



## Trivselregler

Rev. 2021

### Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att 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 både i och utanför huset/husen. Det är viktigt att alla boende följer reglerna. 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! Föreningens styrelse har tagit fram nedanstående trivselregler.

### För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller Dig som bostadsrättshavare men även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Reglerna gäller även för föreningens hyresgäster.

### Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna 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 anmana 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.

### Vem kan jag fråga?

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen i din förening. Gärna via vår webbsida:

<https://lillaingeback.bostadsratterna.se/> eller kontakta [brfllaingeback@gmail.com](mailto:brfllaingeback@gmail.com)

### Vårda föreningens tillgångar

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 fastighetsskötaren eller någon i styrelsen.

## **Trygghet och säkerhet**

Var försiktig med eld, släck alla ljus innan du somnar.

Din lägenhet ska vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Glöm inte byta batteri samt kontrollera denna en gång per år, lämpligen den 1/12.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

## **Regler för balkonger/loftgångar/altaner:**

För att uppföra uteplats skall styrelsens medgivande inhämtas.

Tak/inbyggnad/inglasning på uteplatser eller balkong får ej förekomma.

-Ej permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

-Skakning av mattor, sängkläder mm. får inte göras från övervåning.

-Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

-Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd så undviker du att vatten tränger in i lägenheten vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

-Vid grillning placeras grillen stadigt och långt från husväggen. Grillen får inte vara placerad i direkt närhet av fönster, väggar eller under balkongerna. Det är var och ens ansvar att grilla under säkra förhållanden, då föreningen ej är ansvarig för eventuella skador.

På balkongerna får endast el-grill användas.

-För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

## **Undvika gnagare och andra skadedjur**

Matning av fåglar är inte tillåtet inom föreningens område ej heller på din uteplats då detta kan locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Var också noggranna med att stänga kärl till sopor och dörrar till soprum av samma anledning.

## **Gårdar**

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.

Gården får användas för privata arrangemang enligt de regler styrelsen satt upp.

Informera grannarna innan ni påbörjar tillställningar och tänk på att inte störa omgivningen med för hög ljudnivå, eller för sena tillställningar.

## **Soprum**

Matavfall skall komposteras och läggas i anvisat kärl. Som matavfall räknas inte snittblommor/krukväxter dessa läggs i brännbart.

Knyt alltid ihop soppåsarna så att inte avfall sprids i soprummet.

I grovsoprummet skall följande avfall lämnas:

- Glas (färgat och ofärgat)

- Förpackningar av kartong inkl. wellpapp tas i sär och viks ihop INNAN de läggs i avsett kärl.

Mjölk/juice förpackningar:

Plastkorken tas bort och sorteras som plast. Kartongen plattas till och läggs i avsett kärl.

- Tidningar (Plasten runt tidningar tas bort och läggs i kärl för plast innan tidningen läggs i avsett kärl.)
- Ljuskällor
- Småbatterier
- Metall

Föreningen betalar för varje tömning. Det ligger i allas intresse att hålla dessa kostnader till ett minimum.

Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation. **Enligt lag ska EI- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna.**

Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

Kontakta styrelsen om du behöver hjälp med det.

Möbler och andra grovsopor ska lämnas på återvinningsstation eller förvaras i ditt förråd till föreningens städdagar.

### **Parabolantenn**

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Om man ändå vill ha en parabollösning ska man kontakta styrelsen för att hitta en lämplig lösning. Ofta krävs det dessutom bygglov.

### **Husdjur**

Att ha husdjur i området innebär ett stort ansvar för ägaren. Det är viktigt att ha uppsikt över sitt djur. Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Hundar får ej vistas lösa inom föreningens område. Hundar får ej heller rastas inom föreningens område, eventuell spillning från djuret plockas upp.

### **Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och inte störa grannar med ljud, otrevligt bemötande eller hot. Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet men är särskilt viktig att beakta mellan kl. 22.00 – 07.00.

Informera gärna dina grannar i god tid före aktiviteter som kan störa. Det kan gälla reparationsarbeten, sociala tillställningar i lägenheten eller på gården.

Visa extra hänsyn vid renovering under söndagar och röda dagar. Prata gärna med dina grannar innan du påbörjar renoveringen.

### **Uthyrning i andra hand**

Ansökan om att hyra ut i andra hand skall skickas till styrelsen. Styrelsen tar sedan ställning till om skälet för uthyrning kan godkännas. Skäl som kan komma ifråga vid uthyrning enligt laglig rätt är;

- studier/arbete på annan ort
- sjukdom under längre period
- provsamboende

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Den som hyr ut i andra hand bör tänka på att ansvaret för skötsel och betalning fortfarande är lägenhetsinnehavarens. Detta innebär att föreningen vid utebliven månadsavgift kommer att kräva den som äger lägenheten och inte den som hyr den i andra hand.

Att hyra eller låna ut utan tillstånd från styrelsen kan medföra att nyttjanderätten förverkas. Detta innebär i klartext att föreningen har rätt att säga upp lägenhetsinnehavaren till avflyttning. Avhysning och tvångsförsäljning kan också ske.

### **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. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring finns tecknad i föreningen, om olyckan skulle vara framme.

Styrelsen uppmanar alla boende till att teckna privat hemförsäkring.

### **Bygga om 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 dock styrelsens tillstånd, t.ex. om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid (08.00-17.00)

Visa extra hänsyn vid renovering under söndagar och röda dagar. Prata gärna med dina grannar innan du påbörjar renoveringen.

### **När du skall flytta**

Styrelsen i din förening har en rutin som gäller vid överlåtelser. Den som köper din lägenhet måste också bli godkänd av föreningen innan inflyttning kan ske. Det är därför viktigt att informera ev. köpare om vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna över ett exemplar av föreningens ordningsregler till den som flyttar in.

### **Anslagstavlor**

Föreningen har anslagstavlor uppsatta vid soprummen.

Här finns lista med styrelsens medlemmar samt till fastighetsskötaren Lexium "Bo&Son" samt kontaktuppgifter för felanmälan.

## **Bilkörning inom området**

Grundregeln är att det råder generellt förbud att köra motorfordon i området men vi har vissa undantag. Det är tillåtet att med låg fart (maximalt 10 km/tim) köra in i området för **i- och urlastning** vid mycket tunga transporter.

För handikappade och sjukdomstransporter gäller särskilda undantagsregler.

## **Regler för att hyra garage/parkeringsplats**

En strävan för föreningen är att alla lägenheter skall ha möjlighet till parkeringsplats och/eller garage. För att vi ska kunna erbjuda detta på ett fullgott sätt måste justeringar göras vad gäller förtydligande av våra rutiner vid ut- och inflyttning.

Den i hushållet som ansöker om parkeringsplats/garage måste vara skriven på adressen och ha fyllt minst 18 år.

Ett garage är en lokal som lägenhetsinnehavaren hyr från föreningen. I garaget får endast motordrivna trafikfordon stå. Förvaring av skräp eller skrotbilar eller enbart som förrådsutrymme är i strid med avsett ändamål.

Vid felaktig användning kan föreningen skicka en rättelseanmaning, ev. förverkande.

Det får inte utföras reparations- eller underhållsarbeten som är störande eller medför intrång på annans garageplats eller annat utrymme.

Vidare får inte heller utföras arbeten som medför risk för brand eller annan skada på fastigheten eller annans egendom.

Brandfarligt material får inte förvaras i garaget utöver vad vederbörlig myndighet medger. Träsor och trassel får efter användning inte förvaras i garaget annat än i slutet plåtkärl.

Tomgångskörning i garaget är förbjuden.

En parkeringsplats är ett lägenhetsarrende som lägenhetsinnehavaren hyr från föreningen. Föreningen har möjlighet att avbryta uthyrningen av parkeringsplatsen om föreningen anser att detta är nödvändigt. Uppsägningstiden är då 3 månader.

I de fall då lägenhetsinnehavaren önskar hyra två platser, t.ex. parkeringsplats och garage eller två parkeringsplatser, godkänns detta av förening i mån av utrymme och tillgång. Förändras förutsättningarna vad beträffar utrymme och tillgång kan den extra platsen bli uppsagd. Uppsägningstiden är då 3 månader.

Parkeringsplats eller garage till firmabil kan godkännas i mån av utrymme. Ansökan till två parkeringsplatser och/eller garage prioriteras högre. Förändras förutsättningarna kan den extra platsen bli uppsagd. Uppsägningstiden är då 3 månader.

När föreningen behöver avbryta uthyrning av parkeringsplats och/eller garage prioriteras det i denna ordning:

1. Privatägd bil
2. Förmånsbil/leasingbil

### 3. Företagsbil/tjänstebil

Det finns alltid minst sex stycken besöksparkeringar. Dessa är fördelade på följande vis: fyra stycken på Lilla Ingebäcksvägen och två stycken på Ingebäcksvägen.

#### **Aimo-park**

Det finns avgiftsbelagda gästparkeringar på Lilla Ingebäcksvägen och på Ingebäcksvägen.

Föreningen anlitar parkeringsbolaget Aimo-park, som bevakar att reglerna för parkering följs. Deras app heter MobilPark. Endast via den är betalning möjlig på gästparkeringarna.

#### **Felanmälan**

Felanmälan ska ske till Lexium Service Management (Bo & Son) tel: 031-514 000 helgfria vardagar kl.07-16.

Eller via mail: [felanmalan.gbg@lexium.se](mailto:felanmalan.gbg@lexium.se)

**Akuta** ärenden övrig tid hänvisas till Låsinväst fastighetsjour 031-802 424

Föreningen står inte för kostnaden för fel som den enskilde, enligt våra stadgar, skall ansvara för.

#### **Bredband, Kabel-TV och Telefoni**

Föreningen har avtal med Tele2 som gäller samtliga bostäder, det innefattar basutbud på TV, bredband samt telefoni separat avtal tecknas separat mellan Tele2 och den boende. Vi har också ett serviceavtal med Tele2, om problem uppstår i nätet ska Tele2 kontaktas, tel. 90 222.

#### **Klotter**

För att hålla alla klottrare borta från inbjudande väggar, pelare, skyltar och murar har föreningen som mål att inte tolerera klotter i området.

#### **Ohyra och möss**

Skulle man drabbas av t.ex. möss på vinden, getingar under uteplatsen eller annan ohyra, ska man kontakta Anticimex. De kommer och vidtar de åtgärder som fordras. Det ingår i föreningens fastighetsförsäkring och görs i samråd med Styrelsen.

#### **Skötsel av markytor**

Var och en har möjlighet att plantera efter eget önskemål på den egna lägenhetens markyta. Markytan skall hållas snygg och ge ett prydligt intryck.

Ansvarsfördelningen av skötseln av den mark som finns inom föreningen, bygger på styrelsens upphandling av grönområdesskötseln och är fördelad enligt följande:

### **Bostadsrättshavaren/Hyresgästen**

Sköter den mark som tillhör lägenheten eller som man fått föreningens tillstånd att använda och sköta.

### **Bostadsrättsföreningen**

Svarar för skötseln av gemensamma ytor.

### **Städdagar**

Två gånger per år, en gång på våren och en gång på hösten samlas föreningens medlemmar/hyresgäster, för att städa och underhålla föreningens grönområden och allmänna ytor. Ansvariga utses på årsstämman. Dessa står för planering och arrangemang för dagarna. I samråd med styrelsen avstäms om fler uppgifter ska utföras utöver stående punkter. Vi passar samtidigt på att ställa ut containrar där ni kan slänga grovsopor, som nu tyvärr alltför ofta hamnar i våra soprum och förorsakar oss extra kostnader. **FÖRVARA DET DU SKALL SLÄNGA I DITT FÖRRÅD TILL STÄDDAGEN.** EI- och miljöfarligt avfall får du själv ombesörja.

### **Bollspel**

Bollspel får inte förekomma så att det är störande för boende.