



TRIVSELREGLER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄDJEN 2 fastställda och giltiga från 2016

Det är viktigt att alla boende läser igenom föreningens trivselregler och stadgar samt förstår och följer innebörden. Det är alltid den enskilde medlemmens ansvar att hålla sig informerad om det regelverk som gäller boendet i form av såväl lagar som stadgar och trivselregler.

Trivselreglerna och stadgarna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare utan också dem som hör till ditt hushåll, är inneboende eller gäster, hyr i andra hand eller utför arbeten i lägenheten.

Att bo i bostadsrätt

Skillnaden mellan att bo i bostadsrätt och hyresrätt är ganska stor. När du köper en lägenhet, köper du egentligen inte den fysiska bostaden utan blir delägare i fastigheten. Du får rätt att nyttja lägenheten som bostad men får samtidigt också ansvar gentemot hela bostadsrättsföreningen. Det innebär inte bara en skyldighet att ta väl hand om den egna bostaden utan också att tillsammans med övriga medlemmar ta ansvar för gemensamma utrymmen i huset.

Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen finns reglerad i föreningens stadgar. Förenklat gäller att du ansvarar för din lägenhet och att föreningen ansvarar för själva fastigheten, exempelvis skötsel och underhåll av fasad, tvättstugor, trapphus och innergård.

På föreningens hemsida www.brfgladjen2.se finns medlemsinformation, ansvarsfördelning, stadgar, årsredovisningar, nyheter och mycket annat. Tänk på att det är alla bostadsrättsinnehavares gemensamma plånbok som betalar för reparationer, underhåll, sophämtning, vatten och el i huset.

Renovering och ombyggnation

Som bostadsrättshavare har du stor frihet att inreda din bostad efter egna önskemål och att utan styrelsens godkännande göra mindre förändringar, men större åtgärder kräver godkännande från styrelsen enligt Bostadsrättslagen. Detta gäller utan undantag vid arbeten med ventilation eller våtutrymmen. Observera att vissa förändringar också kan kräva bygglov eller bygganmälan.

Vid större arbeten ska medlemmen inkomma med dokumentation av tilltänkta förändringar som är tillräcklig för att ligga till grund för beslut. Om bygglov krävs för åtgärden, ska kopia på detta ingå i dokumentationen.

Om arbete påbörjas utan godkännande från föreningen måste medlemmen på anmaning från styrelsen avbryta arbetet samma dag. Om godkännande från föreningen därefter inte ges ska redan utförda förändringar återställas på medlemmens bekostnad.

Större ingrepp ska vara fackmannamässigt utförda och om arbetet anses kräva slutbesiktning ska styrelsen beredas möjlighet att ta del av denna. Kostnaden för slutbesiktning stannar på medlemmen.

Akut skada och felanmälningar

Om en akut skada uppstår i fastigheten, exempelvis en vattenläcka, har du som medlem ett ansvar att anmäla detta till föreningens fastighetsservice. Observera att enskild medlem endast får ringa jouren i akuta fall, som t ex översvämning, efter kontorstid samt helger. Om en medlem beställer akut jourutryckning men situationen inte faller under föreningens ansvar, kommer medlemmen att debiteras kostnaden för utryckningen.

Aktuella kontaktuppgifter till föreningens entreprenör finns på anslags-tavlan i trapphusen och på föreningens hemsida.

Felanmälan för icke akuta ärenden görs företrädesvis via formulär på föreningens hemsida.

Avgifter

Liksom hyresgäster betalar hyra, betalar du som bostadsrättshavare en s.k. årsavgift. Den delas upp på tolv månadsinbetalningar och avgiften ska vara föreningen tillhanda, via den ekonomiska förvaltaren, senast förfallodagen var månad. Som medlem är du skyldig att betala in avgiften i tid och detta ansvar ligger kvar hos medlemmen även vid andrahands-uthyrning till annan part.

Avgiften går till föreningens kostnader för drift, underhåll och förvaltning samt avsättning till eventuella fonder. Utöver månadsavgiften betalar varje lägenhet månadsvis även en obligatorisk avgift för bredband.

Hemförsäkring

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna detta tillägg separat på sin hemförsäkring.

Allmänna brandskyddsregler

Medlem är skyldig att ha minst en fungerande brandvarnare i sin lägenhet. Med hänsyn till brandsäkerheten får dessutom inga skåp, hyllor, mattor, barnvagnar eller andra lösa föremål förvaras i trapphuset där de kan antändas eller försvåra en utrymning.

Säkerhet och grannsamtal

När du passerar genom porten, ta för vana att kontrollera att den säkert går i lås. Släpp inte in okända genom porten utan att fråga om deras ärende i huset. Servicefolk och andra med legitima ärenden har normalt egen nyckel eller portkod. Lämna heller inte trapp- eller källardörrar uppställda utan tillsyn. Meddela gärna grannarna om du ska vara bortrest länge.

Tvättstugor

Huset har 3st tvättstugor med vardera 3st tvättpass per dag. Tvättpassen bokas enligt styrelsen anvisad bokningsmetod. Bokat pass som inte påbörjats efter 45 minuter får övertas av annan medlem.

Torkrummen och torktumlarna får nyttjas 45 minuter in i nästa pass. Har man sista passet får man nyttja torkrummet över natten.

Strömmen till maskinerna och torkrummet stängs ca. kl.22:30. Observera att tvättmaskinerna inte går att öppna när de är strömlösa.

Det inte tillåtet att färga kläder eller tvätta mattor i maskinerna.

Skulle en maskin vara ur funktion, vänligen sätt en lapp på maskinen och kontakta sedan styrelsen för felanmälan.

Varje användare av tvättstugorna förväntas städa efter sig samt tömma luddfilter i torktumlaren

Vår- och höststädning

Två söndagar om året, en på våren och en på hösten, kallar vi till en gemensam insats för att städa, underhålla och ställa i ordning på gården och i gemensamma utrymmen i huset. Det är inte bara ett roligt sätt att träffas utan sparar också pengar i den gemensamma plånboken.

Balkonger

Rökning på balkongen är tillåtet, men rökare uppmanas visa sina grannar hänsyn. Grillning är inte tillåten på balkongen av brandsäkerhetsskäl, utan hänvisas till gårdens grillplatser. Observera att balkongen inte är till för permanentförvaring av bohag som inte hör till normal balkongmöblering. Det är heller inte tillåtet att skaka mattor och sängkläder från balkongen.

Källar- och vindsförråd

Vinds- eller källarförvaring av möbler, flyttlådor och annat får bara ske i lägenhetens egna förråd. Av brandsäkerhetsskäl är det förbjudet att ställa föremål i gångarna. Förråden ska vara låsta, även om de inte nyttjas, för att undvika ansamling av grovsopor och annat skräp.

Enligt lag - och av uppenbara skäl - är det heller inte tillåtet att förvara brandfarliga och explosiva vätskor, gaser och liknande i förråden. Du är som medlem alltid ansvarig för det som förvaras i ditt förråd.

Relaxavdelning, bastu och gym

Våra medlemmar har kostnadsfri tillgång till relaxavdelning med bastu i källaren. Bokning sker på lista i trapphuset på Lantmannagatan 3B, där info även finns om rutiner kring nyckelutlämning. Bokande medlem ska tillse städning av lokalen efter användning. Om städningen inte blivit tillfredsställande utförd debiteras den bokande medlemmen en städavgift på 500 kronor. Observera att medlem som ska nyttja lokalen och upptäcker att den inte är städad måste anmäla detta *omedelbart* för att rätt person ska kunna rätta till saken eller debiteras.

Även gymmet är kostnadsfritt att använda. Nyckel kvitteras ut mot en deposition på 200 kr. Nyckeln ska återlämnas vid avflyttning och då återbetalas även depositionen. Observera att de som tränar i gymmet solidariskt ansvarar för städningen.

Gemensamt för relaxavdelning och gym är att dessa utrymmen är till för vuxna eller barn i vuxet sällskap.

Gård & grill

Den fina innergården tillhör alla boende i föreningen, men borden vid grillplatserna kan bokas för privata arrangemang (bokningslista i trappa 3B.) Med god kommunikation går det oftast utmärkt att samsas om utrymmet, så informera gärna grannarna i förväg om du planerar ett större arrangemang. Ljudnivån ska vara dämpad efter kl.23 söndag-torsdag och efter kl.01 fredag & lördag.

Föräldraansvar

Många barn på gården innebär även många cyklar, scooters och andra leksaker som lätt sprids överallt. Det är föräldrarnas ansvar att gemensamt styra upp ordningen, samla in prylar och ställa cyklar till rätta efter avslutad lek.

Störningar

Föreningen står för öppenhet och tolerans i boendegemenskapen, skulle problem ändå uppstå med störningar utöver det acceptabla, t.ex. högljudda fester sena timmar, bör de som upplever situationen som besvärande först tala med grannen innan ärendet förs vidare till styrelsen. I övriga fall kan ärendet anmälas till styrelsen som har mandat att vidta lämpliga åtgärder. Tumregeln är, liksom på uteplatserna, dämpad ljudnivå efter kl.23 söndag-torsdag och efter kl.01 fredag & lördag. Tänk på att en infolapp i trapphuset eller grannarnas brevlåda inför en fest oftast ökar störningstoleransen mångfalt.

Cyklar och barnvagnar

Cyklar i bruk som korttidsförvaras ska stå i cykelställen i porthusen eller i cykelkällaren, men om det går lång tid mellan brukstillfällena ska ägaren förvara sin cykel i eget förråd. Styrelsen förbehåller sig rätten att regelbundet rensa ut trasiga och/eller uppenbart oanvända cyklar och barnvagnar för att skapa utrymme. Barnvagnar får av brandsäkerhetsskäl inte ställas i trappuppgångarna, utan ska stå i barnvagnsrummet i cykelförrådet eller i eget förråd.

Rökning

Rökning är naturligtvis förbjuden i alla gemensamma utrymmen, inklusive trapphusen, och askkoppar finns utplacerade vid trapphusdörrarna för dem som vill röka på gården eller är på väg in. Släng inte dina fimpar på gården. Visa hänsyn mot icke-rökare och använd sunt förnuft, oavsett om du röker på gården, balkongen eller genom ett öppet fönster.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabol på fasad, tak eller balkongräcke.

Husdjur och fågelmatning

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att djuren inte förorenar eller stör i fastigheten. Hundar får givetvis inte rastas på gården. Fågelmatning är inte tillåten, varken på gården eller på balkongen, då frön och matrester riskerar locka till sig råttor och andra skadedjur.

Avfallshantering

I vår förening sopsorterar vi. Det är inte bara bra för miljön, utan också för vår gemensamma ekonomi. I miljöhuset på gården finns återvinningskärl för hushållssopor, matavfall, metall, glas, plast, tidningar, kartong, batterier, elektronik och glödlampor.

Grovsopor kan i mån av plats ställas i föreningens grovsoprum till nästa städdag då container finns inhyrd. Ta kontakt med styrelsen för tillgång till grovsoprummet. Observera att det *aldrig* är tillåtet att ställa grovsopor i källar- eller vindsgångar eller vid sidan av de vanliga sopsorteringskärlen i miljöhuset. Med grovsopor avses exempelvis möbler, mattor och annat skrymmande.

Byggavfall får av ekonomiska skäl *inte* slängas i grovsoprummet eller miljöhuset, utan är renoverande medlems eget ansvar att forsla bort.

Miljöfarligt avfall som lysrör, färgburkar, lim, olja, bekämpningsmedel eller lösningsmedel får absolut *inte* spolas ner i avloppet eller slängas bland vanliga sopor. Kontakta återvinningsbolaget Sysav på 040-635 18 00 eller via hemsidan www.sysav.se så att avfallet kan tas omhand korrekt.

Alla medlemmar har ett ansvar att hålla föreningens utgifter nere – respektera därför vänligen de regler som gäller för avfall.

Tack för att du tog dig tid att läsa igenom detta!