

Bilaga 1 till protokoll 2021-04-11

# **Trivselregler för Bostadsrättsföreningen Parkpalatset**

Fastställda av styrelsen 2021-04-11

## Innehåll

1. Ansvar för ordningen .....	3
2. För vem gäller reglerna .....	3
3. Information till den boende .....	3
4. Allmän aktsamhet .....	3
5. Gemensamma kostnader .....	3
6. Om säkerhet .....	4
7. Trapphus och andra gemensamma utrymmen.....	4
8. Avfallshantering .....	4
9. Tvättstuga.....	4
11. Gården.....	5
12. Lägenhetsunderhåll.....	5
13. Användning av lägenhetens balkong .....	6
14. Mindre förändringar i lägenheten .....	6
15. Omfattande förändringar i lägenheten.....	6
16. Ändringar i bärande konstruktioner, våtrum, ventilation eller elinstallation.....	6
17. Minimera risken för skador .....	7
18. Ingen förvaring i gemensamma utrymmen .....	7
19. Krav på Byggnadslov eller Bygganmälan.....	7
20. Ansökan till styrelsen .....	8
21. Meddela styrelsen.....	8
22. Minimera risken för störningar .....	8
23. Uthyrning av lägenhet.....	9
24. Skäl som berättigar till uthyrning:.....	9
25. Andrahandsuthyrning medges inte.....	10
26. Ansökan.....	10
27. Styrelsens medgivande .....	10
28. Uthyrning och gränsen mot inneboende.....	10
29. Medlemmens ansvar.....	11

# Gemensamt

Föreningens stadgar gäller alltid i första hand.

## 1. Ansvar för ordningen

Att bo i ett hus som ägs av en bostadsförening 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. 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 ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter Trivselreglerna.

## 2. För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som äger en andel i föreningen utan även familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## 3. Information till den boende

Föreningsmeddelanden delas antingen ut till varje lägenhet/skickas via e-post eller anslås på tavlan i porten. Det är varje medlems ansvar/skyldighet att ta del av den information styrelsen förmedlar via dessa två kanaler.

## 4. Allmän aktsamhet

Var rädd om föreningens egendom. Kostnader för underhåll betalas av alla gemensamt. Om skada inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med någon i styrelsen. Om styrelsen är oanträffbar skall man kontakta det jourföretag som finns angivet på anslagstavlorna i respektive trappuppgång.

## 5. Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.

Byt packning på kran respektive toalett när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och gemensam el belastar din avgift till föreningen.

## 6. Om säkerhet

Kontrollera alltid att entrédörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten utan att kontrollera vem denne ska besöka. Lämna aldrig källardörren olåst. Var försiktig med eld. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Brandvarnare bekostas av lägenhetsinnehavaren. Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

## 7. Trapphus och andra gemensamma utrymmen

Trapphus, vindskorridorer och andra gemensamma utrymmen ska hållas fria från barnvagnar, cyklar, lekredskap, grovsopor med mera. Styrelsen kan ge tillstånd för förvaring av rullator i entrén. Cyklar ska förvaras på anvisad plats i cykelkällaren. Cyklar får inte ställas på gården utan ett skriftligt tillstånd av styrelsen. Barnvagn ska förvaras i lägenheten. Rökning är inte tillåten i trapphus eller andra gemensamma utrymmen.

## 8. Avfallshantering

Se till att soppåsarna är väl förslutna. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Matavfall, tidningar och glas får inte kastas bland hushållsavfallet utan ska lämnas i särskild återvinningsbehållare. Kartonger skall vikas ihop och slängas i behållaren för hushållsavfall och inte i tidningskärlet. I cykelkällaren finns det uppsamlingskärl för ljuskällor och batterier. Grovsopor, färgrester och annat riskavfall lämnas av den boende vid återvinningscentral. Locken till avfallskärnen skall alltid hållas stängd för att hålla skadedjur borta.

## 9. Tvättstuga

Var noga med att avboka om du inte kan nyttja en bokad tid. Det är inte tillåtet att använda bokad tid som någon annan bokad. Tvättstugan ska alltid rengöras efter användning, tvättmaskiner och diskbänk våttorkas vid behov, golvet ska alltid sopas och våttorkas, filter i torktumlare och torkskåp ska torkas rena. Mattor och

annan tung eller skrymmande tvätt får inte tvättas i tvättmaskinerna.

För att underlätta för föreningens medlemmar och hyresgäster ber vi att de som har möjlighet att tvätta på dagtid gör så i största möjliga utsträckning.

## 10. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av grannarna. Visa hänsyn och undvik att störa genom höga ljud. Fastigheten är väldigt lyhörd mellan våningsplanen, så bostadsrättsinnehavarna ombeds visa hänsyn till sina grannar. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22.00 på kvällen till klockan 07.00 på morgonen. Har du fest som kan pågå längre tänk på att informera grannarna i förväg.

## 11. Gården

Gården städas och växter sköts och vattnas av de boende efter överenskommet tidsschema. Gården får användas för privata arrangemang. Utrustning för grillning finns på gården. Grillen skall alltid rengöras efter att man grillat. Cyklar får inte ställas upp på gården utan styrelsens skriftliga medgivande.

# Lägenheten

## 12. Lägenhetsunderhåll

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för lägenhetens underhåll och bekostar själv alla underhållsåtgärder. 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 själv 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. Enligt föreningens stadgar är du skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som skydd för skador som du har ansvar för.

### 13. Användning av lägenhetens balkong

Balkonger får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering, för skakning av mattor, sängkläder, kläder med mera eller för grillning eller matning av fåglar. Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket. Var försiktig vid vattning så att det inte rinner ner vatten på balkongen under. Om du röker på balkongen ska du vara säker på att ingen rök tränger in hos grannarna. Se till att balkongdörr och fönster är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

### 14. Mindre förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd av föreningens styrelse. Du får till exempel förändra ytskikt, måla om och byta innerdörrar, byta golvbeläggning, fast inredning i kök och badrum, vitvaror, diskho, handfat, duschinredning, badkar och toalettstol, utan tillstånd av föreningens styrelse. Byte av lägenhetens ytterdörr får göras under förutsättning att den nya dörren uppfyller gällande regler för skyddsklassning och att den får samma utseende som den befintliga dörren vad gäller färgsättning, profilering, brevinkast, gångjärn och handtag.

### 15. Omfattande förändringar i lägenheten

Mer omfattande förändringar kräver alltid styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, förändra elinstallationerna, ventilation eller dra nya rör i kök eller badrum. Ibland kan det också behövas Byggnämnden eller Byggnadslov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. **Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!**

### 16. Ändringar i bärande konstruktioner, våtrum, ventilation eller elinstallation

Förändringar som innebär ingrepp i bärande konstruktioner, i fast våtrumsinredning, i system för vatten och avlopp, ventilationssystem skall utföras fackmannamässigt. Förändringar i elsystem får bara utföras av behörig installatör.

Innan sådana arbeten genomförs ska en ansökan göras till föreningens styrelse och uppgift lämnas som styrker att arbetet kommer att genomföras fackmannamässigt. Arbetet kan komma att granskas av en besiktningsman som föreningen utser, på medlemmens bekostnad. Innan arbetet sätts igång ska ett byggmöte genomföras där lägenhetsinnehavaren, ansvarig byggledare, en representant för styrelsen och besiktningsmannen medverkar. Vid detta tillfälle görs bl.a. en gemensam genomgång av byggplaneringen, hur störningar för grannarna ska minimeras, att fackmän, som redovisas i föregående stycke, har godkända legitimationer och när besiktningsmannen ska granska arbetet.

## 17. Minimera risken för skador

Transport av rivnings- och byggnadsmaterial ska göras på ett sådant sätt att risken för skador på hiss, trapphus och andra gemensamma utrymmen minimeras. Vid omfattande ombyggnader bör därför transport av material via byggnadsställning och fönster övervägas. Tungt eller skrymmande material bör normalt inte transporteras i hissen. Lägenhetsinnehavaren ska tillse att hantverkare inte lämnar ytterdörr eller källardörr öppna utan tillsyn. Eventuella skador på eller nedsmutsning av gemensamma utrymmen ska snarast åtgärdas av bostadsinnehavaren som också ansvarar för daglig tillsyn och städning av gemensamma utrymmen.

## 18. Ingen förvaring i gemensamma utrymmen

Byggnadsmaterial får inte förvaras i gemensamma utrymmen, inomhus eller utomhus. Rivningsmaterial ska förvaras i emballage av typ "Big bag" och bortforslas inom max tre dagar. Tillstånd för utplacering av "Big bags" på trottoaren utanför fastigheten ska ordnas av bostadsinnehavaren.

## 19. Krav på Byggnadslov eller Bygganmälan

Om en planerad förändring innebär krav på byggnadslov, t.ex. vid ingrepp i en bärande konstruktion, är det bostadsinnehavarens ansvar att ansöka om byggnadslov. Motsvarande gäller om krav ställs på bygganmälan. Om bostadsinnehavaren vill riva en vägg ska ansökan om tillstånd lämnas till

styrelsen i god tid innan arbetets utförande. En beskrivning av förändringen ska utföras av fackman och bifogas ansökan.

## 20. Ansökan till styrelsen

I ansökan ska framgå vad förändringen innebär och vad bostadsinnehavaren gör för att minimera störningarna för övriga bostadsinnehavare. Med detta avses vad som görs för att begränsa tiden för arbetets utförande, vilka bullerbegränsande åtgärder som vidtas, hur spridning av damm begränsas och hur bostadsrättsinnehavaren ser till att gemensamma utrymmen, inomhus och utomhus, hålls städade under byggtiden.

## 21. Meddela styrelsen

Vid renoveringsarbeten som på något sätt kan uppfattas som störande ska styrelsen alltid informeras. En skriftlig uppgift om arbetets omfattning, och om den tid som arbetet beräknas pågå, ska lämnas till styrelsen i god tid före arbetets utförande.

## 22. Minimera risken för störningar

Lägenhetsinnehavaren ska verka för att störningarna för övriga boende minimeras. Om renoveringsarbete på något sätt kan komma att uppfattas som störande ska lägenhetsinnehavaren alltid informera grannarna innan arbetet påbörjas. Information om förändringarna ska lämnas till de boende i god tid före arbetets igångsättande. Störande byggnadsarbeten får bara ske mellan 08 00 – 17 00 på vardagar. Om arbetets genomförande kräver att vatten, gas eller el stängs av ska övriga boende och hyresgäster informeras senast 48 timmar innan arbetets utförande. Det ska ske genom skriftlig information till varje hushåll och hyresgäst och genom anslag i hissen och på anslagstavlan. Det är särskilt viktigt att de verksamheter som bedrivs i föreningens lokaler informeras och om möjligt avstängningen anpassas så att deras verksamhet påverkas i minst möjliga utsträckning.



# Uthyrning av lägenhet – andrahandsupplåtelse

## 23. Uthyrning av lägenhet

En grundläggande förutsättning för en bostadsrättsförening är att medlemmarna bor i föreningens fastighet för att på olika sätt kunna ta del av skötseln av fastigheten. Genom denna gemensamma förvaltning av medlemmar som känner varandra kan trivseln i huset värnas och förvaltningskostnaderna begränsas. En bostadsrättsförening, av vår begränsade storlek, där ett större antal lägenheter hyrs ut under längre perioder kan få svårt att upprätthålla denna målsättning. I vissa skeden av en medlems liv kan det dock finnas beaktansvärda skäl för en uthyrning av den egna lägenheten i andra hand. Därför har föreningsstämman fastställt regler som tydliggör under vilka förutsättningar en medlem har rätt att hyra ut sin lägenhet.

## 24. Skäl som berättigar till uthyrning:

- Om medlem har behov av längre vistelse på sjukhus eller tillfälligt annat boende relaterat till ålder eller sjukdom.
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort under förutsättning att pendlingsavståndet överstiger 10 mil och restid för enkel resa överstiger 2 timmar.
- Särskilda familjeförhållanden som t.ex. provsamboende i parförhållande. Berörda personer får i så fall inte tidigare ha varit sambo.
- Andra beaktansvärda skäl för medlem att vilja hyra ut lägenheten.

## 25. Andrahandsuthyrning medges inte

Andra skäl än de som anges i föregående punkt ger inte rätt för medlem att hyra ut i andra hand. Som exempel ger inte längre semestervistelse på annan ort rätt att hyra ut. Kortvariga pensionatsliknande uthyrningar t.ex. av den typ som erbjuds via förmedlingstjänsten airbnb.com eller motsvarande verksamheter är inte tillåtna.

## 26. Ansökan

Ansökan ska vara skriftlig, undertecknad av den sökande och bör vara styrelsen tillhanda senast fyra veckor innan den tänkta uthyrningen ska ta sin början. För att ansökan ska kunna behandlas måste önskad period preciseras och namn och personnummer på tilltänkta hyresgäster anges. Minst två skriftliga referenser ska lämnas med uppgift om vilken relation man har till den tilltänkta hyresgästen och om att man går i god för att hen är en skötsam person.

## 27. Styrelsens medgivande

En uthyrning av en lägenhet kräver styrelsens skriftliga medgivande. Styrelsen kan avslå ansökan om den tilltänkta hyresgästen bedöms vara olämplig. Att upplåta sin bostad utan styrelsens tillstånd är inte tillåtet och kan utgöra grund för uteslutning.

## 28. Uthyrning och gränsen mot inneboende

Med uthyrning avses att lägenheten upplåts i sin helhet till en hyresgäst, som således får en självständig rätt att utnyttja lägenheten. En medlem har rätt att upplåta enstaka rum (med eller utan en avgift) till en så kallad inneboende utan att behöva begära styrelsens tillstånd. Om det finns skäl att anta att en medlem i realiteten bor på annat håll (sällan eller aldrig vistas i lägenheten) men hävdar att endast inneboende förekommer är eventuell plombering av rum verkningslöst som bevis, utan medlem måste kunna bevisa att kontrollen av lägenheten är intakt. Med uthyrning jämföras upplåtelser som sker utan att någon hyra tas ut d v s gratisupplåtelser.

## 29. Medlemmens ansvar

Medlemmen ansvarar för att hemförsäkring med bostadsrättstillägg betalas under hela den tid som lägenheten är uthyrd. Medlemmen har också det direkta och omedelbara ansvaret för att störningar inte förekommer och att lägenheten eller allmänna utrymmen inte skadas. Det åligger därför medlemmen att noga informera sin hyresgäst om vilka skrivna och oskrivna regler som gäller i huset.