

Välkommen till Brf Plantskolan och grattis till köpet av din lägenhet!

Brf Plantskolan är en liten förening som byggdes och bildades 1944 med endast 18 lägenheter! Vi kan var stolta över vårt fina hus! År 2017 beslutade Ystad kommun att huset skulle klassas som Q-märkt! Det betyder att vårt hus är skyddat från rivning och att husets klassiska funktisstil inte får ändras. Fönster, detaljer och fasaden måste bevaras!

Ja, vi är en liten förening och det är på många sätt trevligt men det innebär också större ansvarstagande och engagemang av Dig som medlem. Vi saknar fastighetsskötare och vi sköter det mesta underhållet själva för att hålla våra kostnader nere.

Det är viktigt att du följer föreningens stadgar och trivselregler, tar ansvar för din sopsortering, håller rent utanför din dörr, följer reglerna i tvättstugan samt läser noggrant information från styrelsen och medverkar vid föreningens trädgårdsdagar och årsmöte.

Ansvar för trivsel?

Föreningen styrelse har till uppgift att sköta den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningens årsmöte fattar. I den löpande förvaltningen ingår även trivselfrågorna.

Det innebär att styrelsen har ansvaret att det är ordning och reda i både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. 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. Vill du ändra vatten och avlopp och kanske riva väggar eller göra andra väsentliga förändringar i din lägenhet, måste du göra en ansökan hos styrelsen. Du måste även ansöka om att få hyra ut i andra hand. Uthyrning via Airbnb är inte tillåtet.

För vem gäller reglerna?

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare! Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs?

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar! Företeelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli frågan om uppsägning. För mer information kontakta föreningens styrelse.

Trivselregler för Brf Plantskolan

Bostadsrättshavaren förväntas känna till föreningens **stadgar**, vilket även gäller hyresgäst.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll, reparation och trädgård betalas av oss alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med styrelsen.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterdörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar, sammanträdesrum olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Kontrollera att den fungerar!
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under längre tid.
- g) Förvara inte brandfarliga ämnen i vinds- och källarutrymmen. Kolla med MSB (msb.se)
- h) Stäng fönster och dörrar till tvättstuga, för att undvika inbrott.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackningar när vatten står och droppar. Ytterdörrar och fönster i trapphusen skall i möjligaste mån hållas stängda för att förhindra att värme läcker ut. Kostnader för vatten, el och värme betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Se även till att soporna sorteras efter kommunens krav för att undvika extra utgifter.

4. Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Skakning av mattor, sängkläder mm
- c) Grillning om inte närboende grannar gett samtycke.
- d) Blomlådor placeras innanför balkongräcket.
- e) Rökning

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Du är ansvarig för underhåll av balkongdörr och

fönster med undantag av de yttre delarna och Du får stå för eventuella renoveringskostnader som styrelsen anser nödvändiga.

5. Mattpiskning

För piskning och vändning av mattor, sängkläder mm finns piskställning på gården.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur. Insatser från Anticimex kan bli en kostsam historia!

7. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren. Bokningssystem och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

- a) Se till att du lämnar tvättstugan i **städat skick!**
- b) Lämnar luckorna till tvättmedelsfacken och de stora luckorna på tvättmaskinen öppna för att undvika svartmögel.
- c) Låt elektriciteten till tvättmaskinerna vara påslagen, de behöver ström för att vara rätt programmerade.
- d) Töm filter till torktumlaren och facket där vatten samlas.
- e) Stäng fönster efter tvätt för att undvika inbrott.
- f) Glöm inte att släcka ljuset!
- g) Var rädd om din låskolv! Nya kolvar är svåra att hitta och är dyra.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna!

8. Cyklar och mopeder

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället på gården. Mopeder förvaras på gården. Cyklar får inte ställas i entrén.

9. Gården och huset

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschaller, eventuella stearin- och sotfläckar.
- d) Hjälpt gärna till med att hålla rent och snyggt runt huset dvs ta upp papper, fimpar och bortkastade flaskor och dyl.

- e) Bilparkering på gårdsplan framför huset är förbjudet om det inte gäller lastning och lossning.
- f) Se till att dina persienner inte är trasiga eftersom det kan ge ett slarvigt utseende utåt sett.

10. Avfallshantering

Ta ansvar för din sopsortering och följ instruktionerna. Fel sortering och extra tömning kan ge högre kostnader för fastigheten.

- a) Den gröna soptunnan får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptunnan. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Använd plastpåsar!
- b) Grovsopor och övrigt avfall får inte slängas i sopsorteringen eller förvaras allmänna utrymmen. Dessa skall bortforslas av den enskilde medlemmen regi. Förening kan i annat fall få ett föreläggande om vite, vilket har med brandrisk att göra.
- c) Se till att papperskartonger sorteras och packas ihop till platta paket innan de slängs. Se till att ingen plast finns med.
- d) Blöjor slängs i den gröna soptunnan bland sedvanligt hushållsavfall.

11. Källare och vind

På vind och källare får det förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och källare. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd i källare samt ett på vinden.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning direkt!

13. Störningar

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 bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller lägenheten men också gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstuga. Undvik störa grannarna med hög volym på stereo och tv. Försök gå tyst och undvik att prata högljutt trapphuset efter kl 22.00.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 07 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt-och diskmaskiner under denna tiden. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan Du tror att Du stör!

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Uthyrning via Airbnb eller liknande är inte tillåtet. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. *Särskild blankett finns hos styrelsen*. Läs föreningens stadgar där det står vad som gäller.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Se även dokumentet "Tolkning av stadgarna § 8 ". Om något går sönder måste Du 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. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

16. VVS-relaterat

Använd aldrig propplösare! De innehåller ofta kaustiksoda som är starkt frätande och kan förvärra stoppet. Risken är att om man misslyckas med kaustiksoda och proppen inte släpper så stelnar sodan och blir i det närmaste sten i röret. Det kan bli kostsamt ifall man inte får loss proppen som bildats av kaustiksodan.

Det är endast tillåtet att spola ner papper av typen toalettpapper i toalettstolen. Hushållspapper o dyl sväller och kan orsakar stopp. Naturligtvis får inte heller annat olämpligt spolas ner i toaletter såsom sanitetsbindor och tamponger mm.

Kostnader förknippade med avhjälpande belastar självfallet den bostadsrättshavare som befattat sig med kaustiksoda eller spolat ned något olämpligt.

Varje medlem är skyldig att rensa golvbrunnen samt kontrollera att vattnet rinner undan tillräckligt snabbt och inte svämmar över. Kontrollera också så att det en silikonlist som sluter tätt runt badkaret. Under de gamla badkaren finns bara ett rent cementgolv. Svämmar golvbrunnen över eller om man duschar utan silikonlist rinner det ut vatten på golvet med fuktskador till följd. Finns det ingen silikonlist eller om brunnen inte är rensad, får bostadsrättshavare själv stå för kostnaderna.

På den tiden när dessa gamla badrummen byggdes fanns det inte heller fuktspärrar bakom kaklet, utan bara ett skicka av tjära. Denna tjära har med tiden omvandlats till

något som liknar papper, vilket medför att man absolut inte kan duscha mot kaklet. Det kan bara fungera som stänkskydd! Om man ändå duschar mot kaklet och det uppstår en fuktskada kommer denna kostnad belasta den enskilde medlemmen.

17. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. **Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum och ändring av avlopp. Ibland kan det också behövas byggnämnan hos kommunens byggnadsnämnd för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid Styrelsen innan du sätter igång. Särskild blankett finns att få hos Styrelsen.** Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid och skall anslås på anslagstavlan i trapphuset minst ett par dagar i förväg. Detta gäller även vid utförande av åtgärds som kräver att vattnet stängs av.

18. Ventilation och ventiler

Fastigheten har självdrag som ventilationsmetod. Ventilationen i fastigheten regleras av återkommande lagstadgade OVK (obligatorisk ventilationskontroll) där ventilationen i fastigheten kontrolleras. Det finns även krav från Miljöförbundet angående ventilationen som föreningen måste följa. Enligt OVK och Miljöförbundet får vi inte blockera ventilerna i fastigheten då detta påverkar ventilationen i *hela* huset. *Endast kolfilterfläktar är tillåtna* att användas i köket och får inte kopplas till någon som helst ventil.

19. Rökning

Det är inte tillåtet att röka i tillåtet att röka i trapphusen eller på balkongerna. Vi har flera medlemmar som är allergiska mot cigarettök.

Uppdaterad 2022-05-07. Utöver dessa trivselregler gäller föreningens **Stadgar**