**Trivselregler för BRF Källängsmården**

**Källängsvägen 6, Lidingö**

j0185604

**Vårt hus och hur vi ser till att alla trivs**

**Innehåll**

[Trivselregler - Varför det? 2](#_Toc339352311)

[Hemförsäkring 2](#_Toc339352319)

[Andrahandsuthyrning lägenhet/Garage 3](#_Toc339352312)

[Balkong 3](#_Toc339352313)

[Barnvagnar & Cyklar 3](#_Toc339352314)

Felanmälan 4

[Brandvarnare](#_Toc339352315) 4

[Fastighetsskötare 4](#_Toc339352316)

[Fastighetsskötare, Jour 4](#_Toc339352317)

[Sophantering](#_Toc339352318) 5

[Hiss](#_Toc339352320) 6

[Ljud - musik, party, renovering mm 6](#_Toc339352321)

[Matning av fåglar 6](#_Toc339352322)

[Husdjur 6](#_Toc339352323)

[Om du tänker flytta 6](#_Toc339352325)

[Ombyggnationer i lägenhet 7](#_Toc339352326)

[Parkeringsplats/Garage 8](#_Toc339352327)

[Port och trapphus 8](#_Toc339352328)

[Rökning 8](#_Toc339352329)

[Synpunkter och förslag 9](#_Toc339352331)

[Trappstädning 9](#_Toc339352332)

[TV-anslutning 9](#_Toc339352333)

[Tvättstuga 9](#_Toc339352334)

[Ventilation 10](#_Toc339352335)

[Vind och källare 10](#_Toc339352336)

Ny möjlighet till förvaring 10

[Lägenhetsdörren](#_Toc339352337) 11

Cykelställ 12

# Trivselregler - Varför det?

Det här dokumentet beskriver de regler som i första hand gäller för alla medlemmar i föreningen. Naturligtvis berör många av punkterna även hyresrätterna och vi uppmanar därför även de boende i dessa att ta till sig det som står här.

Skälet till dessa regler är att vi vill att alla ska trivas med sitt boende och att så få konflikter och missförstånd kring vad man får och inte får göra uppstår.

Att visa hänsyn mot alla boende oavsett om man är hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare och att man är rädd om sitt hus är något vi trycker extra hårt på. Det är ju faktiskt vi som tillsammans äger huset vilket gör det till varje medlems plikt att se till så vi alla får ett så bra hus att bo i som bara är möjligt.

Vissa av reglerna är hårdare än andra och kan t o m medföra att, om dessa inte efterföljs, rätten till bostaden förverkas genom uteslutning ur föreningen. Var därför extra noggranna med att läsa igenom det här dokumentet och förvara det gärna på en lättåtkomlig plats ifall ni behöver kontrollera vad som gäller. Är det oklarheter i reglerna eller om ni tycker att något ska ändras eller förtydligas så läs gärna igenom punkten **Synpunkter och förslag** som beskriver hur man då går tillväga.

Se dessa regler som ett levande dokument som med er hjälp på sikt bara kommer att bli bättre och bättre.

# Hemförsäkring

Bostadsrättstilläggsförsäkring har tecknats kollektivt av föreningen. Din egen hemförsäkring behöver således inte kompletteras. Om föreningen skulle välja att säga upp den kollektiva tilläggsförsäkringen kommer detta meddelas i god tid innan förändring.

# Andrahandsuthyrning lägenhet/Garage

Andrahandsuthyrning utan föreningens skriftliga samtycke är ett brott mot stadgarna. Blankett för detta tillstånd tillhandahålls av styrelsen. Juridisk person godkänns inte som hyresgäst. Tillstånd ges för skäl som exempelvis arbete/studier på annan ort och/eller sambotest. Tillståndet ges högst ett år i taget. För arbete eller studier på annan ort krävs skriftligt intyg från skolan/arbetsgivaren. Vid ansökan ska du även ange fullständiga personuppgifter på den du vill hyra ut till.

# Balkong

Vid uppsättning av parabolantenn etc. ska styrelsen kontaktas **innan** denna sätts upp.   
Det är tillåtet att vädra mattor och sängkläder från balkongen. Det är inte tillåtet att skaka mattor/sängkläder etc.

Balkonglådor som hängs utåt ska fästas ordentligt så att de ej kan ramla ner och orsaka skador på person eller egendom. Endast elgrill är tillåten på balkongen. Att grilla med kol/gas är absolut förbjudet. Minimera os och röklukt genom att rengöra grillen efter varje grilltillfälle. Tänk på dina grannar!

Markiser, infravärme och övriga fasta installationer får utföras om det görs fackmannamässigt. Styrelsen har bestämt att endast markis med mörkblå väv får monteras. Att glasa in balkong är inte tillåtet.

# Barnvagnar & Cyklar

I barnvagnsrummet bredvid tvättstugan får endast barnvagnar och barncyklar placeras. Se till att ta bort de barnvagnar mm som inte används så att vi lättare kan hålla ordning. Under vintertid kan även kälkar och pulkor förvaras här i den mån det finns utrymme. Dock ska dessa tas bort då de inte längre används.

Cykelrum finns i det nedre källarplanet. Genom att ställa de cyklar som för tillfället inte används längst in i cykelrummet lämnar vi mer utrymme till andra. Observera att endast vuxencyklar får förvaras i cykelförrådet. Uppställningsplats för vinterdäck och andra personliga tillhörigheter, förutom cyklar, är inte tillåtet i de allmänna utrymmena.

Om vi hjälps åt att hålla ordning i dessa rum så blir det lättare och trevligare för alla.

**Felanmälan**

När ett fel inträffar i hemmet eller huset ska detta anmälas till husets fastighetsskötare Tommy Holmström, telefon: 0705-39 31 15

Jourtid gäller BK Fastighetsservice, telefon: 08-714 82 10

# Brandvarnare

Alla lägenheter måste enligt gällande brandskyddsbestämmelser vara utrustade med brandvarnare. Kom ihåg att prova funktionen då och då!

**Fastighetsskötare**

Tommy Holmström är för närvarande föreningens fastighetsskötare. Detta innebär att han hjälper till att fixa små reparationer i huset t ex byte av lampor, hjälp med sophantering, gräsklippning etc. samt hjälp med de hyresrätter som finns i huset.

Vid reparationer i egen lägenhet (bostadsrätt) är vi välkomna att kontakta Tommy men denna kostnad får lägenhetsinnehavaren själv stå för. För hyresrätterna gäller samma villkor som tidigare.

Tommy nås på:

* Genom lapp till föreningens brevlåda
* Tel 070-53 93 115

# Fastighetsskötare, Jour

Föreningen har nu tecknat avtal med BK Fastighetsservice för fastighetsjour eller då ordinarie fastighetsskötare ej är tillgänglig. Hit ringer man om man behöver akut hjälp i, eller i anslutning till, fastigheten och/eller om man inte får tag på ordinarie fastighetsskötare. Journummer (dygnet runt alla dagar i veckan) till BK Fastighetsservice finns på anslagstavlan.  
  
Tänk på att varje utryckning faktureras föreningen och att missbruk av denna tjänst kan komma att medföra att denna kostnad debiteras lägenhetsinnehavaren i efterskott.

# Sophantering

Att sopsortera är både enkelt och miljövänligt. Genom att sortera tidningar, gamla förpackningar, batterier, lampor och elektronik i vårt grovsoprum gör du miljön en tjänst och förhindrar att dessa förorenar vår natur. Vad som sorteras i huset ser du under rubriken Grovsoprum.

I huset har vi sopnedkast för våra hushållssopor och det är mycket viktigt att knyta ihop soppåsen ordentligt så att soporna inte kan trilla ur påsen och dessutom så luktar det inte. Det är **mycket viktigt** att vi inte slänger annat än hushållssopor i sopnedkastet.

Grovsopor hämtas veckovis enligt avtal. För detta betalar föreningen en avgift per kubikmeter. För att minska kostnaden är det bra om vi hjälps åt att hålla volymerna nere genom att packa väl i de kärl som finns. Se alltid till att vika ihop kartonger och att ”pressa ihop” soporna så gott det går.

**Kärlsortering**

# Vi har nya kärl i vårt soprum för återvinning av:

# färgat och ofärgat glas

# tidningar

# elektronik, glödlampor och batterier.

Vi vill på förekommen anledning påpeka att det inte är tillåtet att placera något utanför kärlen!

Det är inte heller tillåtet att placera byggavfall i grovsoporna.

Under inga omständigheter får följande artiklar slängas som grovsopor då vi inte har avtal om att frakta bort dessa.

* Stora möbler,
* Vitvaror (kyl, frys, spis, tvätt & diskmaskin, mikrovågsugn m m). Vid köp av nya vitvaror rekommenderar vi att ni vid samma tillfälle även avtalar med leverantören om borttransport av den uttjänta vitvaran.
* Färg och lösningsmedel.
* Burkar och skivor.
* Bildelar t ex däck

Observera att om det behövs rensning av soporna blir föreningen debiterad extra strafftaxa. Det i sin tur kan leda till höjda avgifter för de boende.

I Stockby industriområde finns närmaste återvinningsstation!

Öppettider SÖRAB, Stockby

Måndag: 12:00-20:00

Tisdag: Stängt

Onsdag: 12:00-20:00

Torsdag: 12:00-20:00

Fredag: Stängt

Lördag: 09:00-16:00

Söndag: Stängt

Vanlig källsortering för kläder finns i anslutning till Källängstorget på parkeringen bredvid Kaninens Förskola.

# Hiss

Var noga med att inte överstiga den viktbegränsning som är anslagen för hissen. Kostnaden för en utryckning är minst 3 500:-!

Vid flytt etc se till att saker står säkert i hissen och att inget kan falla mot dörren. Vid spill torkar var och en upp efter sig. Denna typ av städning är ingenting som ingår i föreningens avtal med städfirman utan är något vi får betala extra för, och detta kan i slutänden eventuellt drabba de boende genom högre månadsavgift.

Ljud - musik, party, renovering mm  
Normalt ska det vara tyst både inomhus och runt huset vardagar mellan 21:00 – 07:00. Helger och helgdagar ser vi gärna att friden råder längre på morgonen. Den som planerar en fest eller andra trevligheter med t ex musik på hög volym informerar grannar eller sätter upp en lapp i porten/hissen. Om man ändå blir störd, ta kontakt med vederbörande.

Matning av fåglar  
Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten eftersom matrester kan locka till sig skadedjur.

Husdjur

Rastning av hundar, katter etc får ej rastas i anslutning till entrén.

Om du tänker flyttaFråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Dessa trivselregler ska finnas i pärm som föreningen tillhandahåller.

# Ombyggnationer i lägenhet

Vid större renoveringar ska alltid styrelsen kontaktas innan arbete påbörjas. Detta görs genom en skriftlig ansökan där man redogör för omfattningen av önskad ombyggnation. Ansökan läggs i föreningens brevlåda på entréplan eller skickas via mail till info@kallangsmarden.se.

Följande regler ska följas vid medgivet tillstånd:

* Arbeten som bullrar eller som på annat sätt är störande ska utföras på dagtid
* Om transport av byggmaterial till och från lägenheten skräpar ner hiss eller trapphus ska dessa städas omgående
* Överblivet eller rivet material ska ej kastas i grovsopor utan ska fraktas bort av lägenhetsinnehavaren eller av entreprenören.
* Vid VVS, el-arbeten eller arbeten som kan påverka bärande konstruktioner ska behörig installatör anlitas

**Vad är större förändring?**   
Utöver exempelvis målning, tapetsering och vitvarubyte som räknas som mindre förändring finns ett antal kategorier som direkt kan konstateras som större förändring: VVS, el, rivning/uppsättning av vägg är några av dessa. Denna uppräkning är inte uttömmande, det finns fler. Är du osäker - hör med styrelsen. Större förändring fordrar tillstånd. Ansökan för detta kan hämtas hos styrelsen. Byte av ytterdörr medges ej.

**Får jag riva en innervägg i lägenheten?**   
Ja och nej, ändring i lägenheten utöver målning, tapetsering och vitvarubyte räknas som större förändring. All större förändring kräver tillstånd från styrelsen, vilket i sin tur görs med ansökan. Med denna ansökan ska intyg från godkänd expertis bifogas.   
Gäller det ingrepp i vägg ska denne intyga att väggen ifråga inte är bärande. Samtliga el och VVS installationer ska genomföras av behörig fackman.   
 **Du är själv ansvarig för din renovering**Som lägenhetsinnehavare är det du som är ansvarig för att arbetet utförs fackmannamässigt och att det inte påverkar fastighetens funktion.   
Ombyggnad som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av föreningen, som då med stöd av stadgarna kommer att tvinga nuvarande innehavare att återställa, detta oavsett vem som en gång byggde om. Det är upp till innehavaren av bostadsrätten att själv gå vidare och i sin tur lagföra den som en gång byggde om.   
 **Sparas ansökan?**   
För framtida referens sparas ansökan om bygglov, katalogiserat per lägenhet.

Besiktning av lägenhet ska ske av styrelsen efter varje större renovering.

# Parkeringsplats/Garage

Till fastigheten hör 2 st parkeringsplatser med elstolpe och 2st utan elstolpe samt 5 st garageplatser för bil och ett garage med 3 separata MC-/Mopedplatser.

Det är inte tillåtet att parkera på andra ytor än på de parkeringsplatser som idag finns på föreningens mark.

På Källängsvägen och de flesta närbelägna gator är det däremot tillåtet att parkera gratis då denna mark ägs av Lidingö Stad. Det råder dock parkeringsförbud direkt utanför huvudentrén då detta är den enda vägen in till huset om man vill lasta i/ur saker till/från fastigheten. Det underlättar även för utryckningsfordon samt taxi/färdtjänst att den här ytan hålls fri från övriga fordon.

Kontakta styrelsen om det finns det önskemål om parkerings- eller garageplats, kölista finns att anteckna sig på.

Port och trapphus

Kontrollera att alla dörrar går i lås bakom dig! Detta minskar risken för objudna gäster och ökar tryggheten i vårt hus. Uppställning av entrédörr, t ex vid flytt ska ske under uppsikt. Att ställa upp entréporten med syfte att vädra ut trapphuset är absolut förbjudet.

Kvällstid är det bra om man vid användning av sidodörrarna vid barnvagnsrum respektive cykelrum stänger dessa försiktigt då det kan störa andra boende i huset.

Uppställning av cykel, barnvagn mm i porten/trapphuset är inte tillåtet då detta är klassat som utrymningsväg vid eventuell brand eller annan nödsituation – använd i stället avsedda utrymmen i huset för detta.

# Rökning

Rökning är inte tillåten i husets gemensamma utrymmen samt i anslutning till entréporten. Släng inte fimpar och dylikt utanför entrén.

Rökning på balkong/i fönster är tillåtet men tänk på att huset har frånluftsventilation vilket medför att os och rök utifrån sugs in i fastigheten via luftintagen runt fönstren och rök från cigaretter/cigarrer når då lätt in i lägenheterna.

Visa hänsyn till dina grannar och tänd din cigarett då du vet att ingen störs alternativt gå ut och rök!

# Synpunkter och förslag

Alla medlemmar är välkomna att ge synpunkter eller att komma med förslag genom att lämna en lapp i föreningens brevlåda eller maila till [info@kallangsmarden.se](mailto:info@kallangsmarden.se).

Trappstädning

Föreningen har avtal med städfirma för städning i trapphuset. Denna utförs enligt avtalet 1 ggr/vecka. Frågor kring städning kan tas direkt med representant i styrelsen.  
**TV-anslutning**

ComHems analoga basutbud ingår i månadsavgiften ("Analog TV Bas") . Kontakta ComHem om du vill du ha fler kanaler.

# Tvättstuga

Husdjur får absolut inte vistas i tvättstugan. Detta för att dels visa hänsyn mot allergiker och dels se till att ren tvätt förblir ren.

Alla tvättlås är märkta med lägenhetsnummer och man är personligt ansvarig för dessa. Borttappat tvättlås ersättes mot avgift. Det är inte tillåtet att använda egna tvättlås.

Inom en timme från bokad starttid är det inte tillåtet för annan person att ta dennes tid i anspråk.

*Undantag från ovan regel*

Kan du inte påbörja din tvättid inom en timme från bokad tid, komplettera gärna med en lapp om när du avser påbörja denna. På så sätt kan annan person utnyttja tiden fram till dess.

Se övriga tvättregler på skylt under bokningstavlan.

Vid avslutad tvättid ska:

* Maskinerna torkas av och luckorna lämnas öppna
* Facken för tvätt- och sköljmedel rengöras och därefter lämnas öppna
* Torktumlarens filter rengöras efter varje program
* Golv sopas/torkas vid behov
* Torkrum sopas
* Tillses att inga kläder lämnas kvar
* Sopor så som tvättmedelpaket slängas i grovsoporna
* Sätt ditt tvättlås på parkering eller ny tvättid

Se till att tvättstugan är ren och fräsch till nästa granne!

Att torka smutsiga och blöta/svettiga kläder i torkrummet är inte tillåtet. Här hänger man ren tvätt, inget annat.

# 

# Ventilation

Ventilationssystemet i fastigheten är ett centralt frånluftsystem. För att detta ska fungera tillfredställande bör inte tillluftsventilerna stängas. De är placerade ovanför fönstren i varje rum i lägenheten utom i kök. Stänger man dessa ventiler får man inte den cirkulation av luftflödet som behövs för att hålla inomhusluften fräsch. Lämna gärna badrumsdörren på glänt när ni inte är hemma för att underlätta ventileringen.

Man får absolut inte montera in någon egen spisfläkt och ansluta denna till det befintliga ventilationssystemet eftersom fukt och lukt i stället pressas in till grannarna.

Endast köksfläkt med kolfilter och utblås tillbaka till köket får användas. En fläkt ansluten direkt till ventilationskanalen trycker in ditt matos eller din cigarettrök i grannarnas lägenheter utefter hela stammen - Och den är lång.

# Vind och källare

Till varje lägenhet finns ett vinds- respektive källarförråd och dessa är skyltade med lägenhetsnummer. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för dessa utrymmen.

Det är förbjudet att ställa saker i gångarna då detta både kan blockera utrymningsvägar och är en brandrisk. Alla tillhörigheter ska förvaras i de förråd som är tilldelade din lägenhet. Saker som står i gångarna kommer ovillkorligen att forslas bort och slängaspå anmodanav styrelsen. Obehöriga/ej boende har inte tillträde till källar- och vindsutrymmen!

**Ny möjlighet till förvaring**

Alla boende i huset har möjlighet att förvara sommardäck, vinterdäck eller takbox i en del av den lokal vi brukar ha våra stämmor i. Det kommer att debitera 75 kronor per månad.

Du som är intresserad eller har frågor kontaktar styrelsen genom vår mailadress info@kallangsmarden.se eller genom att lägga ett meddelande i föreningens brevlåda i porten.

# 

# Lägenhetsdörren

Lägenhetsdörren är av modellen Daloc S-43 och är installerad av   
CQ Säkerhetsmontage i januari 2011.

Underlåset ar av typen FIX flerpunktslås 8765, låscylinder från Dorma

Tillhållarlåset (överlåset) är av typen Assa 90001

**Produktgaranti**

Daloc lämnar två års produktgaranti / fabriksgaranti. Garantin gäller dörrarnas tekniska konstruktion, materialen samt deras tekniska egenskaper.

**Förlängd montage och funktionsgaranti**

CQ Säkerhetsmontage lämnar en förlängd funktionsgaranti i 5 år från monteringsdatumet och omfattar en felfri funktion på dörren samt lås och tillbehör. Under dessa 5 år åtgärdar CQ kostnadsfritt alla funktionsfel som inte beror på felaktigt handhavande eller yttre åverkan.

**Säkerhetsklassningar**

Säkerhetsdörr S 43 är provad av SP och certifierad av SITAC för brand-, ljud- och brandgastäthetsklassning. Inbrottsskyddet är provat av SSF och certifierat av SBSC. Dörren tillverkas under kontroll av SP och SBSC.

Brandklass: El 30

Ljudklass: R'w 35 dB

Inbrottsskydd: SS-ENV1627 MK3

**Ansvar**

Bostadsrättsinnehavaren har fullt ansvar för dörren och det är absolut förbjudet att göra mekanisk åverkan på dörren, t.ex. borra eller på annat sätt göra hål i dörren.

Vid önskemål om en ny låscylinder med nya nycklar (vid t.ex. borttappade nycklar) ska detta beställas genom styrelsen. Byter man låscylinder till egen så ska originalcylindern återmonteras av lägenhetsinnehavaren vid avflyttning. Om inte så sker eller originalcylindern tappas bort kommer den avflyttande att debiteras hela kostnaden för ny cylinder och nycklar.

**Vid förlust av nycklar**

Om nytt underlås med tillhörande nycklar önskas i samband med förlust av dessa är måste detta beställas genom styrelsen via mail eller brev i föreningens brevlåda. Priset är inklusive montering och betalas kontant till styrelsen. Observera att låscylindern i postboxen också byts vid byte av låscylindern i dörren.

(Önskas endast nya underlåsnycklar se punkt ”Nycklar till underlås”)

Pris för låscylinder till dörr och postfack inklusive 5 st underlåsnycklar är f n 3500 kronor

**Nycklar till underlås**

Nyckeln till er lägenhet passar också till fastighetens samtliga allmänna utrymmen.

Underlåsnyckeln är s.k. spärrade nycklar vilket innebär att de endast kan beställas genom styrelsen för BRF Källängsmården.

Beställning sker antingen via föreningens hemsida, [www.kallangsmarden.se](http://www.kallangsmarden.se) eller genom att lägga ett meddelande i föreningens brevlåda.

Nyckeln överlämnas personligen av någon i styrelsen och betalning sker kontant i samband överlämningen av nyckeln. Pris för nya nycklar är 300 kr/st.

**Nycklar till överlås**

Nyckeln till niotillhållarlåset (överlås) är ej spärrad. Detta innebär att lägenhetsinnehavaren själv får ombesörja kopiering av nyckeln. Nyckeln kan kopieras hos vilken låssmed som helst utan behov för legitimering.

**Vid problem med dörren**

Vid ett eventuellt fel på dörren ska CQ Säkerhetsmontage kontaktas under garantitiden som är fram t.o.m. 20160131.

Efter garantitiden har gått ut eller vid ej godkänd reklamation bekostas reparationen av lägenhetsinnehavaren själv. (Gäller ej hyresgäster)

CQ säkerhetsmontage kontaktas via telefon eller mail.

Tfn: 073-544 61 61

Mail: [ville@cqmontage.se](mailto:ville@cqmontage.se)

**Cykelställ**

Huset har ny cykelparkering inklusive cykelställ utanför ingången till källarutrymmet. Intill cykelstället kan mopeder placeras. Naturligtvis finns fortfarande cykelrummet tillgängligt. Observera att det inte längre är tillåtet att placera cyklar utanför entrén! Cyklar som placeras där kan komma att flyttas till cykelrummet.