



Trivselregler

Trivselreglerna är till för oss alla som tillsammans äger vår bostadsrättsförening och syftar till att vi alla ska trivas tillsammans. Sunt förnuft och att ta hänsyn till varandra är en grundförutsättning, men då vi alla är olika finns det ett antal regler som samtliga medlemmar och dess eventuella gäster måste följa.

1§ Visa andra medlemmar hänsyn.

Eftersom vi alla har olika arbetstider och måste stiga upp olika tidigt på morgonen måste vi alla respektera kvälls- och nattron. Därför har föreningen beslutat att starka skrik, stark musik, starkt TV-ljud, smäll i både innerdörrar och ytterdörrar generellt inte får förekomma, men får absolut inte förekomma mellan klockan 22.00—07.00 då det ska vara tyst. Diskning bör inte förekomma under dessa timmar och om duschen ska användas tänk på att inte duscha för länge eftersom nattron måste respekteras.

2§ Utförande av arbeten i lägenheten.

Om du ska utföra arbeten meddela dina grannar i god tid innan arbetet påbörjas. Informationen om att du ska utföra arbeten hängs med fördel upp i entrén i ditt trapphus så att andra medlemmar i ditt hus kan ta del av informationen.

Föreningen har beslutat att arbeten får utföras:

Måndagar—Fredagar	klockan 08.00—19.00
Lördagar endast mellan	klockan 10.00—17.00
Söndagar eller helgdagar	Arbete får inte förekomma

3§ Piskställ

Mattpiskning räknas som en form av arbete och ska därför utföras inom samma tidsramar som ovan. Tänk också på att aldrig hänga varken mattor, lakan eller täcken över balkongräcket.

4§ Festligheter

Bröllop, födelsedagar eller att examen är exempel på saker vi vill fira. Roliga händelser ska firas, men vi måste tänka på att visa våra medlemmar hänsyn även under festliga omständigheter.

Meddela dina grannar i god tid innan festen ska äga rum. Informationen hängs med fördel upp i entrén i ditt trapphus så att andra medlemmar i ditt hus kan ta del av informationen. Om andra medlemmar störs av festen måste du tillmötesgå den medlem som störs av ditt firande.

5§ Tvättstugan

För ordningsregler vad gäller användning av tvättstugan finns de uppsatta i tvättstugan.

6§ Gemensamma omgivningar

Tänk på att vi tillsammans äger våra fastigheter i föreningen och att vi all tjänar på att hjälpas åt att hålla det snyggt och rent.

- Rökning är inte tillåten på balkonger, uteplatser samt i gemensamma utrymmen i föreningens byggnader. Föremål så som fimpar, papper eller liknande får inte under några omständigheter slängas från balkongen. Inte heller på våra gårdar, lekplatser, entréer eller trappuppgångar.
- All typ av grillning på balkongen är förbjuden.
- Även om fåglar och råttor kan se utsultna ut så är det absolut förbjudet att mata dem, eftersom föreningen inte vill ha oinbjudna gäster.
- Det är absolut förbjudet att skräpa ned i allmänna utrymmen eller ställa gamla möbler i vinds- och källarutrymmen. Detta innebär stor brandrisk.
- Om du har storhandlat, köpt en ny säng eller något annat som är stort och tungt måste du såklart köra in på innergården för att kunna lasta av, men att parkera på innergården i något annat syfte än avlastning är absolut förbjudet. Här måste vi tänka på att utryckningsfordon alltid måste lämnas företräde på innergården.

7§ Parabler

Vår förening har beslutat att parabler inte får monteras på utvändig fasad eller balkongräcke utan

styrelsens godkännande.

8§ Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kan endast ske med styrelsens godkännande. För instruktioner om vilka regler som gäller vid andrahandsuthyrning läs nedan om du har ytterligare frågor kontakta styrelsen.

Vad krävs för att få hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andrahand?

- För att du ska få upplåta bostadsrätt i andra hand så krävs det att du begär tillstånd av din bostadsrättsförenings styrelse. Bostadsrättshavaren ska, för att få tillstånd, ha skäl till att hyra ut lägenheten. Även om bostadsrättshavaren har skäl till andrahandsuthyrning kan ansökan om tillstånd avslås om styrelsen har befogad anledning att neka. Bostadsrättsföreningen är dock fri att lämna tillstånd även om dessa krav inte uppfylls.

- Tillstånd från styrelsen krävs vid andrahandsuthyrning, d.v.s. när lägenheten upplåts till annan för självständigt brukande oavsett om hyra uttas eller ej. Av detta följer att det inte krävs tillstånd för att ha någon inneboende om man själv har kvar tillräcklig anknytning till lägenheten. Tillstånd för andrahandsupplåtelse brukar tidsbegränsas till max 1 år.

- Nekar styrelsen tillstånd att hyra ut i andrahand kan bostadsrättshavaren begära att få frågan prövad i hyresnämnden.

Vad händer om jag hyr ut min lägenhet utan tillstånd från styrelsen?

- Sker en andrahandsupplåtelse utan tillstånd kan bostadsrätten förverkas om bostadsrättshavaren efter tillsägelse (en s.k. rättelseanmodan) inte upphör med andrahandsupplåtelsen.

Hur träffas ett avtal avseende andrahandsuthyrning?

- Det finns inga formkrav på hur ett avtal om lägenhetsuthyrning ska utformas. Detta innebär att även muntliga avtal är bindande men vi rekommenderar att du alltid upprättar avtalet skriftligen för att undvika missförstånd. Gå gärna igenom avtalet tillsammans så att både du och din andrahandshyresgäst är väl medvetna om vad ni kommit överens om.

Vilken hyra får jag ta ut vid andrahandsuthyrning?

- Det är viktigt att reglera frågan om hyrans storlek. Avseende hyrans nivå så gäller olika regler beroende på när avtalet ingicks. För avtal som ingåtts efter 2013-02-01 så gäller s.k. kostnadstäckningshyra. Hyran kan beskrivas bestå av två delar, den ena delen utgörs av månadsavgiften till bostadsrättsföreningen plus kostnader för exempelvis el och vatten (driftskostnader). Precis som tidigare får hyresvärden göra ett mindre påslag för möblemang. Den andra delen av hyran utgörs av en schablonmässig kapitalkostnad för lägenheten. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde, i dagsläget ca. 3-4 % av bostadsrättens marknadsvärde per år. Om lägenheten är värd 1 000 000 kr innebär detta att bostadsrättshavaren får ta ut ca 4 % av 1 000 000 kr per år, alltså motsvarande 3333 kr per månad. Det finns ingen möjlighet för andrahandshyresgästen att i efterhand kräva tillbaka pengar om hyresvärden anses tagit ut för hög hyra. Hyresvillkoren kan dock fortfarande prövas av hyresnämnden. Om avtalet ingicks före 2013-02-01 så ska hyran vara "skälig" och istället beräknas enligt den s.k. bruksvärdesmetoden.

Vilken uppsägningstid gäller vid uthyrning av bostadsrätt i andrahand?

- Uppsägningstiden varierar beroendes på om du är den som hyr ut lägenhet i andrahand (hyresvärden) eller om du är den som hyr. Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen. Hyresgästen har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Avtal som löper på bestämd tid behöver däremot inte sägas upp om det inte avtalats men även dessa avtal kan sägas upp när som helst under avtalstiden med beaktande av ovanstående tidsfrister. Observera att uppsägningstiden räknas på annat sätt om avtalet ingicks före 2013-02-01.

Kan min andrahandshyresgäst få besittningsrätt till min bostadsrättslägenhet?

• Enligt nu gällande regler kan det inte uppstå något besittningsskydd för andrahandshyresgästen. För avtal som ingicks före 2013-02-01 kan besittningsrätt dock uppstå om avtalet löper på mer än två år och parterna inte avtalat bort detta i en särskild upprättad handling.

<https://www.hsb.se/goteborg/om-boende/bokunskap/juridik/andrahandsupplattelse-av-bostadsratt/>.

Filmen visar hur det fungerar att bo i en bostadsrättsförening.

https://www.youtube.com/watch?reload=9&v=wHrl_MnzgU

9§ Garage och parkeringsplats

För information om att hyra garage eller parkeringsplats kontakta styrelsen.

10§ Överträdelse av trivselregler

Vid upprepade överträdelser av trivselreglerna måste styrelsen enligt lag och HSB:s stadgar agera genom muntlig och/eller skriftlig tillsägelse. Bostadsrätten förverkas om bostadsrättshavaren efter tillsägelse (en s.k. rättelseanmodan) inte följer styrelsens anvisningar.

Reglerna är upprättade i överensstämmelse med ortens sed i enlighet HSB:s normalstadgar §38 där det också specificeras att du som medlem måste följa de lokala trivselreglerna som föreningen inrättat, se:

<https://www.hsb.se/contentassets/6d4782e0b7b84e74bd1e5e5678ad0f18/stadgar-2011-version-5-for-brf-formular.pdf>.

Trivselreglerna tar också avstamp i Jordabalken 12 kapitlet 25§ *"När [bostadsrättshavaren] an-vänder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäl-igen bör tålas (störningar i boendet). [Bostadsrättshavaren] skall vid sin användning av lägen-heten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. (...)"*

Övrig information

Norra Biskopsgårdens Panncentralen

En av de fina fördelarna med vår förening är att om du får problem i din lägenhet så går det bra att kontakta Panncentralen som hjälper dig att åtgärda problemet. Panncentralens besöksadress är: Önskevädersgatan 46. Du når dem under vardagar på telefon: 031-53 51 66 mellan klockan 08.00—15.00, därefter kopplas du till en telefonsvarare. Panncentralen hjälper oss i föreningen med: värme och vattenförsörjning i lägenheter, tvättstugor och trapphus. De hjälper oss också att åtgärda problem med avloppet, wc:n, blandaren (vatten- och duschkran), el-uttag och strömbrytare i bostaden. Panncentralen kan dock bara hjälpa dig som har den standarden som föreningen försett lägenheten med. De märken som föreningen använder som standard är: FM Mattsson, Mora Ten (blandare), Gustavsberg och IFÖ (wc). Om du har problem med rör, elektricitet och kabel-TV ring alltid styrelsen först, telefonnummer 0702-285725.