

**Bostadsrättsföreningen
DUBLIN, ÖRNSKÖLDSVIK**

Det här bör Du veta om föreningens TRIVSEL regler!

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 ingår också trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. 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!

Brf. Dublin har ingen anställd vaktmästare. Behöver du hjälp med något vänd dig till ex. vis senioruthyrning el. likn.

Driftkostnaderna såsom städning och sophantering o.dyl. vill vi i möjligaste mån minimera.

Viktigt är därför att vi hjälps åt, plockar upp om du ser något störande, en trasig soppåse, pappersskräp en tomflaska el. dyl. och naturligtvis skräpar vi själva inte ner i fastighetens utrymmen.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahand – hyresgäster men det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar.

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.

Först måste styrelsen vidtala den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen 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 rädd 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 någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

Styrelsen ansvarar för information i förebyggande brandskydd och att brandtekniska anordningar vidmakthålles i gott skick. Medlemmar/Lgh. innehavare ansvarar för att utgivna råd o regler efterlevs

- 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 porttelefonen. **Portkod skall inte lämnas ut.**
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Byt batterier när det piper med 1 min. mellanrum.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid. Ombesörj även för att avloppssystemet inte torkar ut i badrum och kök.

3. 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.

Tänk även på att motorvärmarna går igång automatiskt varje dygn om den är kabelansluten till bilen. Onödig strömförbrukning om du inte använder bilen.

Kostnader för vatten och el betalas av alla gemensamt.

4. Balkonger , solavskärmning och Fönster

Balkongerna får inte användas för:

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm. Dam och ludd ramlar ner på grannens balkong.
- c) Kol och gasol grill är förbjudet ur brandskyddssynpunkt.**

El.-grill., endast om närboende grannar gett sitt samtycke. Tänk på att det osar!

d) Avstå rökning på balkonger. Det innebär olägenheter för omgivning och särskilt för ovanför liggande balkonger. Röken sugas in i inglasningen.

e) Bevaka om det bildas istappar från balkongtaken. Gäller översta balkonger särskilt om den är inglasad. Vid speciella tillfällen kan det även bildas snö- isbildning på plåtblecket på fönsters utsida.

f) Öppna balkonger måste snöskottas. Ligger snön kvar och får smälta rinner smältvatten runt balkongplattan ner till grannen inunder.

Nedfallande is- snö kan orsaka stor skada på egendom eller person som träffas.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen.

Utvändiga fasader har färgsatts på ett konsekvent sätt

Detta innebär:

a) Fönstermarkiser väljs med utformning och färgval enligt styrelsens beslut.

b) Solavskärmning invändigt i inglasningarna väljs enhetligt enligt styrelsens anvisningar

5. Mattpiskning

Piskning av mattor sker på gården. Ej från balkong

6. 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.

7. Cykelrummet. Disponibla ytan är 15 m² (0,6 m²/lgh).

Cykelrummet är ett gemensamt utrymme avsett för cyklar men utgör även genomgångsförbindelse till fastighetens huvudcentral för inkommande el-, fjärrvärme och vatten.

Fri serviceväg för åtkomlighet av centralen vid akuthändelse är därför en viktig säkerhetsåtgärd.

Friyta i cykelrummet behövs även för tillfälliga avställningar vid ex. ombyggnad av lägenheter och fastigheten. Skall märkas med namn, tel. nr. och datum. och godkännas av styrelsen.

Efter styrelsens godkännande kan, i specifika fall, även annat förflyttningshjälpmedel i stället för cykel få placeras. ex. enstaka rullstol eller ev. moped ?

8. Städcentral – barnvagnsrum.

Är avsett för städ och barnvagnar. Föreningen har där även byggt in 2 st. extra förråd (för 2-rumslägenheterna).

Till höger innanför dörren finns yta för besökares tillfälliga behov, ex. barnvagn eller rullstol/ rullator.

9. Gården

Gården vill vi ska vara ren och fri från skräp. Ta med burkar, glasflaskor, papper mm. I stället för att bara låta det ligga kvar.

- a) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- b) Hyr du, som medlem parkeringsplats är det 3-månaders uppsägningstid för parkeringsplatsen. P-plats kan inte uthyras externt, till icke medlemmar, annat än med styrelsens tillstånd.
Det finns särskilda regler och kölista för parkeringsplatserna.
- c) Avstå även rökning på gården. Och kasta inte fimpar.

9. Hissen

Hissen har en god funktion. Störningsmomentet är att grus följer med in och rullar ner i spåret för skjutdörrarna. Gruset kan ibland hindra dörrarnas funktion varvid hissen inte går igång. Hissdörrarnas hjul och rotfria plåt är känsliga för påverkan ex. Påkörning.

10. Avfallshantering, el- avfall, kemiska produkter

- a) Soprummet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester droppar på väg till soprummet.
Vi är av kostnadsskäl måna om att bara lämna hushållsavfallet.
- b) Fyll alla vagnarna jämnt till den gula maxgränsen (ger 70 kg/ vagn).

Brf Dublin Källsorterar!!

Källsorterat material t.e.x. tidningar, reklamblad, kartonger, glasflaskor skall lämnas till återvinningsstationen på Vegagatan (vid Stockholmskurvan) eller vid återvinningsstationen på Må.

Färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på närmaste miljöstation.

Enligt lag ska el- och elektronikavfall också samlas in särskilt. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

Hör av dig till dina närmaste grannar om du har transportbehov.

11. Källare och vind

13 st förråd för lägenheterna finns på plan 7.

2 st finns på plan 1 vid entré dörren

7 st finns på plan 0 med dörr mot gården

Där förvaras personliga tillhörigheter tillhörande resp. lägenheter. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

I ett förråd på plan 0 finns även fastighetens förråd för skötselutrustning

12. Parabolantenn

Det är inte bra att sätta upp parabolantenn eller annan antenn på fasad. Uppsättes antenn på balkongräcke ansvarar lägenhetsägaren för alla följdskador med anledning av antenn montaget.

13. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Plocka upp djurets spillning. Störningar behandlas enligt sedvanliga allmänna regler.

14. Störningar

För att alla ska 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 från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus och hiss.

Reglerna gäller alla dagar. Från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

15. Andrahandsuthyrning

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.

Tilläggsavgift till föreningen vid andrahandsuthyrning har lagförts. Gäller efter antagna nya stadgar.

Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren 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.

Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Men även intilliggande och underliggande lägenheter kan bli berörda.

17. 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 mm.

Att planlöst borra i betongväggar och tak kan medföra skador på ingjutna ledningar och rör. Vid dammande arbeten som gips arbeten (rivning) måste utsugningsventiler tillfälligt sättas igen för att skydda dyrbara filter i ventilationsvärmeväxlarna.

Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Begär alltid styrelsens godkännande!

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

18. Om Du tänker flytta

Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska 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.

Lämna kvar dessa trivselregler till den som övertar Din lägenhet! Lämna även kvar allt informationsmaterial för skötsel av lägenheten och framförallt ”dosan” för TV till de nya ägarna.

Dessa kompletterade trivselregler föreslås av styrelsen inför föreningsstämmans beslut 2016-04-14

Göran Östman

Ola Sedin

Åke Tjärnström