållas i gott skick. Genombrott på häck framför öppningen på uteplatsens främre staket får ske. Bredden på genombrottet skall inte vara bredare än 1 m. Vid genombrott skall hänsyn tas till kvarvarande häck. Annan påverkan på nyttjanderätten, som tillhör fastigheten, får inte ske utan styrelsens godkännande. Styrelsen förbehåller sig rätten att ändra reglerna samt förordna om att bostadsrättshavaren skall ändra eller ta bort delar i uteplatsens utförande eller nyttjande. Sådan ändring eller förordning skall dokumenteras.

## **7. Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm skall hänsyn tas till omgivande.

## **8. Parkeringsplatser och garage**

#### **a. Allmänt om parkeringsplatser**

Platserna är avsedda för funktionsdugligt, skattat och besiktigat fordon. Platserna hör ej till lägenheten och hyrs genom separata avtal enligt kölista. Den som avstår tilldelning hamnar sist i kön. Hyresgästen ansvarar för städning och ordningshållning av egen garageplats. Parkeringsplats kan nyttjas upp till 7 dagar i sträck (jfr pkt 12 nedan).

#### **b. Laddpunkter för elbilsladdning**

Föreningen har laddpunkter vid utvalda parkeringsplatser och garageplatser. Laddpunkterna vid parkeringsplatserna är avsedda för föreningens medlemmar och medlemmars besökare att användas vid pågående laddning av elbil. Garageplats med laddpunkt kan, enligt kölista mot tilläggskostnad, hyras av garagehyrare som äger ren elbil. Garageplats som inte nyttjas för elbilsladdning skall då kunna upplåtas. Elförbrukning debiteras till verklig kostnad per kWh enligt mätare för perioden.

## **9. Trafik och parkering inom området**

Infart till husen med motorfordon är endast tillåten vid in- och utlastning, som t.ex. vid flyttning och storhandling. Parkering är absolut förbjuden.

## 10. Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor, belägen i hus 2 och 3 plan 2. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Varje lägenhet har ett numrerat lås för bokning av tvättstugan. Se uppgifter om numrering på anslagstavlan vid tvättstugan.

## 11. Cyklar, mopeder och andra tillhörigheter

Föreningen har två cykelrum, belägna i hus 1 och 2 plan 1. Cyklar och mopeder skall förvaras i cykelrummet. Mindre inte brandfarliga och stabila föremål kan placeras utanför lägenheten under förutsättning att framkomligheten inte begränsas.

## 12. Bokning av gemensamma lokaler

### a. Bokning av föreningslokal och övernattningslägenhet

I hus 2 plan 2 finns en föreningslokal och i hus 4 plan 2 finns en övernattningslägenhet och bastu som får bokas av medlemmarna. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i lokalerna.

Övernattningslägenheten hyrs ut upp till 7 dagar i sträck och kan förlängas ytterligare en period om den inte redan är bokad. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna utanför övernattningslägenheten. Vid förbokning av föreningslokalen kontakta jourhavande.

### b. Bokning av bastu, dusch-samt motions/omklädningsrum

Om Övernattningslägenheten är bokad så är bastu och motions/omklädningsrum automatiskt reserverat från klockan 18.00 till klockan 10.00 nästkommande dag. Det är ej tillåtet att nyttja faciliteterna utan att första ha bokat tid i almanackan. Boka gärna ett tidsintervall och inte heldagar. Lokalerna ska lämnas städade och eventuella fel ska rapporteras till jourhavande. Aktuella instruktioner och ordningsregler finns anslagna utanför omklädningsrummet.

## 13. Avfallshantering, el-avfall och kemiska produkter

Föreningen sorterar hushållsavfall och trädgårdsavfall. Annat avfall som grovsopor, elektronik, miljöfarligt avfall, returpapper, glas, batterier, metall, kartong/wellpapp och liknande ansvarar du själv för att transportera till återvinningsstation. Kärll får ej fyllas så att lock inte går igen. Inget avfall får placeras vid sidan av kärllerna. Inga brandfarliga vätskor får förvaras i garage och förråd.

## 14. Förråd

I förråden får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsatt plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Extra förråd kan hyras genom separata avtal enligt kölista. Den som avstår tilldelning hamnar sist i kön.

## 15. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, uteplats eller terrassräcke.

## 16. Husdjur

Innehavare av husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten.

## 17. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att 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 men också i gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, korridor och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man skall därför undvika att t.ex. köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan, om du tror att du kommer att störa.

## 18. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. 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 måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen.

## 19. 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 styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Det kan också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk på att ta hänsyn till dina grannar när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Arbetet skall i första hand utföras under dagtid. Lämna gärna uppgift till dina grannar när arbetet skall utföras.

## 20. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter fönster, altandörr och lägenhetsdörr

### a. Bostadsrättsföreningens ansvar

Ommålning av ram utsida fönster och altandörr samt trasig utsida av lägenhetsdörr.

### b. Bostadsrättshavarens ansvar

Trasig ruta, tätninglist, lås, gångjärn och övriga beslag samt invändig målning och rötskada av ram till fönster, altandörr och lägenhetsdörr. Dessutom ut- och invändig målning av ram och dörryta till lägenhetsdörr.

Vidare har bostadsrättshavaren allt ansvar för fönster, altanparti och lägenhetsdörr som bostadsrättshavaren satt in själv. OBS styrelsen skall godkänna alla större ändringar i lägenheten.

## 21. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan överlåtelse får äga rum.