

Brf Lobelian



Trivselsregler för BRF Lobelian

Trivselsreglerna är ett komplement till de stadgar du godkänt då du ansökt och beviljats medlemskap i vår bostadsrättsförening. Här finner du råd och regler för att vi alla ska kunna trivas i vårt boende!

För vem gäller reglerna?

Trivselsreglerna gäller inte bara dig som äger bostadsrätten. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselsreglerna gäller också för hyresgäster som hyr i andra hand.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara aktsam om och vårda föreningens egendom väl. Kostnad för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Kostnad för vatten, fastighetsel och värme betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Akuta fel

Vid akuta fel, exempelvis vattenläckage, avloppsstopp eller hissfel, ringer man fastighetsförvaltare NKG Trygg Fastighet 0771-11 40 40.

Om orsaken till felet ligger inom bostadsrättsinnehavarens ansvar, se under punkten Underhållsansvar, så kommer kostnaden för utryckningen att faktureras bostadsrättsinnehavaren.

Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från föreningens styrelse. Ett godkännande kan endast lämnas av följande skäl:

- Dokumenterat arbete på annan ort
- Dokumenterade studier på annan ort
- Vård av anhörig på annan ort
- Sjukdom
- Värnpliktstjänstgöring
- Sambo på prov
- Annat beaktansvärt skäl

Styrelsen kan tidsbegränsa möjligheten att hyra ut. Ansök i god tid och minst två månader innan du planerar att hyra ut.

Att hyra ut lägenheten utan styrelsens tillstånd kan innebära att nyttjanderätten till din bostadsrätt förverkas enligt bostadsrättslagen. Vid andrahandsuthyrning kvarstår det juridiska ansvaret för bostadsrätten hos ägaren.

Anslagstavlor

Anslagstavlorna i entréerna är avsedda för föreningen och dess medlemmar. Annonsering från utomstående plockas ned.

Antenner

Uppdaterat_2016-03-06

Brf Lobelian



Antenner får inte sättas upp på föreningens fastigheter utan tillstånd av styrelsen. Detta gäller även parabol. Endast antenner och parabol som monteras helt på insidan av lägenhetens balkongräcken kommer att godkännas.

Balkonger

Balkonger får inte användas för skakning av mattor, sängkläder etc. Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd eller snösmältning.

På balkongen får endast elgrill användas så att inte dina grannar störs av os eller rök.

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av styrelsen.

Uppsättning av markis kräver styrelsens tillstånd och ska ske på ett fackmannamässigt sätt samt att färgen är samma som på de markiser som redan är monterade: Färg på ställning RAL 7035, färg markis Unis nr 6318. Kontakta gärna Niklassons Markiser AB (<http://www.niklassons.nu>, tel 08-722 9015) för konsultation och offert.

Barnvagnsrummet

xxx

Blomlådor

Blomlådor skall hängas på insidan av balkongräcket. Detta för att undanröja risken för att förbipasserande under balkongen skadas om blomlådan faller ner eller att vatten rinner utefter fasad och glas.

Bo hos oss

Föreningen vill att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om det finns anledning att anta att så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen kan också med stöd av stadgarna fastslå att nyttjanderätten ska förverkas om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger. Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand (till vilket även räknas korttidsuthyrnings som t.ex. via "Airbnb" eller liknande tjänster) är inte tillåtet.

Borrning

Se Buller

Bredband/TV

I ditt nätverksuttag i väggen har du tillgång till bredband, TV och telefoni från Telia. Vill du veta mer om respektive produkt kan du besöka Telias hemsida.

Brandskydd

Det åligger samtliga boende att se till att dörrar går i lås för att förbättra brandskyddet samt att förhindra obehöriga tillträde till föreningens hus. Brandfarliga vätskor får ej förvaras i källarutrymmen. Brandskyddet är ett gemensamt intresse.

Brf Lobelian



Tänk på att aldrig använda hissen vid brand! Förvara inte cyklar, pulkor, barnvagnar, skor, stövlar, möbler, dörrmattor eller annat utanför din lägenhet – detta kan förvärra brandförloppet och utgör hinder vid en utrymning!

Vår städfirma kan också få problem med att fullgöra sina åtagande på grund hinder i trapphuset och dina grannar kan vara störda av detta så tänk på att visa hänsyn.

Buller

Enligt lag är vi alltid skyldiga att visa våra grannar hänsyn och störa dem så litet som möjligt. Särskild hänsyn skall visas på de tider de flesta kan antas sova. Om du skall spika upp en tavla, borra upp en krok eller utföra annat som orsakar buller gör det gärna på dagtid. På Lobelian skall särskild hänsyn visas mellan 22:00 – 07:00 på vardagar och 22:00 – 10:00 på lördag samt söndag.

Cyklar

xxx

Drift och Skötsel

Lägenheterna har vid inflyttning försetts med en pärm specifik för varje lägenhet som beskriver drift och skötsel av lägenheternas utrustning. Även vissa gemensamma och allmänna frågor beskrivs i pärmen.

Fest

Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt! Men du bör tänka på att just fest och hög musik är de absolut vanligaste orsakerna till klagomål. Ställ aldrig högtalare direkt mot golvet eller väggen. Lägga gärna ett isolerande mellanlägg mellan högtalare och golv/vägg och skruva ner basen. Sätt också gärna upp en liten lapp eller berätta att du ska ha fest, så blir grannsämjan bättre. I princip ska huset vara tyst mellan kl. 22.00 och 07.00 oavsett veckodag. Om dina grannar festar och stör sent på natten - knacka på och säg till. Tycker du att det finns skäl, till exempel att det är ständigt återkommande störningar, ska du inte tveka att klaga skriftligt till styrelsen, med lägenhetsnummer, namn och adress både till dig själv och också till den störande. Ange även tidpunkt och datum då du blev störd.

Förbud

Du får inte borra, spika, måla eller göra någon annan bestående förändring på utsidan av fastigheten eller på balkongen utan styrelsens medgivande. Fästen för tex amplar och andra detaljer får fästas i träfasad.

Radiatorernas (elementens) temperatur får enbart justeras med den graderade termostaten och får inte manipuleras,

Föreningsarbete

Denna förening är en bostadsrättsförening vars driftsform bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna.

För att vi skall få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete.

Brf Lobelian



Detta kan ske t.ex. genom att ta del av anslag i trapphus och information på föreningens hemsida, delta på årsstämman och ställa upp för inval i styrelsen eller kommittéer.

Försäkring

Den som står för lägenheten är alltid ansvarig för det som händer i och omkring lägenheten. Om du bor i en bostadsrätt så måste du ha en hemförsäkring. Föreningens fastighetsförsäkringar inkluderar bostadsrättstillägg för bostadsrättsinnehavare och har tecknats i Vardia.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, måla och sätta upp nya skåp och byta vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver däremot styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök eller badrum. Ibland kan det även behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till dina grannar när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

Grillar

På balkongen får endast elgrill användas på grund av brandrisk. Grilla gärna på vår gård, men se till att obehag inte uppstår för omkringboende. Vi grillning på gård ska städas efter grillning. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för av honom orsakad skada pga slarv eller oaktsamhet.

Hemsida

Föreningens hemsida ligger på <http://www.lobelian.se>

Husdjur

Du som har husdjur eller vänner som besöker oss med sin hund eller katt - se till att djuret går i koppel när det är i gemensamma utrymmen och på gården.

Självklart ska djuren inte förorena på gården eller i fastighetens utrymmen, men om en olycka skulle ske måste lämningarna tas bort. Släpp inte in okända djur i fastighetens utrymmen.

Inbrott

Inbrott anmäler du till polisen. Upptäcker du att det varit inbrott - berätta gärna det för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

Se till att ytterdörren och dörrar till förråd och barnvagnsrum går igen efter dig!

Internet

I din lägenhet finns uttag för anslutning till Telias tjänster. För grundabonnemang står föreningen.

Klotter

Klotter, förstörelse och skräp, lek och bus i hissar och trapphus eller förstörda planteringar kan förekomma också i ditt bostadsområde. Anmäl till förvaltaren/styrelsen när du blir uppmärksam på tendenser till sådan skadegörelse. Det är vårt gemensamma ansvar att förhindra det!

Brf Lobelian



Köksfläktar

Det är förbjudet att ansluta en fläkt till den ventilation som finns i fastigheten. Den enda utrustning som får anslutas till ventilationen är enheter som endast har ett spjäll, men ingen fläkt. En kolfilterfläkt för återcirkulation får monteras i köket, men den får inte anslutas till ventilationen!

Lagar

I bostadsrättslagen (1971:479) och lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan du läsa mer om vad som gäller för ditt boende.

Lägenhetsnummer

Din lägenhet har ett nummer på dörren och i kontraktet. Det underlättar om du kan uppge numret vid kontakt med styrelsen.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Motioner

Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman.

Bostadsrättsföreningen Lobelian är en ekonomisk förening och fungerar enligt reglerna för en sådan. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman och glöm inte att skriva under med namn och lägenhetsnummer.

Normal motionstid är till utgången av februari, men styrelsen kan förlänga eller förkorta motionstiden beroende på stämmans tidpunkt.

Nycklar

Extra nycklar beställes på hemsidan hos fastighetsförvaltare NKG. Farsta Lås i Hökarängens Centrum, Pepparvägen 3, tel 08-60450 50 är vår leverantör av nycklar.

Oväsen

Se buller

Parabol

Se Antenn.

Parkeringsplatser

Bref Lobelian



Uthyrning av boendeparkering sker via föreningen. Föreningen tillhandahåller parkeringsplatser mot avgift, carport och platser utan tak. Eluttag finns för båda typer av parkeringsplatser och ingår i hyran. Respektera att platserna är uthyrda och nyttja inte en tom plats utan att be innehavaren om lov. Att parkera framför husen ska endast ske under kortare stund vid t ex varuleveranser, var uppmärksam på skyltningen.

Renovering av våtutrymmen och andra VVS arbeten

Enbart auktoriserade branschföretag får anlitas i samband med renovering/ombyggnad av våtrum. Dessa ska också lämna en garanti på utfört arbete och är skyldiga att utfärda ett kvalitetsdokument med uppgifter om utfört arbete, upprättat i enlighet med gällande branschregler. Föreningen kräver även att installation av tvätt- och diskmaskiner utföres av fackman.

Rökning

Röka får du göra hemma eller utomhus. Visa alltid hänsyn till dina grannar. Rökning får inte ske i gemensamma utrymmen som trapphus och källare på grund av brandrisk samt allergier. Röker du på gården tar du själv hand om dina fimpar. Att kasta ut fimparna från balkongen gör du självklart inte. Rök inte vid luftintaget för ventilation som finns på fastigheternas norra kortsida!

Sopor

Föreningen har 2 stycken underjordiska sopbehållare som är belägna utanför D huset. En behållare för hushållsavfall och en för matavfall. Förpacka soporna i väl tillslutna påsar för allas trevnad. Sopbehållarna är endast avsedda för boende i föreningen. Övrigt avfall skall lämnas till återvinningsstationer. En enklare återvinningsstation planeras att sättas upp i Hedvigslund. Föreningen har inga utrymmen för att förvara sopor. Det är inte tillåtet att lämna sopor utanför sopbehållarna.

Stadgar

Läs föreningens stadgar noga. Det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Här finns reglerna som gäller juridiskt och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare. Föreningens stadgar hittas på: <http://www.lobelian.se/doc/stadgar.pdf>

Städning

Tänk på allas trevnad genom att inte skräpa ner i trapphus, källare mm. samt på vår gård. Har du synpunkter på städningen - skriv gärna ett brev till styrelsen.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende och alla boende är skyldiga att visa hänsyn – både i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trappa, hiss och gård. Normalt brukar detta inte vara några problem, men skulle du uppleva problem som inte går att lösa så vänd dig till styrelsen.

Trädgårdar

Våra gårdar är nyanlagda och vi är gemensamt ansvariga för att se till att de blir fina. För att bevara och utveckla dem så krävs det gemensamt ansvar, arbete och idéer från oss boende.

Uppdaterat_2016-03-06

Brf Lobelian



Odlingslotter finns tillgängliga och kan tecknas utan kostnad. Skötsel av odlingslott ska inte resultera i nedskräpning av gården. I trädgårdsboden finns redskap och vattenutkast för bevattning av odlingslotter. Nyckeln till lägenheterna passar till boddörren.

Underhållsansvar

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar i §32.

Till lägenheten räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att 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 stora olägenheter för den som drabbas.

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både fastighetsköparen och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne.

Vattenledningsskada innebär att ledning för kallt eller varmt tappvatten har läckt och orsakat skada. Du ansvarar för reparationen av skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig eller någon som hör till ditt hushåll eller gästar dig alternativt utför arbete för din räkning.

Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas av styrelsen. Skicka alla handlingar (köpekontrakt och ev. pantsättningsdokument) till vår förvaltare, Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, så gör de en sammanställning och tar kreditupplysningar på nya medlemmar, som föreläggs styrelsen.

För att hanteringen av handlingarna inte ska fördröjas i onödan är det viktigt att du informerar mäklare, bank och köpare om att alla papper skall skickas direkt till vår förvaltare.

Ansökan om inträde respektive utträde ur föreningen ska också inlämnas till vår förvaltare.

Dessa trivsel- och ordningsregler har beslutats av styrelsen den xx.xx.2016 att gälla tills vidare.