



TRIVSELREGLER för Brf Karlavagnen 34

Förutom föreningens stadgar gäller följande trivselregler för att alla ska trivas!

Ansvar för ordningen

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att känna till och 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 bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Enligt bostadsrättslagen kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar om trivselreglerna inte följs. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa trivselregler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen genom att skicka ett email, lägga en lapp i brevlådan eller ringa. Om du ringer får du tänka på att vi inte alltid kan svara då vi arbetar på dagtid.

Information om vem som sitter i styrelsen kan du läsa på föreningens hemsida www.karlavagnen34.se eller på anslagstavlan i entrén.



1. Allmän aktsamhet och hänsyn

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- För allas trevnad tänk på att visa respekt och omtanke för dina grannar.
- Om akut skada inträffar i huset ta i första hand kontakt med föreningens fastighetsskötare, i andra hand jouren, (se anslag i port, se även info på hemsidan), och även med någon i styrelsen.

2. Allmän säkerhet

- Kontrollera att alla låsta dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering för att hålla obehöriga ute.
- Säkerhetsgrindar är uppsatta i trapphuset till källaren och vinden.
- Garageporten stängs efter in och ut passage. Kontrollera att ingen obehörig smiter in när porten är öppen.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- Säkerställ att dörr till tvättstuga och cykelrum går i lås efter användande.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Brandsäkerhet

På grund av brandsäkerhet får ingenting förvaras i entré eller trappuppgång, så som barnvagnar, rullatorer, cyklar, böcker eller andra saker. Detta beror på att trappuppgången är en utrymningsväg och inte får innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning. Även små föremål och dörrmattor kan i en rökfylld trappuppgång resultera i att människor ramlar och då blir oförmögna att ta sig ut på egen hand (Brandskyddslagen). På varje våningsplan samt källare finns brandsläckare och utrymningsskyltar. Åk aldrig hiss om fastigheten behöver utrymmas. Använd trapporna och stäng alla dörrar. Brandtillsyn görs regelbundet.

- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Om brandvarnare saknas måste en ny sättas upp av medlemmen. Är du osäker på hur, ta kontakt med styrelsen. Ytterligare information om brandsäkerhet lämnas av styrelsen.

4. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

5. Nycklar

I samband med överlåtelse av bostadsrätten ska den inflyttande medlemmen kvittera de nycklar som tillhör lägenheten och som överlämnas av den avflyttande medlemmen.

- Till entrén och koddosan har vi taggar. Vill du beställa fler taggar kontakta nycklar@karlavagenen34.se. Köp av extra tagg kostar 100 kr/st.
- Nyckel märkt V går till vinden, nyckel märkt TV går till tvättstugan, till grovsoprum och innergård används tagg.
- Nyckel till bastu och hobbyrum delas ut separat efter begäran och för nycklarna ska en deposition på 500 kr sättas in på föreningens konto.
- Garage nycklar kvitteras mot deposition 500 kr i samband med att avtal om garageplats tecknas. Till garageporten kan också en dosa för fjärröppning av porten kvitteras ut mot deposition på för närvarande 1 000 kr.



6. Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- skakning av mattor
- grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke
- rökning så att det besvärar grannar

Placera blomlådor innanför balkongräcket. På grund av skaderisk är det inte tillåtet att hänga dem på utsidan. Vattna inte på ett sådant sätt så att det stör dina grannar.

Fönster och balkongdörrar ska ej stå öppna på ett sådant sätt att de tar skada av nederbörd.

Inglasning av balkong är ej tillåten.

7. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom föreningens område (tomt) på grund av risken att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

8. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga. Bokningsschema finns placerad i rummet innan tvättstugan. Endast en tid kan bokas åt gången. Övriga instruktioner och ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Tänk på att städa efter dig. Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna som är avsedda för hushållstvätt.

9. Cykelrum

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller parkeras i avsedda cykelställ på gården. Under sommartid (maj - september) får inte cyklar parkeras under taket där vi då har utemöbler placerade.

10. Bastu

På entréplanet invid tvättstugan finns en bastu som går att boka. Bokningstider sitter på dörren och en nyckel till bastun finns att få mot en depositionsavgift på 500 kr. Kontakta nycklar@karlavagnen34.se om nyckel. Bastun ska städas efter användning.

11. Hobbyrum

I källarplanet finns ett hobbyrum med hyvelbänk och andra tillbehör. För att få utnyttja hobbyrummet tar föreningen ut en depositionsavgift på 500 kr för nyckeln. Kontakta nycklar@karlavagnen34.se om nyckel. Hobbyrummet ska städas efter användning.

12. Hiss

Hissen är utrustad med ljusridå som stoppar hissen om du kommer för nära. Tryck på lämpligt våningsplan så startar hissen igen. Om hissen ändå skulle fastna mellan två våningsplan tryck på avsedd knapp i hissen så kommer du i kontakt med hissjouren. Hissen har en direktlinje till jour Felanmälan av hissen ska göras direkt till S:t Eriks Hiss på telefon 08-522 258 00. Det är inte tillåtet att lasta hissen och därefter använda den obemannad.



13. Entré och trappuppgång

- Ingenting får förvaras i entré eller trappuppgång, så som dörmattor, barnvagnar, rullatorer, cyklar, böcker eller andra saker.
- Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen samt inte heller vid entrén eller gårdsentrén då det stör boende.

14. Gården

- Gården är till för alla boende och får gärna användas för arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Gårdsfester bör dock vara avslutade senast kl 23.00 om ej annat överenskommit.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till fläckar eller på annat sätt skadar fastigheten. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- Lanterninerna på innergården är kostsamma och känsliga för skador. För att undvika skador på barnen och lanterninerna ansvarar föräldrar för att barnen inte leker på dessa.
- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- Trädgårdsboden. I boden finns vattenkanna, trädgårdsredskap och annat som vi behöver för att ta hand om gården och hålla den snygg.
- Belysningen. Vägglamporna som sitter vid trädäcket tänds manuellt med kontakten till vänster om lamporna. Du som tänder lamporna har också ansvar för att är släcka när du lämnar gården, det gäller även infravärmen som finns i uterummet.
- Möblerna. Var rädd om våra möbler på gården. Inga engångsgrillar eller andra typer av grillar får placeras på möblerna. Engångsgrillar måste ha skydd om de används så att inte t.ex. trallen skadas.
- Parasoll. Parasollet ska vara nerfällt när du lämnar gården så att det inte blåser sönder.
- **Rökning är förbjuden på gården.** Visa hänsyn.
- Husdjur. Alla husdjur är välkomna men de får inte rastas på gården.

15. Avfallshantering, sopor, el-avfall, kemiska produkter

- Föreningen vill uppmuntra till källsortering. Markerade kärl för olika avfallstyper finns placerade i grovsoprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. (se anslag i soprum)
- Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Släng inte kartonger eller andra större lösa föremål då dessa fastnar i soprumman.
- Grovsoprummet används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation. Se mer information på www.stockholm.se
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och skall därför lämnas på av föreningen särskilt anvisad plats i soprummet. Vitvaror omfattas av producentansvar vilket innebär att alla leverantörer är skyldiga att ta emot dem för återvinning. Föreningen åtar sig inte att forsla bort vitvaror och det är därför inte tillåtet att ställa några vitvaror i soprummet.
- Föreningen åtar sig inte att forsla bort byggavfall och det är därför inte tillåtet att lämna byggavfall i soprummet.

16. Vindsförråd

Ditt vindsförråd är märkt med ditt lägenhetsnummer. Om vindsnumret inte stämmer vänligen kontakta styrelsen. Det finns även ett fåtal mindre förråd som tillhör fastigheten och inte någon enskild lägenhet. Det finns dock en kölista till dessa förråd. Dessa extra förråd innehåller kanaler för ventilation som måste kunna komma åt vid behov. Det betyder att den som lånar ett sådant förråd måste var beredd att utrymma förrådet vid anmaning. Gångarna på vinden skall alltid hållas fria från saker och får inte belamras.



17. Garage

Alla fordon som står i garaget skall vara i körbart skick och ej förorena garaget i form av läckage etc. Det finns en kölista till garaget. Listan går i turordning, dvs ledig garageplats tilldelas efter kötid. Intresseanmälan för garageplats gör du via styrelsens e-post styrelsen@karlavagnen34.se Det är inte tillåtet att tvätta bilen i garaget. Anledningen till detta är krav från Miljöförvaltningen som garaget inte uppfyller.

18. Husets exteriör, markis

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd. Klotter polisanmäls. För markisuppsättning krävs inget byggnadstillstånd.

- Markis anskaffas på lägenhetsinnehavarens egen bekostnad.
- Som markisväv ska **Sandatex 5167/11** väljas. Den är gjord av 100 % acryl, är spinnfärgad för att stå bättre emot blekning samt impregnerad mot röta. Färgen är vald för att harmoniera såväl med den "brunrosa" husfasaden som den något skarpare färgsatta plåtbeklädda väggdelen i anslutning till balkongerna.

Beställning och uppsättning väljer och bekostar du själv hos valfritt företag. Arbetet ska vara fackmannamässigt utfört. Kontakta styrelsen om du har några frågor om detta.



19. Störningar

För att vi alla ska trivas är det viktigt att vi inte stör varandra. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Bostadsrättsagen ser strängt på störningar. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i samtliga gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, tvättstuga samt gård.

Hänsyn gäller dygnet runt och buller och andra störande ljud får inte förekomma på **vardagar mellan 18:00-08:00** och **lördagar och söndagar mellan 18:00-10:00**. Störande arbeten som ger buller och ljud får påbörjas tidigast kl 08:00 vardagar. Hantverkares arbete som innefattar störande ljud ska utföras måndag – fredag.

Tänk på att ljud från stommar förflyttar sig och låter starkt hos dina grannar.

Vid fester ber vi er om möjligt sänka ljudvolymen efter klockan 23:00. Meddela dina grannar om du ska ha fest.

20. Renovering

Styrelsen har beslutat om en **anmälningsplikt** för större reparationer/renoveringar i lägenheterna. Anmälningsplikten innebär att alla åtgärder som bedöms som omfattande och som kan påverka gemensamma installationer som vattenledningsrör och ventilation ska anmälas till styrelsen i förväg. Detta kan t.ex.gälla badrums- eller köksrenoveringar och borttagande av skåpsektioner och icke bärande väggar. Här har bostadsrättshavaren ett strikt ansvar för åtgärderna.

Mer omfattande förändringar kräver dessutom styrelsens tillstånd, t ex borttagande av bärande vägg, nya rördragningar i kök och badrum. Då ska ansökan lämnas in. Anmälan och ansökningsblanketter finns på vår hemsida.



I och med anmälningsplikten kan vi klara ut var gränsen mellan föreningens och den enskilde medlemmens ansvar går. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Efter renovering ska en besiktning av lägenheten göras. Styrelsen ska alltid få ett besiktningssprotokoll från en oberoende besiktningsman.

Kontakta alltid styrelsen senast **sex veckor innan** du sätter igång.

Observera att **ansökan ska lämnas till styrelsen senast sex veckor innan** arbetet planeras starta och **anmälan senast fyra veckor före**. Detta är viktigt för alla boende men också för lokalhyresgästerna som behöver informeras om renoveringar som kan störa deras arbete.

Material från reparationer får inte tillfälligt placeras i trapphus eller på gatan utanför vår entré. Se även punkt 15, avfallshantering.

21. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och görs på en ansökningsblankett samt innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Anmälningsblankett finns på föreningens hemsida. Tänk på att Du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen.

22. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. 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. Vid renovering i våtutrymmen skall arbeten utföras på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler. Läs mer under punkten renovering.

Ventilationen i köket har mekanisk frånluft. Andra fläktar än kolfilterfläktar får inte installeras.

Vi ber er att inte spola ner något som inte hör hemma i toaletten samt att iaktta försiktighet med doft/rengöringsbehållare som ibland hängs upp på toalettanten. Om de av misstag spolas ner i avloppet är det mycket stor risk för stopp i avloppet.

Radiatorerna är föreningens ansvar vilket också gäller för dig som har radiator i badrummet. Om du planerar byta handdukstork eller övriga radiatorer måste styrelsen kontaktas.

23. Elektriska installationer

Alla fasta elektriska installationer skall vara utförda av behörig elektriker.

24. VVS installationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

25. 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 bärande vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång. Tänk särskilt på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför störande arbeten i lägenheten. Dessa arbeten skall utföras enligt reglerna för störande arbeten i punkt 19.



26. Försäkring

En hemförsäkring för hyresrätt täcker inte de kostnader som du har ansvar för som bostadsrättsinnehavare. Det är därför mycket viktigt att du tecknar en hemförsäkring för bostadsrätt om olyckan är framme. Bostadsrättstillägget ingår i avgiften via fastighetens försäkring. Har du en tilläggsförsäkring via ditt egna försäkringsbolag kan du säga upp det tillägget.

Avgiften till föreningen betalas månadsvis och skall vara föreningen tillhanda via den ekonomiska förvaltaren senast förfallodagen. Betalning kan ske via autogiro. I avgiften ingår bland annat värme, vatten och bredband.

27. Rökning

Rökning är inte tillåtet i föreningens gemensamma utrymmen.

Rökning är inte heller tillåtet vid entrén mot gatan, gårdsentrén eller på gården då det stör boende.

28. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse om du är osäker. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta 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.