

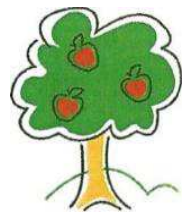


# Brf Äppleodlingen Trivselregler 2023

## Innehåll

Trivselregler .....	2
Ansvar för trivsel.....	2
För vem gäller reglerna?.....	2
Parkering, cykelställ och entré.....	2
Miljöhus .....	3
Gräsmattor, terrass och balkong .....	3
Trapphus och källargångar .....	3
Mera sunt förnuft .....	4
Felanmälan.....	4
Brandföreskrifter .....	4
Medlemskap/överlåtelse av bostadsrätt.....	4
Uthyrning i andra hand.....	5
Vad händer om trivselreglerna inte följs? .....	5
Krav på motioner till föreningsstämma .....	5
Har du frågor?.....	5
Köksfläkt och frånluftsdon badrum .....	6
Bra att veta om Brf Äppleodlingen .....	7

*Anm. Gulmarkerad text är ny punkt eller ny formulering*



# Trivselregler

## Ansvar för trivsel

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 trivselfrågorna.

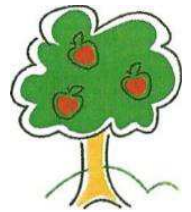
Alla är skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna, vilket även framgår av stadgarna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar! Sunt förnuft räcker långt, men här nedan följer lite hjälp på vägen.

## För vem gäller reglerna?

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

## Parkering, cykelställ och entré

- För tillfällig in- och urlastning, backa in mot porten och se till att inte hindra andra från att parkera. Även hemtjänsten får tillfälligt parkera framför porten. Tala gärna om detta för besökande.
- Gästparkering får endast användas av gäster, ej boende.
- Motorcykel får endast parkeras på den egna parkeringsplatsen.
- Parkering skall ske någorlunda i mitten av parkeringsruta och innanför linjerna om inte annan överenskommelse finns med medlem i ruta intill. Följs ej parkeringsreglerna kan styrelsen säga upp parkeringsplatsen.
- Medlem som inte har behov av parkeringsplats kan anmäla detta till styrelsen och styrelsen förmedlar om möjligt annan intresserad boende, men uthyrning sker privat.
- Vid behov kan styrelsen anvisa byte av parkeringsplats med annan boende, t.ex. vid behov av laddplats för elbil.
- Inga cyklar utanför ställen så länge det finns plats. Cyklar som inte används skall förvaras i eget förråd eller tillfälligt i föreningens källarutrymme.
- Låt inte entrédörren stå uppställd obebakad.
- Kontrollera att ytterporten i fastigheten och källardörrar går i lås efter in- och utpassering
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen
- Undvik att dra in jord, grus och annat skräp i trapphus och hiss. Om du råkar göra det—sopa upp det.



## Miljöhus

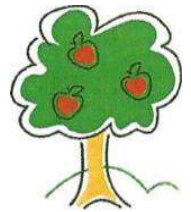
- Kasta soporna i rätt kärl.
- Använd avsedda bruna påsar för matavfall.
- Rena, dvs ursköljda mjölk- och andra dryckeskartonger liksom pappförpackningar kastas i wellpappkärlet. **OBS! Dessa skall plattas till för att spara utrymme i kärlet.** Det samma gäller i synnerhet kartongemballage. Vik ihop eller riv isär.
- Grovsopor, elektronik och liknande fraktar du själv till en återvinningsstation.
- Färgburkar med färgrester och andra kemiska produkter får inte lämnas i miljöhuset utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- I miljöhuset finns också sopkvast, spade och/eller skyffel.
- Glöm inte låsa dörren när du går därifrån.

## Gräsmattor, terrass och balkong

- Gräsmattorna runt husen är gemensam plats. Säsongsföremål och leksaker skall inte förvaras där, utan i eget förråd eller på egen terrass
- Gräsmattorna är till för alla, men visa hänsyn till de som bor på bottenplanet.
- På gräsmattan bakom husen, är endast gasolgrill med max 5 liter gasolflaska och kolgrillning utan tändvätska tillåten, så långt från byggnaden som möjligt.
- På balkonger och terrasser är endast el-grill och gasolgrill med max 5 liter gasolflaska tillåten. Gasolflaskan skall förvaras på balkongen.
- Du som har terrasslägenhet — tänk på att terrassens storlek inte får uppta större yta än balkongen ovanför.
- Blomlådor på balkongen skall sättas upp på balkongräckets insida
- För inglasning av balkong eller altan krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.
- Mata inte fåglar från balkong, terrass eller fönster. Det skräpar ner och drar till sig skadedjur.
- Skaka inte sängkläder eller mattor från fönster eller balkong.
- Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.
- Vattna blomlådor mm. så att vatten inte rinner ner till grannen/grannarna under.
- Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Plocka upp djurets spillning.
- Inga fimpar i vår utemiljö! Röker du, tar du med dig fimpen.

## Trapphus och källargångar

- Trapphus och källargångar skall vara tomma från föremål, endast rullator är tillåten.
- Dock kan man få ställa barnvagnar, som dagligen används, i alkoverna innanför ståldörarna till respektive källarförråd.
- Glöm inte att låsa ståldörren när du går ut.



## Mera sunt förnuft

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och utemiljö.

- Låt TV och radio vara underhållning för dig själv och inte för dina grannar
- Visa extra hänsyn mellan kl 22.00 och 08.00.
- Du som har husdjur— se till att de inte stör omgivningen. De får inte rastas på föreningens gräsmattor. Tänk också på att många människor lider av allergier eller är rädda för djur.
- Rökförbud råder i samtliga allmänna utrymmen.
- Var försiktig med eld. Din lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare.
- Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid
- Vid ombyggnad gäller speciella regler, se t.ex. regler för köksfläkt i bilaga.

## Felanmälan

Vid skada eller fel i egen lägenhet är du själv ansvarig för att anlita professionell hjälp. Beträffande underhållsansvar, se föreningens stadgar.

Vid skador eller fel i gemensamma utrymmen kontakta styrelsen. Är det en bagatell underlättar det för oss alla, om du gör det själv.

Det är din skyldighet att anmäla de fel och brister som uppstår i lägenhet som kan påverka fastigheten. Om ett fel i din lägenhet orsakar skador utanför din lägenhet, kan du bli ersättningskyldig, om du inte gör anmälan.

TV är anslutet till Sydantenn Tele AB, support 040-601 22 22, vardagar 8-20 och helger 10-20. Många har även Bredband och telefoni via Sydantenn

## Brandföreskrifter

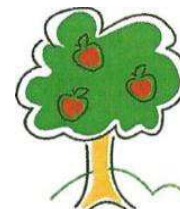
För att förhindra brand och rökutveckling i trapphusen samt underlätta utrymning vid brand är det förbjudet att ha cyklar, barnvagnar, pulkor, skateboards, leksaker, dörrmattor och annat löst någonstans i trapphusen.

**Undantag:** det är tillåtet att ställa rullator i trapphusen.

Det är inte heller tillåtet att förvara brand-och miljöfarliga eller explosiva ämnen, t.ex. gasolflaskor, i källarförråden.

## Medlemskap/överlåtelse av bostadsrätt

Hur du skall göra vid en överlåtelse kan din mäklare eller styrelsen redogöra för. Ny ägare skall godkännas av styrelsen. Se föreningens stadgar.



## Uthyrning i andra hand

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand skall du ansöka skriftligt till styrelsen. Du skall bland annat ange skäl till varför, hur lång tid som lägenheten skall hyras ut och vem som skall hyra den. Mer finns att läsa i stadgarna.

## Vad händer om trivselreglerna inte följs?

Reglerna är till för allas vår trivsel. Om man vid upprepade tillfällen, trots anmodan, inte följer reglerna, så kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska få bo kvar.

## Krav på motioner till föreningsstämma

Motionen ska vara utformad på så sätt att medlemmarna kan rösta för eller emot ett förslag. En begäran om en upplysning eller framförande av en åsikt är alltså inte ett "ärende" i lagens mening.

Motionen bör innehålla en rubrik som beskriver förslaget. Använd ett enkelt och tydligt språk så att det klart framgår vad förslaget är. Beskriv kort, enkelt och tydligt. Vi rekommenderar att du ger en bakgrund till ditt förslag. Bakgrunden ska vara fakta- och verklighetsbaserad. Det måste finnas en konkret beslutspunkt. Vad ska stämman rösta om?

Om förslaget innehåller flera punkter som ska beslutas om är det bra om detta läggs upp i flera "att-satser" så att det blir tydligare. Om det går att dela upp förslaget så är det lämpligt att göra det.

Om det läggs flera förslag i motionen som inte alls rör varandra är det bättre att skriva flera motioner.

Motioner får naturligtvis inte innehålla kränkningar av något slag.

Stämman kan inte rösta om exempelvis förändrade månadsavgifter eller att förbjuda andrahandsuthyrning. Det är styrelsen som beslutar om månadsavgifterna och rätten till andrahandsuthyrning är reglerad i lag.

## Har du frågor?

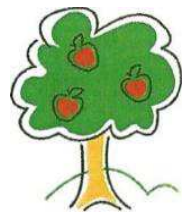
Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Bjärred i April 2023

**STYRELSEN**

Bilagor:

1. Köksfläkt och frånluftsdon badrum
2. Bra att veta om Brf Äppleodlingen



## Köksfläkt och frånluftsdon badrum

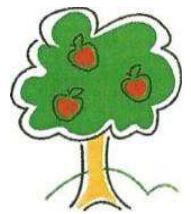
I fastigheterna finns ventilationssystem som är avpassat för samtliga lägenheter för utsug från kök och toaletter. Systemet är injusterat av fackmän och får inte ändras av BRH. Därför är det förbjudet att montera in ny köksfläkt och ansluta till ventilationssystemet. Installeras ny köksfläkt måste denna förses med kolfilter. **Kontakta alltid styrelsen före byte av befintlig spiskåpa.**

Frånluftsdonet i badrum får inte öppnas eller strypas då detta påverkar funktionen i andras badrum.

Det finns ett väldigt brett utbud av köksfläktar att välja på så det är svårt att ge någon specifik rekommendation. Det som är viktigt är att göra ett vägval: Antingen så sätter man upp en ny kåpa som ansluts direkt till ventilationssystemet eller så förser man ventilationstrumman med en ventil och monterar därefter in en kolfilterfläkt som cirkulerar luften i rummet.

Om du väljer alternativet med kåpa så ska du ha en som är anpassad för "lägenhet med centralfläkt". Här brukar Futurum och Franke vara de vanligaste modellerna. **Det viktiga är att den inte har någon som helst motordrivning utan endast ett spjäll som man kan öppna vid behov.**

Om du väljer alternativet med en kolfilterfläkt så måste du installera en reglerbar ventil som är ansluten till ventilationstrumman (samma ventil som du har i ditt badrum). Sedan kan du placera kolfilterfläkten där det passar bäst i köket.



## Bra att veta om Brf Äppleodlingen

- För parkeringsplats betalas även en obligatorisk avgift på 200 kr per månad tillsammans med månadsavgiften.
- Föreningen har gemensamt elabonnemang med individuell mätning av hushållselen. Ingen fast avgift utan man betalar löpande efter förbrukning och aktuellt elpris. Kommer på månadsavgiften med ca 3 mån eftersläpning.
- Vill du kunna följa elförbrukningen i din lägenhet, så kontakta styrelsen så får du en länk till din egen sida.
- Föreningen har sina fastigheter försäkrade med ett så kallat bostadsrättstillägg. Det är ändå nödvändigt för medlemmarna att ha en egen hemförsäkring men uppge gärna för ditt försäkringsbolag att föreningen har gemensamt bostadsrättstillägg.
- Källardörrarna öppnas med lägenhetsnyckeln
- Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd. Möjlighet finns också att vinterförvara cykel i föreningens förråd.
- Cykelpump och säckkärra finns att låna innanför dörren till de norra lägenhetsförråden i varje hus.
- Byte av eller tvättning av filter i ventilationsdonen för friskluft är den boendes ansvar.
- Laddning av elbilar får enbart ske vid föreningens laddstolpar, se separat information.
- Vill du hjälpa till att sköta föreningens gemensamma blomlådor, så välkomnas alla händer i vår trädgårdsgrupp (bra sätt att lära känna folk i huset)
- Bredband/TV: Föreningen har slutit avtal med Sydantenn AB gällande både TV och bredband och har fiber in till fastigheten. Det som ingår i avgiften är analog-tv. Medlemmar träffar själva om så önskas avtal med Sydantenn avseende bredband (upp till 100/100 Mbit) samt gällande digital TV och telefoni.  
  
Enligt nuvarande avtal för internet med Brf Äppleodlingen kan man uppgradera till 100/100 Mbit fiber för en engångsavgift på 3500 kr
- Besökare kan slå in koden framför namnet på listan vid porten för att aktivera porttelefonen i respektive lägenhet.
- Entrédörren till trapphuset kan öppnas med lägenhetsnyckeln alternativt med kod (vänligen sprid ej koden)
- Föreningen har en egen hemsida på <http://appleodlingen.se>
- Inloggning för att följa vår Solenergi i Ferroamps Portal  
Gå till: <https://portal.ferroamp.com>  
Logga in med:  
**Email:** xxxxxxxxxxxx  
**Password:** xxxxxxxxxxxx

