

# **Trivselregler för boende i kvarteret Appellen.**

Utöver föreningens stadgar antagna vid extrastämma 2004-01-31 och ordinarie föreningsstämma 2004-04-19, 2015-05-04 samt 2016-05-09 gäller dessa ordningsregler.

Reglerna har uppdaterats 2007, 2015 samt 2020.

## **Det här bör du veta om föreningens trivselregler:**

### **Ansvar för ordning.**

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter dessa trivsel/ordningsregler. Att bo i bostads-/hyresrätt 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 ?**

Ordningsreglerna gäller alla boende på området samt gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i lägenheterna.

### **Vad händer om ordningsreglerna inte följs ?**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du skall 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 uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen trots uppmaningar inte följer reglerna, kan det bli fråga om juridiska åtgärder enligt Bostadsrättslagen.

### **Har du frågor ?**

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

Styrelsens sammansättning och telefonnummer finns anslagna i trapphusen.

### **Föreningsinformation.**

På föreningens hemsida, [www.brfappellen.se](http://www.brfappellen.se), hittar du den senaste informationen och gällande dokument. En del information finns tillgänglig utan lösenordsskydd som stöd för bland annat den som funderar på att köpa en bostadsrätt i Brf Appellen. Mer information till redan boende finns lösenordsskyddat om du loggar in på hemsidan. Kontakta någon i styrelsen om du inte har aktuellt lösenord. Information och kallelser delas även ut direkt i brevlådorna. Information anslås även i tvättstugorna och trapphusen.

## 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 genom månadsavgiften. Medlem som bryter mot dessa trivsel/ordningsregler, eller visar grov oaktsamhet kan bli skadeståndsskyldig/skyldig att stå för eventuella kostnader.
- b/ Om **akut skada** inträffar i huset, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen. Om omedelbara åtgärder är nödvändiga för att förhindra ytterligare skador på person eller egendom skall adekvata åtgärder genast göras. Sedan kontaktar man styrelsen.

## 2. Om säkerhet

- a/ Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b/ Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c/ Lämna inte förrådsdörrar/källardörren olåsta.
- d/ Var försiktig med eld.
- e/ Din/er lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.
- f/ Meddela gärna grannar eller någon i styrelsen om du/ni planerar att vara borta en längre tid.

## 3. Om gemensamma kostnader

Föreningens styrelse beslutar om kostnader som skall belasta föreningen. Endast i undantagsfall kan medlem ta beslut om åtgärder som skall betalas av föreningen. Dessa åtgärder skall i dessa fall vara akuta och ligga på föreningens ansvar. Det är föreningens stadgar som reglerar ansvar, skyldigheter och rättigheter inom föreningen.

Iaktta sparsamhet vid varm- och kallvattenförbrukning, lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt läckande kranar och kontrollera att toalettstolarna inte smårinner. Förbrukningskostnaderna för värme, kall- och varmvatten samt för el i gemensamma utrymmen, betalas av alla gemensamt.

## 4. Om uteplatser i markplan, balkonger/altaner samt loftgångar

Balkonger/altaner och loftgångar **får inte** användas för:

- a/ Skakning av mattor o dyl.
- b/ Grillning med kolgrill. Annan typ av grill, el/gasol, är tillåten. Ni som grillar med kol: Använd gärna elektrisk tändare istället för illaluktande tändvätska. På uteplatser i markplan är användandet av kolgrill tillåten om den placeras nära staketet. Var noga med grillningen så att inte grannar störs av rök eller os.
- c/ Blomlådor skall placeras innanför balkong-/loftgångsräcket.

- d/ Uteplatsernas grönområden, som avgränsas med staket och cementplattor , ägs av föreningen, men skall skötas/underhållas av lägenhetsinnehavaren.
- e/ Föreningen tillhandahåller färg till balkongens insidor, tak och även till uteplatsernas staket så att det blir enhetligt för hela området.
- f/ Matning av fåglar/igellkottar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester o dyl. riskerar att locka till sig skadedjur.

## 5. Tvättstugorna

Föreningen har två tvättstugor. Bokningstavlor och särskilda regler finns anslagna i tvättstugorna. Se till att du tar del av den informationen som finns där. Endast tillåtet att tvätta för **eget privat** bruk. Ev. företagstvätt är ej tillåten. Dörrar och fönster skall hållas stängda när ingen vistas i lokalerna.

## 6. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer

Cyklar och mopeder skall förvaras i cykelrummen eller i cykelställen. De får inte parkeras utanför entréerna eller mot cykelförrådets utsida, ej heller i loftgångarna (räddnings/ utrymningsvägar).

Barnvagnar, pulkor, rullatorer, sparkar, golfbagar och skidor kan förvaras i trapphusens barnvagnsutrymmen.

## 7. Parkeringsplatser

Föreningen tillhandahåller 72 parkeringsplatser mot en månadsavgift.

5 gästparkeringsplatser söder om A-huset samt 5 vid B-huset kan användas för besökande till kvarteret. Besökare skall använda föreningens parkeringsbevis som skall finnas hos varje lägenhetsinnehavare.

Enligt skyltning råder parkeringsförbud på icke markerade platser.

Du får stanna för i-/urlastning i upp till 5 minuter samt den tid som krävs när du flyttar in eller ut.

Vissa stråk är avsedda för utryckningsfordon.

Läs även P-platsregler under flik 6.

## 8. Entréer och trapphus

Brand i våra hus är relativt osannolikt, men om det händer kan det få svåra konsekvenser. Våra entréer och trapphus är för de flesta den enda utrymningsvägen vid brand. Brännbara eller lösa föremål får inte förvaras i trapphus (utrymningsvägar). **OBS!** Cyklar, leksaker, soppsåsar eller julgranar får inte ställas i trapphus eller loftgångar.

Lek och bollspel får inte förekomma i entréer, trapphus eller källarutrymmen. Lekplatsen är perfekt för det ändamålet.

Rökning är inte tillåten i fastighetens/föreningens gemensamma utrymmen. Dessutom vill styrelsen gärna se att hela området blir rökfritt.

## **9. Balkonger/altaner, inglasning m m**

För att sätta upp markiser måste du ha styrelsens godkännande.  
All montering i husens fasader skall utföras av fackman.

## **10. Runt husen**

- a/ Vårdnadshavare ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.
- b/ Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasad eller underlag. Ta själv bort askburkar eller utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.
- c/ Bollspel, snöbollskastning och liknade får ej förekomma mot husfasader eller mot förrådsbyggnaderna.
- d/ Kasta inte papper, fimpar eller annat skräp på marken.

## **11. Avfallshantering**

Föreningen källsorterar sitt avfall. Markerade sopkärl för olika avfallsprodukter finns i soprummen ( hushållssopor, pappersåtervinning, plastförpackningar, metallförpackningar samt glas). Vänligen respektera indelningsordningen. Sopbehållarna för hushållssopor är endast till för sedvanligt hushållsavfall. Kartonger och emballage viks ihop eller tas isär. Grovsopor, kemiska produkter, elektronikskrot, skrot, träavfall skall lämnas till kommunens deponi. Glödlampor och lysrör kan lämnas i uppsamlingskärl som finns i trädgårdsförrådet. Gäller även batterier.

## **12. Yttre lägenhetsförråd och källaren**

Kvarterets skyddsrum och skyddsrumsmateriel finns i källaren i B-huset. I källaren och yttre lägenhetsförråd får personliga tillhörigheter endast förvaras i eget förråd. Gångarna skall hållas fria. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i de yttre förråden.

## **13. Parabolantenn**

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

## **14. Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att se till att dessa inte stör eller förorenar i kvarteret/fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekplats. Plocka upp djurens spillning. Husdjur får inte vistas i kvarterslokalen eller i tvättstugorna.

## 15. Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende och gäster är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Styrelsen har möjlighet, om den som stör inte rättar sig efter tillsägelse, att använda juridiska åtgärder enligt Bostadsrättslagen. Skyldigheten gäller överallt i kvarteret.

Några exempel på lagens föreskrifter:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t.ex. tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha på TV:n för starkt.
- Grannar får inte heller störas av oväsen i trappan p g a besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följa från kl. 22:00 på kvällen till kl. 07:00 på morgonen.

## 16. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andrahand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftligt och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och uppgift om vem som skall hyra lägenheten. Blanketter för anmälan om korttids-sommar/andrahandsuthyrning finns under flik 11.

## 17. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar, tak, inredning i kök och badrum inklusive vattenlås, glastrutor och bågar samt innerdörrar och ytterdörrens insida. Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Tilluftsventilerna över fönster skall hållas rena och öppna. De glasade partierna på balkongen tillhör respektive lägenhet men väggar och tak tillhör föreningen.

Vid ohyra i lägenheten skall styrelsen kontaktas.

## 18. Förändringsarbeten i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nytt golv, sätta upp nya skåp och/eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar **kräver dock styrelsens tillstånd** om du t.ex. vill ta ner/flytta en vägg eller dra nya rör. Det är inte tillåtet att direktansluta en köksfläkt till in/frånluftskanalen. **Vidtala styrelsen innan anskaffning.** Läs även regler för renovering i BRF Appellen under flik 5.

**Kontakta alltid styrelsen innan igångsättning.**

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

Tänk också på att täta **frånluftsventilerna** vid uppkomst av byggdamm.

## 19. Kvarterslokalen

Lokalen får nyttjas av de boende i kvarteret.

Bokningen utföres enligt instruktion under flik 4.

Lokalen skall lämnas i samma skick som när ni kom.

Städinstruktion, möblerings- och inventarieförteckning finns i lokalen.

Övernattning får inte ske i lokalen.

## 20. Extra lägenhetsnycklar

Behov av extranycklar anmäles till driftsansvarig i föreningen. Eventuella kostnader betalas av lägenhetsinnehavaren. **Kom ihåg att lägenhetsinnehavaren alltid är ansvarig för att alla utkvitterade nycklar finns.** Om inte alla finns, anmäl till driftsansvarig.

## 21. Tillägg till hemförsäkringen

Det är viktigt att du har ett ” **Bostadsrättstillägg**” i din hemförsäkring.

Tillägget skall täcka skador på den egendom som du är underhållsskyldig till.

Kontakta ditt försäkringsbolag för mer information.

## 22. Försändelser / post till föreningens styrelse

Föreningens postlåda finns i 28:ans entré.

En låda för intern post finns innanför 12:ans entré.

## 23. Övernattningsrummet

Bokning kan göras enligt instruktionerna under flik 7 i pärmen.

## 24. Felanmälan och tips

Kan göras/lämnas på föreningens telefon (röstbrevlåda) 0498-24 87 85 eller via mail, [styrelsen@brfappellen.se](mailto:styrelsen@brfappellen.se)

Lämna namn, telefonnummer och ärende.

Vid akuta ärenden kontakta någon i styrelsen. Telefon nr till styrelsen finns anslagna i trapphusen och tvättstugorna.

## 25. Om du tänker flytta

Fråga gärna styrelsen om vilka rutiner som gäller vid avflyttning och överlåtelse.

Besiktning av lägenheten görs av några ur styrelsen.

Tänk på att den som övertar din lägenhet skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som gäller för att få medlemskap. För medlemskap fordras att man är **mantalsskriven på bostadsadressen** som gäller lägenheten.

Tillsammans med ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet tillställas styrelsen.

## **26. Till sist**

Vår bostadsrättsförening blir vad vi medlemmar/boende gör den till. Därför är det av yttersta vikt att alla hjälper till med det man förmår. Det kan t ex vara att delta i föreningsfunktionärsarbetet, delta i vår- och höstjobbardagarna och/eller i föreningens övriga aktiviteter. En väl fungerande och trevlig förening ökar trivselen för alla boende.