

**Trivselregler för BRF
Källängsmården Källängsvägen 6,
Lidingö
2021**



Vårt hus och hur vi ser till att alla trivs

Innehållsförteckning

Trivselregler	3
Andrahandsuthyrning lägenhet/garage	3
Balkong	3
Brandvarnare	4
Barnvagnar och cyklar	4
Cykelställ	4
Fastighetsskötare	4
Fastighetsskötare, Jour	4
Felanmälan	4
Hemförsäkring	5
Hiss	5
Husdjur	5
Kärlsortering	5
Lägenhetsdörren	6
Ljud, musik, party, renovering mm	7
Matning av fåglar	7
Om du tänker flytta	7
Ombyggnationer i lägenhet	7
Parkeringsplats, garageplats, moped, MC	8
Port och trapphus	8
Rökning	9
Sophantering	9
Synpunkter och förslag	9
Trappstädning	9
TV-anslutning	9
Tvättstuga	9
Ventilation	10
Vind och källare	10

Trivselregler - Varför det?

Det här dokumentet beskriver de regler som i första hand gäller för alla medlemmar i föreningen.

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 som bara är möjligt att bo i.

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.

Andrahandsuthyrning lägenhet/garage

Andrahandsuthyrning utan föreningens skriftliga samtycke är ett brott mot stadgarna. Blankett 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 på balkongen. Det är **INTE** tillåtet att skaka mattor/sängkläder etc.

Balkonglådor får endast hängas **inåt**. Endast elgrill är tillåten på balkongen. Att grilla med kol/gas är **INTE** tillåtet. 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.

Brandvarnare

Alla lägenheter **måste** - enligt gällande brandskyddsbestämmelser - vara utrustade med brandvarnare. Kom ihåg att prova funktionen med jämna mellanrum!

Barnvagnar & Cyklar

I barnvagnsrummet bredvid tvättstugan får endast **barnvagnar och barncyklar placeras**. Se till att ta bort de barnvagnar m m 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 nedre källarplanet. Genom att ställa 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.

Cykelställ

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

Fastighetsskötare

BK Kraft AB är föreningens fastighetsskötare. Detta innebär att de hjälper till att med små reparationer i fastigheten t ex byte av lampor, hjälp med sophantering, gräsklippning etc samt hjälp med den hyresrätt som finns i huset.

Vid reparationer i egen lägenhet (bostadsrätt) är vi välkomna att kontakta BK Kraft men kostnaden får lägenhetsinnehavaren själv stå för, t ex byte av huvudsärkring.

BK Kraft AB , telefon 08-7318977 , telefontid 07.30 – 16.30

Fastighetsskötare, Jour

Föreningen har 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.

Tänk på att varje uttryckning faktureras föreningen och att missbruk av denna tjänst kan komma att medföra att kostnaden debiteras lägenhetsinnehavaren i efterskott.

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

Felanmälan

När ett fel inträffar i hemmet eller huset ska detta anmälas till husets fastighetsskötare **BK Kraft AB**, telefon 08-731 89 77. Epost: info@bkkraft.se

Hemförsäkring

Kollektivt Bostadsrättstilläggsförsäkring har tecknats med Trygg Hansa. Din egna hemförsäkring behöver således inte kompletteras. Om föreningen skulle välja att säga upp den kollektiva tilläggsförsäkringen kommer detta meddelas i god tid innan förändring.

Hiss

Vid flytt etc se till att saker står säkert i hissen och att inget kan falla mot dörren. Vid nedskräpning städar 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.

Husdjur

Rastning av hundar, katter etc får **EJ** ske i anslutning till entrén.

Källsortering

Vi har kärl i vårt soprum för återvinning av

- färgat och ofärgat glas – tömmes onsdagar jämn vecka
- tidningar – tömmes tisdagar
- elektronik, glödlampor och batterier – tömmes efter avrop
- matavfall – tömmes fredagar
- grovsopor – tömmes fredagar

Vi vill på förekommen anledning påpeka att det **INTE** är tillåtet att placera något utanför kärnen och det är **INTE** tillåtet att placera byggavfall i grovsoporna. Är kärnen fulla måste du själv åka till återvinningen eller vänta tills kärnen är tömda och dina sopor får plats i kärnen.

Under inga omständigheter får följande artiklar slängas som grovsopskärnen

- Stora möbler
- Rivningsmaterial och byggavfall
- 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.
- Bildelar t ex däck o dyl
- Glas

Grovsopor och källsorterade sopor 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.

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 se Lidingö Stads hemsida, www.lidingo.se (Bygga & Bo, Avfall och

Återvinning)

Källsortering för kläder och metall finns vid stora parkeringen på Källängsvägen bredvid Kaninens Förskola.

Lägenhetsdörren

Lägenhetsdörren är av modellen Daloc S-43 och är installerad av CQ Säkerhetsmontage i januari 2011. Underlåset är av typen FIX flerpunktslås 8765, låscyliner från Kaba. Niotillhållarlåset (överlåset) är av typen Assa 90001.

- *Säkerhetsklassningar*

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

Brandklass: EI 30 Ljudklass: R'w 35 dB

Inbrottskydd: 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 låscyliner med nya nycklar (vid t.ex. borttappade nycklar) ska detta beställas genom styrelsen. Byter man låscyliner till egen så ska originalcyлиндern återmonteras av lägenhetsinnehavaren vid avflyttning. Om inte så sker eller originalcyлиндern 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 måste detta beställas genom styrelsen via mail eller brev i föreningens brevlåda. Observera att låscyлиндern i postboxen också byts vid byte av låscyлиндern i dörren.

- *Nycklar till underlås*

Nyckeln till er lägenhet passar också till fastighetens samtliga allmänna utrymmen. Underlåsenyckeln är s.k. spärrade nycklar vilket innebär att de endast kan beställas genom styrelsen för BRF Källängsmården.

Beställning med nyckelnummer och kontaktuppgifter sker antingen till föreningens mailadress info@kallangsmarden.se eller genom att lägga ett meddelande i föreningens brevlåda. Nyckeln hämtas och betalas hos Lidingö Lås.

- *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*

CQ säkerhetsmontage kontaktas via telefon eller mail.

Tfn: 073-544 61 61, Mail: vile@cqmontage.se

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 på anslagstavlan i entrén och/eller i 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.

Om du tänker flytta

Fråga 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

Ombyggnationer i lägenhet

Vid 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.

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/upsättning av vägg är några av dessa. Denna uppräkningslista är inte uttömmande, det finns fler. Är du osäker - hör med styrelsen. Större förändring fordrar tillstånd.

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.

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 **FÅR 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

Sparas ansökan?

För framtida referens sparas ansökan om bygglov, katalogiserat per lägenhet.

Efter varje större renovering ska Styrelsen besiktiga lägenheten.

Parkeringsplats/Garage

Till fastigheten hör 4 st parkeringsplatser med elstolpe samt 5 st garageplatser för bil och ett garage med 2 separata MC-/Mopedplatser.

Det är **INTE** tillåtet att parkera på andra ytor än på de markerade 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 vår huvudentré. Detta för att underlätta för utryckningsfordon samt taxi/färdtjänst.

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 inte tillåtet.

Observera att dörrmattor inte får placeras utanför dörren, då varje våningsplan måste kunna städas av anlitad städfirma.

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 m m 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 anslutning till entréporten och övriga dörrar i huset. Släng inte fimpar och dyligt utanför entrén.

Rökning på balkong alternativt i fönster är tillåtet men tänk på att huset har frånluftsventilation vilket medför att os och rök utifrån sugts in i fastigheten.

Visa hänsyn till dina grannar och tänd din cigarett då du vet att ingen störs.

Sophantering

Att sopsortera är både enkelt och miljövänligt. Genom att sortera matavfall, tidningar, förpackningar, batterier, glas, flaskor, 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 **Källsortering**.

Vi är stolta över att ha sopnedkast för våra hushållssopor och det är mycket viktigt att knyta ihop soppåsen ordentligt så att soporna inte trillar ut och luktar illa. Det är **mycket viktigt** att vi inte slänger annat än hushållssopor i sopnedkastet. Hushållssoporna tömmes tisdagar och fredagar.

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.

Trappstädning

Föreningen har avtal med städfirma för städning i trapphuset.

Frågor kring städningen **tas** med styrelsen.

TV- och Bredbandsanslutning

Tele2 digitala basutbud samt bredband ingår i månadsavgiften – avtalen finns under Dokument på hemsidan. Kontakta Tele2 för mer info.

Tvättstuga

Husdjur får **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 egentillverkade tvättlås.

Inom en ½ timme från bokad starttid är det **INTE** tillåtet för annan person att ta den bokade tiden i anspråk.

Se övriga tvättregler vid tvättstugan.

Vid avslutad tvättid ska

- Maskinerna torkas av och luckorna lämnas öppna
- Facken för tvätt- och sköljmedel rengöras och därefter lämnas öppna
- Torktumlarens och torkskåpens filter rengöras efter varje program
- Golv sopas/torkas
- Torkrum sopas
- Tillses att inga kläder lämnas kvar
- Sopor så som tvättmedelspaket slängas i soppåsarna
- Ställ tillbaka tvättkorgarna under avlastningsbänken
- Sätt ditt tvättilås 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 tilluftsventilerna stängas helt. 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.

Det är **INTE** tillåtet att montera in någon egen spisfläkt och ansluta denna till det befintliga ventilationssystemet.

Endast köksfläkt med kolfilter och utblås tillbaka till köket får användas.

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 **INTE** tillåtet att ställa saker i gångarna då dessa 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 slängas på anmodan av styrelsen.