

# TRIVSELREGLER FÖR HSB BRF BJÖRKEN

Att bo med bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor i samma situation. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans avgör vi hur trivsamt vårt boende skall bli.

Genom att följa trivselreglerna och ta ett gemensamt ansvar för vårt boende skapar vi en fin grannsämja i vår förening.

## VÅRA LÄGENHETER

### FÖRÄNDRINGAR

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste vi få styrelsens godkännande. Man måste göra en skriftlig förfrågan eftersom styrelsen inte kan lämna några muntliga besked direkt via telefon då frågan måste behandlas på ett styrelsemöte.

Exempel på väsentliga förändringar är badrumsrenovering, rivning eller flytt av väggar, renovering av kök, montering av markiser, inglasning av balkong (bygglovspliktigt), installation av tvätt- eller diskmaskin, byta ut badkar mot dusch, montering av parabol eller antenn samt arbeten med el- och ventilationsinstallationer.

För allas säkerhet - låt en fackman utföra installation av tvätt- och diskmaskin eller andra arbeten i våtrum samt el- och ventilationsinstallationer. Detta är för att skydda er själva och undvika vattenläckor eller andra skador i framtiden.

### VÄRME & VENTILATION

Temperaturen i din lägenhet ska vara minst 20°C, det är vad systemet är dimensionerat för och vad man kan förvänta sig. Mätning av rumstemperatur görs inne i rummet, minst en meter från yttervägg och minst 60cm från golvet, inte på fönsterbrädan.

Något som är väldigt viktigt att tänka på om man ska renovera köket och funderar på att byta köksfläkt är att det måste utföras på rätt sätt. Din köksfläkt ingår i hela föreningens ventilationssystem och styrelsen måste godkänna ett eventuellt byte av fläkt. Detta kommer också att besiktigas i efterhand för att säkerställa att ingen felaktig installation utförts. Det är viktigt att veta att köksfläkten är en del av vårt gemensamma ventilationssystem med central styrning. Det måste vara en fläkt som är anpassad till befintligt system.

### ANDRAHANDSUTHYRNING

Vi har möjlighet att hyra ut vår lägenhet i andra hand. Uthyrning av lägenhet i andra hand kräver styrelsens godkännande. Uthyrning i andra hand godkänns endast med giltigt skäl och max två år. Styrelsen medger högst ett år i taget.

Föreningens stadgar och regler för uthyrning i andra hand innehåller en utförligare beskrivning av bestämmelserna angående väsentliga förändringar i lägenheten samt om andrahandsuthyrning.

## TRIVSELFRÅGOR

Tänk på att ditt golv är din grannes tak och att ni har gemensamma väggar. Det är därför viktigt att du inte låter tv och radio stå på för högt, att du inte går med skor med hårda sulor inomhus, eller gör någonting annat som är störande.

Tiden för nattvila är mellan 22.00 och 07.00. Då ska det vara lugnt och tyst.

Om man ska utföra några bullriga arbeten i sin lägenhet som t.ex. borra i betong, slipa golv eller spika är sådana arbeten tillåtna mellan 08.00-18.00 vardagar och mellan 10.00-17.00 på lördagar, söndagar och helgdagar och i samråd med dina närmsta grannar. När vi skall ha fest i lägenheten eller planerar ett större reparationsarbete meddelar vi grannarna innan och visar hänsyn.

## EKONOMI

Varje lägenhet har individuell mätning av kall- och varmvatten samt el.

Föreningen innehar endast fastighetsförsäkring, hemförsäkring med bostadsrättstillägg får var och en teckna själva.

## VÅRA BALKONGER

Visa hänsyn till dina grannar. Om du vill hänga tvätt på balkongen se då till att tvätten inte stör grannarna. Balkonglådor ska av säkerhetsskäl hängas på insidan av balkongen.

Tänk på när du vattnar eller rensar att det inte rinner/faller ner till grannen under. Mattor

och sängkläder skakas inte utanför balkongen. Grillning med kol- eller gasolgrill är inte

tillåten på våra balkonger då detta är en stor brandrisk. Det är tillåtet att grilla med

gasolgrill på de markanslutna uteplatserna. Grillning med kolgrill är inte tillåtet här heller.

Fågelmatning är inte tillåtet på balkonger då både fåglar och mat skräpar ner.

Fågelmatning på marken är inte heller tillåtet då det drar till sig råttor.

Rökning undviks på balkongerna och altanerna. Undvik också att röka under fläkten inomhus då röken via ventilationssystemet kan gå in till dina grannar.

Vid inglasning av balkong krävs bygglov som man själv får söka. Inglasningen ska vara av likvärdigt utseende som befintliga inglasningar. Vill man sätta upp vindskydd,

solskydd eller markis, diskutera med styrelsen så att vi alla följer en gemensam linje för färgsättning och utseende.

Måla inte balkonggolvet, då skapar du bara ett underhållsbehov. Det går bra att lägga trätrall eller matta som går att ta bort. Lagg inte klinker då balkongplattan måste vara inspektionsbar, golvet måste gå att lyfta bort.

## VÅR GÅRD

Vår gemensamma utemiljö blir ännu trivsammare om vi använder de uppställningsplatser som är avsedda för cyklar och bilar. Observera att motorcyklar och mopeder (med registreringsskylt) inte får parkeras i cykelrum eller på gården. Särskilda parkeringsplatser för motorcyklar och mopeder (med registreringsskylt) finns att hyra i garaget.

Vi är rädda om barnen och naturen. Därför är all motortrafik förbjuden på gården.

Gårdarna är ej heller dimensionerade för biltrafik och därför är det förbjudet att köra fram till porten på gården. Pollare är monterade för att förhindra trafik på gårdarna. Dessa pollare är låsta och endast färdtjänst och räddningstjänst får lov att låsa upp och köra in på gården.

Katter och hundar ska vara kopplade, så att de inte stör eller förorenar i barnens sandlåda, på gångvägar eller på grönytor. Tänk på att det finns människor som är rädda.

Genom att visa hänsyn och omdöme på gården kan vi alla njuta av utemiljön. Inga egna växter får planteras på våra gårdar utan styrelsens godkännande. Inga fimpar eller snus på gården eller i rabatter.

### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Tillsammans ansvarar vi för entréer, trapphus, cykelrum, garage, källare och övriga gemensamma lokaler & utrymmen.

Alla trapphus och gångar i källaren skall vara tomma för att inte hindra utrymning vid eventuell brand och för att inte hindra städning. Inga dörmattor, barnvagnar eller annat får förvaras/placeras i trapphusen. Våra tillhörigheter förvarar vi i de utrymmen som har tilldelats oss.

Ordning och reda skapar trivsel och underlättar för fastighetsskötare och lokalvårdare att utföra sina arbeten.

Rökning i gemensamma utrymmen är inte tillåten.

### **GEMENSAMHETSLOKAL MED GÄSTRUM**

Gemensamhetslokalen ligger på entréplan, Träkilsgatan 40. Alla medlemmar i Brf Björken har möjlighet att hyra den. Lokalen är ca 55m<sup>2</sup>. Lokalen innehåller ett gästrum, WC/dusch samt ett större rum med kök. Högst 30 personer får vistas i lokalen samtidigt. För närvarande ingår även garageplats nr 1.

Priset är 250 kr per dygn, med en begränsning på max 5 nätter i sträck och en bokning i taget. Avgiften debiteras av den hyrande medlemmen på avin.

Vid avbokning kommer en avgift på 250 kr tas ut av medlemmen som avbokar, oavsett anledning eller tidpunkt.

Bokning sker via HSB växel, 010-442 20 00.

Man står själv för städningen, hyrande medlem är ansvarig.

Incheckning är kl. 13.00 och utcheckning är kl. 11.00

### **SOPHANTERING**

Utanför varje entré finns två sopnedkast, en lucka för restavfall och en för matavfall (brun påse). Det är viktigt att soporna slås in ordentligt innan de slängs. Tänk på att göra små soppåsar och inte pressa in något i sopnedkasten, då finns det risk att det fastnar och detta leder till onödiga kostnader för alla boende i föreningen. Glas, papper, plast, metall, batterier, förpackningar med mera sorteras på närmaste återvinningsstation (Träkilsgatan 2). Skrymmande sopor fraktas till närmaste återvinningscentral (Sävenäs) där man med ett ÅV-kort har sex fria besök per hushåll och år. ÅV-kort får man vid sitt första besök förutsatt att man är folkbokförd i Göteborgs kommun. Föreningen erbjuder sopcontainer ett par gånger om året då man kan slänga skrymmande sopor.

Genom att följa anvisningarna för sophantering, så slipper vi stopp i sopnedkastet, dålig lukt och arbetet blir lättare och säkrare för dem som tar hand om våra sopor.

### **TVÄTTSTUGAN**

Det är viktigt att vi alla följer anvisningarna som finns i tvättstugan. Då fungerar maskinerna bättre och håller längre. Efter vår tvättid städar vi tvättstugan noga. Det är viktigt att vi lämnar tvättstugan i det skick som vi själva vill finna den nästa gång vi tvättar

Använd tvättpåse till BH med byglar och töm alla fickor innan tvätt för längsta möjliga hållbarhet på maskinerna.

Bokning av tvättstugan sker via bokningstavla som finns utanför tvättstugan i hus två. En utförlig beskrivning hur bokning av tvättstugan går till finns i lägenhetspärmen. Det går bara att boka ett pass åt gången, och det är viktigt att hålla tiden. Om den bokade tiden gått ut kommer du inte in i tvättstugan.

Tvättiderna är fördelade i tretimmarspass enligt följande.

8.00-11.00, 11.00-14.00, 14.00-17.00 samt 17.00-20.00 alla dagar.

Man kan boka max två tvättider per vecka.

## **VÅR SÄKERHET OCH VÅRT ANSVAR**

Tillsammans försöker vi förhindra inbrott och skadegörelse. Vi måste se till att lås håller en viss säkerhetsstandard och att alla dörrar till källare, förråd, garage, cykelutrymmen och övriga gemensamma lokaler är ordentligt låsta.

En utförlig beskrivning av hur porttelefonen fungerar finns i lägenhetspärmen.

Nycklar och taggar till våra gemensamma lokaler får ej lämnas ut till obehöriga.

Tänk på att stanna kvar när du ”släpper” en dörr och se så att den verkligen går igen.

Detta gäller även när vi kör in och ut ur garaget, så att obehöriga inte tar sig in där. Det är förbjudet att ställa upp dörrar eller garageport.

Om någon skulle tappa en ”tag” eller en fjärrkontroll är det väldigt viktigt att meddela detta omedelbart. Då kan vi spärra den så att den inte längre fungerar att ta sig in med.

När vi nyttjar våra gemensamhetslokaler följer vi de anvisningar som är anslagna. Den lägenhetsinnehavare som bokar en lokal är också ansvariga för den.

Om det uppstår skador på våra hus, våra gemensamma utrymmen eller utemiljö, ska detta genast anmälas till HSB Göteborgs Medlemscenter.

Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader, som vi gemensamt måste betala.

## **PARKERING**

Brf Björken har 67 p-platser till uthyrning (60 garageplatser och 7 utomhus).

Avtal för parkering sköts via HSB av Barbro Scharpff, telefon 010-442 21 30

Det går också bra att lämna anmälan via e-post till [barbro.scharpff@hsb.se](mailto:barbro.scharpff@hsb.se). Anmälan ska innehålla namn, lägenhetsnummer och adress.

Parkeringsplats får inte hyras ut i andra hand. Se även föreningens regler för uthyrning av parkeringsplats, antagna av styrelsen.

## **FELANMÄLAN**

Finns det något fel i din lägenhet eller allmänna utrymmen anmäler du det direkt till HSB Göteborgs Medlemscenter.

Via webben: [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg), välj felanmälan uppe till höger. Använder man sig av felanmälan via webben får man ett kvitto via mail att anmälan är mottagen.

Via telefon 010-442 24 24

(Mån 08.00-18.00, tis-tors 08.00-17.00, fre 08.00-15.00)

(Sommartid 15 maj – 30 augusti mån-tors 08.00-16.00, fre 08.00-15.00)

Om något akut skulle inträffa under kvällar eller helger felanmäler man via SOS Alarm på telefon 031-334 11 70. Om SOS Alarm bedömer ärendet som icke akut kan kostnaden för SOS uttryckning komma att debiteras den som anmält.

Fel på följande anmäls inte till HSB:

TV, Bredband eller Telefoni anmäler du till Telia 020-240 250

Vitvaror anmäler du till Electrolux service 0771-76 76 76

Hiss anmäler du till Kone 020-72 20 20

Garageport anmäler du till Hörmann enligt nedan.

Garageporten har installerats av Hörmann Svenska AB. Vid fel på garageporten ringer man under **kontorstid 031-58 85 90 eller 019-768 82 00**. OBS att båda dessa nummer går till Hörmanns kontor i Örebro.

Vid fel utanför kontorstid ringer man **jouren 0200-12 00 29**.

Observera att de som tar emot samtalet inte vet varifrån man ringer och det är viktigt att man talar om att det gäller ett fel på garageporten på Träkilsgatan 40, Göteborg och att Hörmann har ett avtal med Träkilsgatans samfällighetsförening. Garaget är en samfällighet. Samfälligheten är avtalskund.

## STYRELSEN

Styrelsen har möten en gång per månad, dock ej i juli. Normalt infaller styrelsemöten tredje måndagen i månaden.

Årsstämman i Brf Björken hålls vanligtvis i november månad.

Styrelsen informerar föreningens medlemmar främst via anslag på anslagstavlorna eller via utdelade informationsblad. Vi har också en hemsida

där man kan ta del av löpande information. [www.hsb.se/goteborg/bjorken](http://www.hsb.se/goteborg/bjorken)

Ytterligare information finns i de pärmar ni fått vid inflyttningsmöten.

Trivselreglerna är antagna av styrelsen och skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och Miljö- och Hälsoskyddslagen.

Frågor och synpunkter kan lämnas till Styrelsen antingen via brev eller via e-post.

Vår brevlåda finns på Träkilsgatan 40. Vår e-post adress är [hsbbjorken@gmail.com](mailto:hsbbjorken@gmail.com). Svar kan lämnas först efter att vi haft ett styrelsemöte, då alla frågor i princip måste behandlas av styrelsen som helhet.