

TRIVSELREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PENNAN 1 I VISBY

1. Bakgrund och omfattning

Varje medlem är skyldig att känna till innehållet i föreningens stadgar. Dessa trivselregler är ett komplement till föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Syftet med dem är att skapa en trygg, trivsam och väl fungerande boendemiljö för alla bostadsrättshavare och boende. Med bostadsrättshavare menas i dessa regler detsamma som i stadgarna, dvs medlem i föreningen som innehar bostadsrätt. Med boende menas i dessa regler dels bostadsrättshavare, dels annan som stadigvarande bor i föreningens fastighet, såsom bostadsrättshavares familjemedlemmar, hyresgäster och inneboende.

Dessa regler gäller för samtliga bostadsrättshavare inklusive familjemedlemmar liksom besökare, hyresgäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt bostadsrättshavare i lägenheten.

2. Fastigheten – allmänt

Varje boende ska vara aktsam om och väl vårda bostadsrättsföreningens egendom, dvs föreningens fastighet och tillhörande lös egendom. Om skada uppstår inom fastigheten är boende skyldig att utan dröjsmål underrätta styrelsen.

Se till att entrédörrar och portar hålls stängda. Lämna inte ut portkoder i onödan till utomstående.

Elkontakter i trapphus och förråd är till för föreningens bruk och får inte regelbundet användas för privat bruk.

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp fasta föremål, såsom till exempel skyltar och parabolantennor, på fastigheternas fasader. Det är heller inte tillåtet att sätta upp skyltar, reklamlappar eller privata anslag i trapphus eller gemensamma utrymmen om inte annat sägs i dessa regler.

I föreningen eftersträvas en rökfri miljö för allas trivsel. Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen och på innergården.

Föreningen kan – i kostnadsbesparande syfte – tillämpa rutiner där bostadsrättshavare förväntas bidra till vissa åtgärder, såsom exempelvis städning av trapphus och snöskottning. Meddelande om detta lämnas genom anslag i trapphus och/eller via de kanaler som information normalt lämnas till bostadsrättshavare enligt stadgarna.

3. Lägenhetens användning

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten eller annat utrymme i bostadsrättsföreningens fastighet för annat ändamål än vad som är avsett.

4. Andrahandsupplåtelse

Andrahandsupplåtelse är inte tillåten utan styrelsens tillstånd (se stadgarna § 24). Detta gäller oavsett upplåtelsens längd och om ersättning utgår för upplåtelsen. Under Almedalsveckan gäller dock ett generellt tillstånd för bostadsrättshavare att upplåta lägenheten i andra hand. Detsamma gäller i de fall lägenheten under kortare tid lånas ut till släkt eller vänner.

Därutöver kan bostadsrättshavare under maximalt [3] veckor per kalenderår genom korttidsuthyrning upplåta lägenheten i andra hand, under förutsättning att:

- Bostadsrättshavaren är folkbokförd och permanent boende i lägenheten.
- Uthyrning sker **per vecka**, vilket innebär att det inte är tillåtet med flera kortare uthyrningar (t.ex. dygnsvis till olika gäster efter varandra).
- Bostadsrättshavaren ska så långt som möjligt säkerställa att lägenheten inte upplåts till "festande kompisgäng".
- Vid korttidsuthyrning ska dessa trivselregler finnas lätt tillgänglig för hyresgästen.
- En avgift om 400 kr erläggs till föreningen för varje uthyrningstillfälle.

I samtliga fall där andrahandsupplåtelse sker ska anmälan innehållande namn och kontaktuppgifter till den som disponerar lägenheten samt uppgift om tidsperiod under vilken upplåtelsen sker lämnas till styrelsen på förhand. Detta ifall någon form av nödsituation skulle inträffa.

Ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelse (undantaget de situationer där generellt tillstånd finns enligt ovan) ska ske genom Riksbyggens system och innehålla de uppgifter som efterfrågas där.

Vid andrahandsupplåtelse bör du tänka på att du som bostadsrättshavare är ansvarig för:

- inbetalning av månadsavgiften i förhållande till föreningen,
- att andrahandshyresgästen eller dennes gäster inte stör andra boende eller skadar föreningens egendom, och

- att andrahandshyresgästen är medveten om innehållet i föreningens stadgar samt dessa regler.

5. Underhåll av lägenheten

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Om något går sönder måste du som bostadsrättshavare se till att det repareras. Gränsdragningen mellan vad bostadsrättshavare ansvarar för och vad föreningen ansvarar för framgår av stadgarnas § 19.

6. Förändringar av lägenheten

Bostadsrättshavare får inte utan tillstånd av styrelsen göra mer omfattande förändringar i lägenheten som att exempelvis riva eller flytta väggar, dra nya rör i kök och badrum eller göra andra mer ingripande förändringar. (Se stadgarna § 25). Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång!

Då föreningens fastighet omfattas av regler om utökad bygglovsplikt i Visby innerstad är det av stor vikt att bostadsrättshavaren själv kontrollerar om bygglov, bygganmälan eller annat tillstånd krävs. Så utöver styrelsens tillstånd kan alltså bygglov från eller bygganmälan till Region Gotland behövas.

I tillståndsprocessen har styrelsen rätt att kräva den information den finner lämplig såsom till exempel namn, registreringsbevis, F-skattsedel, branschcertifikat eller -intyg och liknande för entreprenör och/eller hantverkare.

Observera att styrelsen godkänner endast själva åtgärden, inte utförandet. Tillstånd från styrelsen kan nekas om ändringen riskerar skada, olägenhet eller störningar. Arbetet får starta först när både bygglov och styrelsens skriftliga tillstånd finns. Bostadsrättshavaren ansvarar för att arbetet sker enligt lagar och regler och att arbeten utförs fackmannamässigt.

Vid renoveringar generellt bör du också tänka på att ta hänsyn till övriga boende (se punkt 8). Anslå i trapphuset innan du sätter igång och inkludera tidplan för arbetet samt kontaktuppgifter till dig och ansvarig entreprenör eller hantverkare.

Byggmaterial och -avfall får inte förvaras i gemensamma utrymmen eller på innergården. Det är du som bostadsrättshavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort.

7. Brandskydd

Varje bostadsrättshavare ska tillse att en godkänd brandvarnare finns monterad i sin lägenhet och att den vid varje tillfälle fungerar. Saknas brandvarnare eller den är ur funktion och en brandskada inträffar riskeras nedsatt försäkringsersättning för skadan. Dessutom

rekommenderas att varje lägenhet har en pulversläckare och en brandfilt. Brandsläckare finns annars i varje trappuppgång och besiktigas vid aktivitetsdagarna vår och höst.

I lägenheter och förråd får inte brandfarlig vara förvaras, med undantag för mindre mängder för hushållets begränsade bruk. Laddning av batterier ska ske enligt tillverkarens instruktioner och på platser där brandrisk är minimal.

Trapphuset får inte blockeras. Trapphuset ska vara fritt från brännbart material och det är inte tillåtet att förvara saker eller utrustning som hindrar eller försvårar en utrymning eller insatser av ambulans och räddningstjänst vid sjukdomsfall eller brand.

8. Störningar

För att alla ska trivas i föreningen är det viktigt att inte störas av andra boende. Alla boende är skyldiga att visa varandra hänsyn.

Störande ljud ska därför undvikas mellan kl 22.00 och 06.00 alla dagar. När det gäller borring, bilning eller andra högljudda byggnadsarbeten ska sådana undvikas före 07.00 och efter 19.00 vardagar och före 10.00 och efter 17.00 på lör-, sön- och helgdagar.

Med det sagt måste boende i flerfamiljshus generellt sett tåla vissa störningar såsom till exempel lekande barn, dammsugning, tv-ljud, musik och små barn som skriker på natten. Det är svårt att definiera detaljerade regler men enligt bostadsrättslagen får en boende "inte utsätta sina grannar för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra bostadsmiljön på ett sätt som inte skäligen bör tålas".

I föreningen är enstaka fester eller liknande, som hålls på en rimlig nivå, acceptabelt. Men det uppskattas om du berättar för grannarna att du tänker ha fest.

Om en boende anser sig vara störd av annan boende rekommenderas att i första hand ta upp detta med den andra parten på ett respektfullt sätt. Kvarstår problemen, eller är av sådan karaktär att det inte går att ta upp med den andre parten, bör frågan tas upp med styrelsen.

9. Försäkringar

Varje bostadsrättshavare är skyldig att vid var tid ha en gällande hemförsäkring som inkluderar bostadsrättstillägg.

10. Husdjur

Den som har husdjur i sin lägenhet ska se till att förorening, skada eller annan olägenhet inte uppstår på eller i föreningens eller enskild boendes egendom. Husdjur ska hållas under uppsikt i gemensamma utrymmen och ägaren ansvarar för att djuret inte stör eller skrämmer andra boende. Husdjur får inte rastas på innergården.

11. Ohyra

Boende ska vid upptäckt av ohyra i lägenhet eller förråd omedelbart åtgärda detta samt informera styrelsen.

12. Innergården

Innergården är till för allas trevnad och alla boende är välkomna att hjälpa till att sköta växter och utrustning.

Cyklar ska placeras i cykelställ på gården. Cyklar som ger intryck av att inte vara använda regelbundet, t ex en längre tid saknat luft i däcken, kan omhändertas, vilket företrädesvis sker vid årliga aktivitetsdagar (se punkt 15). Cyklar som omhändertagits har föreningen rätt att slänga, ge bort eller sälja, beroende på skick. Eventuella medel som föreningen får vid försäljning tillkommer föreningen. Boende uppmanas att märka sina cyklar så att omhändertagande undviks.

Leksaker som används på gården ska efter avslutad lek plockas undan. För lek med boll/bollsport hänvisas till närmaste här för anpassad yta.

Grillning med kol, briketter, el och gas är godkänd på innergården. Användaren ansvarar för att tändvätska, kol mm plockas undan efter användning.

Boende får inte utan styrelsens medgivande ta bort häckar och träd eller göra större förändringar på den gemensamma innergården.

Motorfordon får inte parkeras på gården. Boende bör uppmärksamma att parkering inte heller är tillåten på Rådstugugränd. Det är inte föreningens mark, men det är viktigt att framkomligheten inte hindras eller försvåras för utryckningsfordon, sophämtning, snöröjning, posthantering, grannar etc.

Matning av fåglar är inte tillåten då det kan orsaka nedskräpning och locka skadedjur till fastigheten.

13. Tvättstugan

I tvättstugan bokas en tid åt gången i den pärm som ligger på bänken. Ifall en tvätt inte är påbörjad en timme efter bokad tid är den tvättiden fri att användas av någon annan. Icke bokade tvättider är fria att använda. Efter avslutad tvättning ska tvättstugan städas. Det innebär rengöring av torktumlarens filter efter varje torkning, att rengöra hållarna med fack för tvätt- och sköljmedel i tvättmaskinerna, att torka av samtliga använda maskiner samt att städa av golven. På så sätt blir det trevligt för dem som kommer efter och ska tvätta.

Går något sönder i tvättstugan, kontakta någon i styrelsen. Skriv en lapp och lägg på den trasiga maskinen med uppgift om till vem och när felanmälan är gjord.

14. Avfallshantering

Soprummet ligger på innergården. Där finns kärl för komposterbart avfall, hushållssopor, pappersförpackningar och wellpapp och för plast. För att slippa onödiga extraavgifter är det viktigt att inte mer sopor slängs i kärlen än att locken går att stänga. Avfall får inte lämnas utanför sopkärnen. Föreningen betalar för vikten på hushållssoporna. Både av den anledningen och med tanke på miljön uppmanas boende att källsortera så mycket som möjligt. Glas och plåtförpackningar lämnas vid återvinningsstationerna.

Boende ansvarar själv för att annat avfall än som nu nämnts, såsom exempelvis grovsopor/byggavfall, färgburkar och andra kemiska produkter och elektronikavfall, lämnas på regionens återvinningscentral.

15. Aktivitetsdag

En gång under hösten och en gång under våren kan aktivitetsdag anordnas i föreningen. Datum meddelas i god tid. Då hjälps boende åt att städa, röja och rensa ogräs på innergården, runt husen och i andra gemensamma utrymmen. Efteråt fikar vi tillsammans. Den som inte har möjlighet att delta får gärna sätta in 400 kronor på föreningens konto.

16. Elmätare och grupsäkring

Elmätare och grupsäkringar för respektive lägenhet är belägna på följande platser:

S:t Hansgatan 15: I restaurang Underbars lokal, ingång från trapphuset, dörren närmast ingången till innergården. Om restaurangen inte är bemannad finns nyckel i ett nyckelskåp i trappen. Kod till nyckelskåpet lämnas i särskilt meddelande till boende på den adressen.

Rådstugugränd 2: I källaren mitt emot tvättstugan.

Rådstugugränd 4: I trapphuset på bottenvåningen längst in.

17. Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är Riksbyggen som därmed sköter föreningens administration. Riksbyggen erbjuder medlemmar en portal för information och viss kommunikation.

Teknisk förvaltare är Lyanders Fastighetsservice AB som svarar för tillsyn och skötsel av fastigheten och mindre reparationer. För kontaktuppgifter under arbetstid, se löpande

medlemsinformation. För akuta ärenden utanför arbetstid uppskattar vi om ni i första hand kontaktar någon i styrelsen. I andra hand kan kontakt tas med det företag som utsetts att hantera jourärenden enligt löpande medlemsinformation. Observera att det senare kan vara förenat med stora kostnader.

18. Ändring av dessa regler

Styrelsen utvärderar regelbundet om dessa regler behöver revideras och kan därför vid behov besluta om ändringar av dem. Om styrelsen anser det motiverat kan ett förslag skickas ut till samtliga bostadsrättshavare för synpunkter. Bostadsrättshavarna informeras därefter om beslutade ändringar.

Denna version av trivselreglerna har antagits vid styrelsens sammanträde den 15 april 2026.