



Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Trivselregler 2023-01-01

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Inledning2. Andrahandsuthyrning3. Anslagstavlan4. Ansvar5. Avlopp och vattenledningar6. Antenner7. Balkong, altan och uteplats8. Barnvagnsrum9. Besöks/gästparkering10. Brand och utrymning11. Byggavfall12. Cyklar13. Dusch/badrum14. Dörrar/portar15. Fastighetens tak16. Fordon17. Fest18. Fågelmatning19. Försäkring20. Garage/parkeringsplats | <ol style="list-style-type: none">21. Gemensamma kostnaderna22. Grovsopor23. Husdjurs24. Mattor25. Parabol/antenn26. Planterings- och gräsytor27. Portkod28. Returpapper29. Rökning30. Skadedjur31. Sopsortering32. Störning i lägenhet och störande grannar33. Toalett34. Trapphus och hissar35. Tvättstugan36. Ventilation37. Överlåtelseinsyn |
|--|--|

Alla är skyldiga att rätta sig efter föreningens trivselregler om man bor eller vistas i våra fastigheter, det gäller bostadsrättshavare, dess gäster, andrahandshyresgästen, inneboende och våra hantverkare.

Du som bostadsrättshavare har det största ansvaret och kan förlora din rätt till lägenheten om du inte följer våra trivselregler och stadgar.

Styrelsen Brf Spåret

2021-06-07

1	<p>Inledning</p>
	<p>I denna skrift finns regler och anvisningar som är ett komplement till och ett förtydligande av våra stadgar. Trivselregler finns till för att underlätta för alla medlemmar; att få veta vad som krävs av var och en som bor i vår förening och hur vi kan värna om vår gemensamma egendom. Det är viktigt att vi har gemensamma regler för att upprätthålla en god trivsel och sammanhållning i föreningen</p>
2	<p>Andrahandsuthyrning</p>
	<p>För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs styrelsen godkännande. Blankett om detta finns på föreningens hemsida, www.brfsparet.se, under rubriken "Föreningen". Ansökan lämnar du i föreningens brevlåda på Åkersbergavägen 1B. När styrelsen tagit beslut meddelas det av Föreningsvärden.</p> <p>Normalt beviljas uthyrning med max ett år (i taget). Vid ett års uthyrning utgår en avgift till föreningen om 4700 kr, vid kortare uthyrningsperioder blir avgiften 392 kr/månad som ska erläggas i förskott.</p>
3	<p>Anslagstavlan</p>
	<p>Anslagstavlan i porten är avsedd för information från styrelsen och får inte användas till reklam eller annan typ av affischering. Däremot går det bra för medlem att sätta upp en informationslapp inför en större renovering i sin lägenhet eller tilltänkt fest som kan upplevas störande för grannarna.</p>
4	<p>Ansvar</p>
	<p>Alla har vi ett gemensamt ansvar för föreningens egendom. Gäller för dig som bostadsrättshavare att se till att dina gäster, inneboende, andrahandshyresgästen och dina hantverkare inte utsätter egendomen för onödigt slitage. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Detta innebär att boendekostnaderna blir lägre om alla är aktsamma. Om du upptäcker ett fel eller en skada så kontaktar du omedelbart föreningsvärden eller vår fastighetsskötare för att de snabbt ska kunna vidta åtgärder.</p>
5	<p>Avlopp och vattenledningar</p>
	<p>Renoverings – och ändringsarbeten av avloppssystem i kök, badrum och duschrum får inte genomföras utan att styrelsen givit sitt skriftliga godkännande. Några ändringsarbeten av elinstallationer, ventilations- eller värmesystem får heller inte göras utan styrelsens skriftliga medgivande. Ansökan ska innehålla detaljerade ritningar och beskrivning hur arbetet ska utföras.</p> <p>Vid ombyggnad av våtutrymmen ska detta arbete utföras av behörig fackman/certifierad som våtrumshandläggare.</p> <p>Vid anslutning av diskmaskin/tvättmaskin ska vattenanslutningarna förses med avstängningsanordning. Bostadsrättshavaren är betalningsansvarig för eventuella skador vid försumlighet. Installationer ska göras av behörig fackman.</p> <p>Det är förbjudet att spola ner all typ av oljor i avloppen, t ex matlagningsolja, kokosolja, kroppsolja etc. Istället håller du oljan i en urdrucken mjölkförpackning och kastar den i övriga hushållssopor.</p> <p>För att undvika proppar av fett bör avloppet i köket spolats en gång per månad med varmvattent. Låt kranen rinna fullt i ca 2 minuter.</p>

6	Antenner (se Parabolantenner, punkt 25)
7	Balkong, altan och uteplats <ul style="list-style-type: none"> • Dessa får inte användas för permanent förvaring av diverse saker som inte hör till normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering. • Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket • Mattor och tvätt får inte hängas över balkongräcket • All matning av fåglar är förbjudet, enligt hälsostadgan • Balkongen ska städas med dammsugare för att undvika att skräp ramlar ned på balkongen under • Inga brandfarliga kemikalier får förvaras på balkongen • Inglasning av balkong ska ansökas skriftligt till styrelsen och godkännas skriftligt av styrelsen. Vid underhållsarbeten på balkong och fasad är bostadsrättshavaren skyldig att på egen bekostnad ta bort /återställa installationen. Bostadsrättshavare har allt ansvar för inglasningen och är skadeståndsskyldig vid försumlighet. • Rökning är förbjuden på balkong, altan och uteplats
8	Barnvagnsrum Barnvagnar och rullatorer förvaras i fastighetens barnvagnsrum eller i den egna lägenheten.
9	Besöks-/gästparkering Parkering inom området får endast ske på markerade p-platser. Besökare kan ställa sig på en betalplats och köpa en p-platsbiljett i automaten.
10	Brand och utrymning Trapphuset är vår viktigaste utrymningsväg och enligt lag får inget brännbart förvaras där. Privata ägodelar får inte heller förekomma i entrén eller trapphuset som t.ex. mattor och dylikt med hänsyn till brandfaran. Brandskyddet i trapphus och i våra fastigheters allmänna utrymnen är styrelsen ansvar. En till två brandvarnare ska finnas i samtliga lägenheter och ansvaret ligger hos bostadsrättshavaren. Brandvarnarna bör kollas minst en gång per år. Även brandsläckare (minst 6 kg pulver) och brandfilt är bra att ha.
11	Byggavfall Byggavfall får inte lämnas i trapphus eller på föreningens mark. Det ska omedelbart transporterats bort.
12	Cyklar Cyklar får förvaras i våra cykelrum eller i cykelställen utomhus. Undvik att cykla på gräsmattor.
13	Dusch och badrum För att undvika fuktskador, se till att ha god ventilation. Golvbrunn ska rensas kontinuerligt för att undvika lukt och stopp.
14	Dörrar och portar

	Se till att porten är stängd-/låst efter användandet. Detta gäller samtliga dörrar i fastigheten. Vissa hänsyn till dina grannar genom att stänga ytterdörren tyst både dag-/nattid. Tänk på att trapphuset leder ljudet och det finns grannar som jobbar natt, är sjuka eller bara tar en tupplur under dagen
15	Fastighetens tak
	Det är förbjudet att beträda fastighetens tak
16	Fordon
	Egen bil och företagsbilar får inte parkera utanför våra portar, varken på fram-/eller baksidan. Det är dock OK att stå med bilen en kortare stund som vid i-/urlastning (ca 10 minuter). Endast vid ut-/inflyttning får fordonet stå parkerad vid porten tills allt är klart. Fordonet ska dock placeras så att medlem med barnvagn eller rullator kommer fram obehindrat.
17	Fest
	Fest och hög musik är den absolut vanligaste orsaken till klagomål. Sätt därför aldrig högtalare direkt mot golvet eller väggen. Lägg gärna en frigolitskiva mellan högtalare och golv/vägg och skruva ned basen. Sätt gärna upp en lapp i porten eller berätta att du ska ha fest, så blir stämningen bättre. Om dina grannar festar och stör sent på natten – knacka på och säg till.
18	Fågelmatning och andra ej tama djur
	Matning av fåglar och andra ej tama djur är förbjudet utomhus på föreningens mark. Detta för att undvika att vi får problem med ohyra som t.ex. råttor och skadeinsekter.
19	Försäkring
	Bostadsrättshavare bör teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Föreningen har ingen kollektiv Bostadsrätts-tilläggsförsäkring tecknad
20	Garage-/parkeringsplatser
	Föreningen har 18 st garageplatser som tyvärr inte har så stor omsättning. Att hyra garage innebär också att man har skyldigheter mot föreningen. <ul style="list-style-type: none"> • Du ska följa de regler som finns i ditt avtal. Uppdags det att reglerna inte följs har du förbrukat din rätt att hyra garaget. • Du får inte tvätta bilen på föreningens mark eller i garaget. Detta räknas som grovt miljöbrott enligt lag. • Du får inte hyra ut/låna ut garaget till någon annan person. Då har du förbrukat din rätt att hyra garaget. • Du får endast använda garaget till enklare bilvård t.ex. byta däck, lampor etc. • Du får inte förvara brandfarliga kemikalier i garaget. <p>Om du är intresserad att hyra en plats så kontaktar du föreningsvärden och tecknar ett kontrakt. Fordonet ska vara i kördugligt skick. Bilens hjul ska rymmas inom parkeringsytan.</p>
21	Gemensamma kostnader
	Vatten och värme är stora utgiftsposter för föreningen. Var sparsam vid användandet värme, vatten och el på gemensamma platser (källare, tvättstugor, cykelrum etc).

	Lämna inga rinnande kranar i onödan. Sök hjälp för droppande kranar och rinnande toaletter om du inte kan utföra arbetet själv. Bostadsrättshavaren står för kostnaderna.
22	Grovsopor <p>Container för grovsopor kommer att finnas vid panncentralen två gånger per år. En vecka i april och en vecka i oktober. Även behållare för el- och elektroniskrot kommer att finnas vid dessa tillfällen.</p> <p>Som tidigare gäller att endast brännbara grovsopor i mindre mängd får slängas. Vid behov av att slänga större kvantiteter av t ex möbler, köksinredning och dyl. ska dessa transporteras till Brännbacken på egen bekostnad. Samma sak gäller vid renoivering och tömning av förråd/garage.</p> <p>Följande är INTE tillåtet att slänga i containern: vitvaror, motorredskap, brandfarliga ämnen, batterier, målarfärg etc. Detta ska du transportera till Brännbacken eller till behållare som kommunen ställt upp. Vid ICA finns kärl för glödlampor, batterier, plåt- och glasburkar. Återvinningscontainrar finns uppställda vid Kungsängen och Margretelundsvägen. Även bensinmackar tar emot en del såsom färg och batterier.</p>
23	Husdjur <p>Husdjursägare inom föreningen har ansvar över att det inte förorenas på föreningens tomtmark. Det innebär att man plockar upp avföring från sitt djur och lägger denna i någon av de utplacerade papperskorgarna alt direkt i moloken.</p>
24	Mattor <p>Våra mattor får endast piskas och skakas av vid föreningens piskställningar i området. Får användas vardagar mellan kl 07.00 - 20.00 och helger kl. 10.00 - 18.00.</p>
25	Parabol/antenn <p>Får inte monteras på balkonger eller i fastighetens fasad.</p>
26	Planterings- och gräsytor <p>Föreningens planteringar ska respekteras och skyddas mot åverkan. Använd om möjligt våra gångvägar istället för att beträda gräs-/planteringsytor. Från och med våren 2017 är det inte tillåtet för medlem att plantera egna växter på föreningens tomtmark.</p>
27	Portkod <p>Lämna inte ut portkoden till obehöriga och undvik att släppa in okända i porten utan att först fråga vem personen ska besöka.</p>
28	Returpapper <p>Returpapper dag-/ veckotidningar och direktreklam slängs i container uppställd vid Västra Banvägen 2, 20 och 22.</p>
29	Rökning <p>Det är inte tillåtet att röka på balkong och uteplatser eller i förenings entréer, trapphus, tvättstugor eller i andra allmänna utrymmen. Undvik att stå precis utanför porten när du ska röka, då det kan finnas de som är allergiska mot rök. Fimpar får inte</p>

	kastas på marken utan tas om hand om av rökaren om det inte finns behållare för fimpen.
30	Skadedjur
	Du är skyldig som bostadsrättshavare att anmäla till föreningsvärden om du fått skadedjur i din lägenhet t.ex. möss eller kackerlackor. Ring även till Nomor på telefonnummer 0771–122 300 ange förenings organisationsnummer 716400–0429 och tala om ditt problem. Du kan också gå in på deras hemsida nomor.se/se/kontakt/ och göra din anmälan.
31	Sopsortering
	<p>I vår förening finns två storlekar av moloker för våra sopor. 5 st små för komposterbart matavfall och 5 st stora för övriga hushållssopor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I den lilla får endast komposterbart matavfall slängas och då i avsedd papperspåse. Papperspåsar finns att hämta gratis vid ICA:s flaskåtervinning. Tömning av soporna i denna molok är gratis för föreningen. Däremot får vi betala för om någon medlem slänger matavfallet i en plastpåse eftersom det då inte går att kompostera. • I den stora moloken slängs övriga hushållssopor väl paketerade. Det är OK i plastpåse. Tömningen av soporna i denna molok får förening betala för. <p>Det är förbjudet att spola ner all typ av oljor i avloppen, t ex matlagingsoljor, kroppsoljor etc. Istället kan du ta en urdrucken mjölkförpackning etc och hålla oljan i den och sedan kasta tillsammans med dina hushållssopor.</p>
32	Störning i lägenhet och störande grannar
	<p>Börja alltid med att prata med din granne! De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de kan upplevas som störande och brukar snabbt bättra sig efter ett vänligt samtal. Tänk på att inte bara musik och ljud från Tv:n, stereon, datorn utan även tvättmaskiner, diskmaskiner, torktumlare, duschning, bad, renovering av lägenhet mm upplevs som störande vid sena och mycket tidiga tidpunkter på dygnet. En allmän tumregel är att visa extra hänsyn på vardagar kl 21.00 - 08.00 samt helger 22.00-10.00. Se fest ovan</p> <p>Vid återkommande störningar från din granne och som du känner inte respekterar dina synpunkter tas kontakt med styrelsen. Skriv ned en dokumentation över vad som hänt, vad störande ljudet består av, tidpunkt (dag - natt och klockslag) vad personen heter, lägenhetsnummer och sist men inte minst ditt namn, telefonnummer eller mejladress. Styrelsen är alltid skyldig att agera vid sådana tillfällen med personlig kontakt eller brev (vanligt och rek.) Upphör inte störningarna efter dessa kontakter från styrelsen kan personen ha förbrukat sin rätt till lägenheten.</p>
33	Toalett
34	Trapphus och hissar
	Det är absolut förbjudet att blockera trapphusen med brandfarligt eller utrymningshinder föremål, se ovan brand och utrymning. Det som förvaras i trapphusen kommer att omhändertas och bortförslas av fastighetsskötaren. Detta gäller även mattor utanför lägenhetsdörr. Tänk på att trapphus leder ljud vilket kan upplevas som störande, t.ex. barn som springer i trappor och är högljudda.

35	<p>Tvättstuga</p> <p>Tvättid bokas/avbokas på bokningspanelen i respektive tvättstuga. Respektera varandras tvättider och glöm inte att städa efter dig vid avslutad tvättid. Se i övrigt uppsatta regler i tvättstugan om vad som gäller. Skulle den som tvättat före dig ha glömt att städa efter sig är du ändå skyldig att göra rent. Endast boende i BRF Spåret får nyttja våra tvättstugor. Tänk på att följa i tvättstugan uppsatta tvättider. I föreningen finns även två grovtvättmaskiner. En finns vid Västra Banvägen 22 C och den andra vid Västra Banvägen 4 B. Dessa används t.ex. till trasmattor och större grövre textilier. Fråga föreningsvärden vilken tvättstuga du ska använda av dessa två om du är osäker.</p>
36	<p>Ventilation</p> <p>Frånluftsdon får inte blockeras eller sättas igen av något föremål. Endast kolfilterfläkt får monteras ovan köksspis. Denna får inte anslutas till frånluftsdonet. Renovering – och ändringsarbeten av ventilationssystem får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd. Ansökan ska innehålla detaljerade ritningar och beskrivning på hur arbetet ska utföras.</p> <p>När du lagar mat och använder kolfilterfläkten ska du inte samtidigt öppna vädringsfönstret i köket utan istället öppna vädringsfönstret som finns i det rum som ligger längst bort från köket. Utsuget från fläkten blir effektivare då.</p>
37	<p>Överlåtelseinsyn</p> <p>Innan du säljer din lägenhet ska du alltid kontakta styrelsen för en överlåtelseinsyn som görs av en ledamot i styrelsen. Överlåtelseinsynen omfattar endast det som rör föreningens underhållsansvar, sådant som kan påverka säkerheten och det som kan påverka funktionen i lägenheten. Protokoll upprättas och sänds ut till säljaren personligen och till köparen via mäklaren. Har inte en överlåtelseinsyn gjorts innan försäljning av lägenheten godkänns inte köparen. Styrelsen har enligt stadgarna 30 dagar på sig för att behandla en ansökan. Medlemskap i HSB är också ett krav för att bli godkänd.</p>