

Trivselregler och regler gällande renoveringar för Brf Masen 5

Allmän information om trivselreglerna

För att skapa trivsel i vår förening har föreningsstämman beslutat om ett antal trivselregler. Vi är många som bor tätt tillsammans och därför är det viktigt att vi hjälps åt att bidra till en god boendemiljö.

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. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda 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.

För vem gäller reglerna?

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

Vad händer om trivselreglerna inte följs?

Om trivselreglerna inte följs kan det, i allvarigare fall, leda till uppsägning. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan däremot inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Allmän aktsamhet

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i, men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen, både ute och inne, som medlemmarna gemensamt disponerar. När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad som kallas sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig.

- Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om något går sönder, som bostadsrättshavaren har ansvar för, måste du själv se till att det repareras. Ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren framgår i föreningens stadgar.
- 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.

Om brandsäkerhet och annan säkerhet

För att minimera risken för brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda. Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress försvåras väsentligt om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen. Tänk på att:

- Barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor m.m. inte får förvaras i trapphuset eller övriga gemensamma utrymmen.
- Dörrar ska hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- Inga brandfarliga gaser, såsom gasol, får förvaras i lägenhetsförråd.
- Brandfarlig vätska och gas i lägenheten måste förvaras enligt föreskrifter från Myndigheten för civilt försvar.
- Var försiktig med eld. Din lägenhet måste vara utrustad med brandvarnare. Det är även rekommenderat att varje lägenhet har brandsläckare och brandfilt.

I övrigt bör du vara vaksam så att:

- Entréporten går i lås efter in- och utpassering.
- Inga okända personer släpps in i fastigheten.
- Källardörrarna stängs och går i lås.

Om gemensamma kostnader

Var rädd om och vårda vår förenings egendom väl. Tänk på att kostnader för underhåll och reparationer av fastigheten betalas av föreningens alla medlemmar gemensamt. Var sparsam med vattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande. Byt kranpackning om kranen droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Se till att släcka lamporna efter dig.

Balkonger och fasad

Det finns begränsningar i vad en medlem får göra på sin egen balkong. Det är föreningen som ansvarar för att underhålla balkonger. Därmed är det också föreningen som bestämmer om inglasning och markiser.

- Markiser eller balkongräckesinklädnad som monteras ska vara bordeauxröd eller mörkgrön.
- Blomlådor på balkongräcken skall fästas inåt, de får inte monteras utåt på grund av fallrisk.
- Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller andra skrymmande detaljer på fasad eller balkongräcke då dessa inte är dimensionerade för detta.
- För allas trevnad håll alltid balkongerna snygga och vårdade fritt från tillfälligt förvarade av saker.
- Montering av detaljer på fasaden (mot putslagret) är *inte* tillåtet.
- Skakning av mattor, sängkläder mm. får *inte* ske över balkongräcket.
- Grillning på balkongen får enbart ske om närboende grannar gett sitt samtycke. Av brandsäkerhetsskäl får endast elgrillar användas.
- Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Inglasning av balkonger

- För inglasning av balkong krävs tillstånd av styrelsen samt eventuellt bygglov.
- Underhållsansvar för inglasningar ligger hos den enskilda medlemmen. Medlemmen ansvarar för eventuella kostnader för att montera ner en inglasning när föreningen behöver utföra underhåll, exempelvis måla om fasaden.

Tvättstuga

- Tvättpass bokas genom att placera din låsnyckel på önskad tvättid och dag. När du tvättat färdigt eller om du inte avser använda bokad tvättid flyttas låsnyckeln till parkeringsläge. Markera med en lapp (med ditt lgh.nr.) i bokningsplatsen om du tvättar "obokat". Det är viktigt att tydligt visa vem som använder tvättstugan.
- Nycklar faller under medlemmens ansvar, vilket innebär att borttappande låsnycklar bekostas av medlemmen själv.
- Mattor får *inte* tvättas i tvättmaskinerna.
- Färgning av kläder liksom användning av starka kemikalier får *inte* användas i tvättmaskinerna.
- Ett inbokat tvättpass som inte påbörjats efter 60 minuter kan användas av annan. För att undvika missförstånd bör den som tänkt ta över ett tvättpass försöka få kontakt med den tidigare inbokade.
- Dörren ska alltid hållas låst när du inte är i tvättstugan.

Efter avslutad tvättning ska:

- Torktumlarfiltret rengöras
- Facken för tvätt och sköljmedel sköljas ut
- Avlastningsbänken torkas av
- Torskåpet med filter rengöras
- Vid behov, ska golvet sopas och torkas av och golvbrunn rengöras. Ser du att skräpkorgen är full kan du knyta ihop den och kasta i soprummet.

Cyklar och andra färd- eller hjälpmedel

Med anledning av fastighetens begränsade gemensamma förvaringsutrymmen måste vi vara noga med hur vi förvarar våra cyklar.

- Cyklar som används regelbundet ställas i cykelstället utanför porten.
- Cyklar som *inte* används regelbundet förvaras lämpligast i respektive medlems källarförråd. Det finns även möjlighet att förvara cyklar under längre perioder i det låsta utrymmet innanför undercentralen. Enbart styrelsen har nycklar dit, så meddela i god tid om du vill använda det utrymmet.
- Cyklar (inklusive barnvagnar och rullatorer) får inte lämnas i entrén eller andra gemensamma utrymmen.

Avfallshantering

Lämna alltid soprummet snyggt och vårdat. Sopa och gör rent vid behov. Vid föreningens vår- och höststädning sker en grovstädning.

- Lämna alltid sopor och/eller tidningar i respektive förvaringskärl. Du ansvarar själv för bortforsling av sopor som inte har eget förvaringskärl i soprummet. Inget får lämnas på golvet.
- Grovsopor kan inte lämnas i soprummet eftersom sophämtningen inte omfattar dessa. Det är upp till varje medlem att själv transportera sina grovsopor till återvinningscentralen.
- Soppåsar får ej ställas i trapphuset.
- Se till att soppåsarna är väl förslutna för att undvika läckage till sopkärnen (det minskar risken för lukt och flugor). Använd dubbla påsar till matavfall av samma anledning.
- Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på närmaste återvinningscentral.

Gemensamma utrymmen

För de gemensamma utrymmena gäller att vi alla hjälps åt att hålla dem rena och prydliga. Tänk på att:

- Förvaring av saker i trapphus och under trappen i källaren inte är tillåtet på grund av brandsäkerhetsföreskrifter.
- Husdjur bör i största möjliga mån vara under uppsikt om de rör sig fritt i trapphuset. Detta för att undvika att de tar sig in i andras lägenheter eller risker att bli instänga i låsta utrymmen.
- I källaren måste gångarna hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.
- Marschaller utanför entrén ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Medlemmen ansvar själv för att utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar tas bort.

Ljudnivå och störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omringboende. 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 tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men det är extra angelägna att avstå från högljudda aktiviteter klockan 20.00–07.00 på vardagar och 20.00–10.00 under helger och helgdagar. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa.

Om du blir störd:

- Ring på och berätta det för den som stör.
- Vid upprepande störningar är det viktigt att dokumentera typ och tid för störningarna.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nytt golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder. Tänk också på att ta hänsyn till de omringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid på vardagar (se Ljudnivå och störningar).

Köksfläktar får inte kopplas direkt mot fastighetens ventilationssystem. Fastigheten har s.k. frånluft vilket innebär att vi har en centralfläkt på vinden som suger ut luft. Köksfläkten kan vara av typen kolfilterfläkt. Att installera en fläkt kopplad till ventilationssystemet kan störa hela systemet och trycka in matos till dina grannar.

Det är viktigt att anslutning till vatten och avlopp görs på ett riktigt sätt. För att undvika installationsfel måste dessa alltid utföras av behörig installatör. Fabrikantens anvisningar för montering liksom de regler som gäller i våra stadgar ska givetvis också följas. Tänk på att arbetena måste vara fackmannamässigt utförda för att försäkringar ska gälla. Tänk också på följande:

- Det är ditt ansvar att städa upp efter dig. Tänk på att du som medlem även ansvarar för hantverkare som utför arbeten åt dig. Det är ditt ansvar att se till att gemensamma ytor såsom trapphus, entré och hiss hålls fria och rena.

- Sopsäckar och "Big Bags" får av brandsäkerhetsskäl inte placeras i för nära anslutning till fastigheten. Det är vidare ditt ansvar som medlem att se till att dessa forslas bort så snart de är fulla, renoveringen är färdigställd eller behovet av dessa har upphört.

Renovering av badrum

En förfrågan om renovering ska lämnas till styrelsen, inkluderande en beskrivning av vad som ska göras, gärna tillsammans med en ritning. Följande villkor gäller:

- Det är tillåtet att byta ut de utanpåliggande rören till nya utanpåliggande rör. Det är enligt styrelsens policy *inte* tillåtet att bygga in vattenrör eller avloppsrör i väggarna eftersom föreningens ansvarsfördelning då inte gäller (dvs att medlemmen ansvarar för ytskikt och inre ledningar och föreningen för rör under ytskiktet).
- Om de yttre rören döljs (gäller även rör till element) måste det ske på ett sätt så att det går att komma åt rören utan att riva vägg/förbyggnad, dvs. att man kan besiktiga rören eller åtgärda vattenläckage utan att riva vägg/förbyggnad. Det måste finnas ett "skvallerrör" för att kunna se eventuella läckage.
- Finns det inspektionslucka i badrummet för kopplingar så ska denna placeras lättåtkomligt dvs. får ej byggas in i skåp eller bakom wc stol eller liknande.
- Det är tillåtet med vägghängd WC-stol under förutsättning att avloppet inte byggs in i väggen.
- Värmeelement får inte bytas ut till vattenburen handdukstork eftersom det kan påverka flödet i värmesystemet hos dig eller dina grannar. Det är tillåtet att installera elektrisk handdukstork, inte vattenburen.
- Inbyggda spotlight får endast installeras om det utförs fackmannamässigt och följer elsäkerhetsföreskrifterna gällande våtrum, dvs att det inte finns risk för överhettning/brand.
- Golv- och väggmaterial skall utföras enligt krav i senast gällande branschregler och bestämmelser för våtrum.
- Det är tillåtet med elektrisk golvvärme.
- Det är tillåtet att byta ut golvbrunnen om den nya brunnen inte flyttas längre än att lutning uppfyller kravet på avrinning och att avloppsstammen inte påverkas eller armering kapas.
- Det är tillåtet att byta ut vitvaror och föreningen har inte några synpunkter på om man väljer dusch eller badkar.
- Det är *inte* tillåtet att dra nya avloppsrör under golvet till tvättmaskin eftersom föreningens ansvarsfördelning då inte gäller (dvs att medlemmen ansvarar för ytskikt och inre ledningar och föreningen för rör under ytskiktet).
- Ventilationen får *inte* ändras eller påverkas (även om takhöjden ändras).
- Enbart torktumlare av typen kondensmodell är tillåtet eftersom det inte är tillåtet att koppla frånluft från torktumlare till ventilationen.

Eventuell besiktning skall utföras av certifierad besiktningsman. Föreningen kan inte utföra besiktning, dels eftersom föreningen är part i målet om det skulle uppstå problem senare, dels eftersom föreningen inte har den kompetens som krävs för att utföra en besiktning.

En kopia på slutbesiktningsintyg måste skickas till styrelsen när slutbesiktningen är utförd. Anledningen till detta är att klarlägga att renoveringen utförts och godkänts korrekt och för att undvika framtida diskussion om eventuella fel beror på ursprungsbyggnation eller renovering.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och lag.

Dessa trivselregler har beslutats av föreningsstämman den 2026-05-17 och gäller tills vidare