

# Trivsel- och ordningsregler för din bostadsrättsförening Brf Disponenten 1 i Nacka

2025-02-19

Dessa trivselregler har tagits fram som ett regelverk för vad som gäller i din bostadsrättsförening. Det åligger medlemmarna att ta del av innehållet i bostadsrättsföreningens stadgar, trivselregler och övrig information från styrelsen. Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare utan även att familjemedlemmar, andrahandshyresgäster, gäster eller av dig anlitad hantverkare ska följa reglerna.

## Medlemmens ansvar

Tillsammans med övriga medlemmar ansvarar ni för er förening. Du har som medlem rätten att bo i en bostad i föreningens hus men också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Som medlem ska du på egen bekostnad hålla din lägenhet i fint skick och bidra till att bekosta drift och underhåll av bostadsrättsföreningens gemensamma egendom. Om skada uppstår är du skyldig att göra en felanmälan och ge tillträde för avhjälpande. Din lägenhet liksom föreningens övriga utrymmen ska användas till vad som är avsett.

## Säkerhet och trygghet

- Kontrollera att entrédörrar går i lås efter in- och utpassering.
- Tänk särskilt på att hantera dörrar med automatik med varsamhet och de bör ej ställas upp.
- Släpp inte in okända personer i fastigheten och var vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- Var aktsam med utlämnande av portkod.
- Det kan vara en god idé att meddela dina grannar om du är bortrest en längre tid.

## Visa hänsyn till dina grannar

I bostadsrättsföreningen visar vi hänsyn. Högt och störande ljud ska undvikas mellan kl. 22.00 till 07.00. Planerar du för en fest, informera gärna dina grannar i förväg. Blir du störd av dina grannar kontaktar du berörda. Hjälper inte detta ska styrelsen kontaktas. I lägenheten får yrkes- eller affärsverksamhet inte bedrivas utan styrelsens medgivande.

## Grillning

I föreningen tillåts endast el-grill på balkonger, terrasser och uteplatser. Att grilla med gasol eller kolgrill är ej tillåtet med tanke på brandsäkerhet och grannar. Anordnas en gemensam grillplats tillåts gasol- eller kolgrill så länge styrelsen ej beslutar annat.

## Rökning

Om du röker på balkong eller uteplats är det ditt ansvar att grannar inte besväras av röken. Rökning förbjudet i direkt anslutning till entréport, gemensam gård och ventilationsdon. Rökare ansvarar för att fimpar slängs på avsedd plats för allas trivsel och trygghet.

## Sophantering

Föreningen har miljörum med sopsortering. Medlemmen ansvarar för att sortera och slänga skräp i avsett kärl. Observera att ingenting får ställas eller lämnas utanför kärlet. Tryck ihop dina sopor ordentligt. Fyll inte kärlet så att de inte kan stängas, då riskerar föreningen att kärlet inte töms eller tvingas beställa extra tömning som är en kostnad för föreningen. Allt som inte kan sorteras i föreningens kärl ska lämnas på närmaste återvinningsstation och detta är medlemmens ansvar.





## Husdjur

Den som har husdjur ansvarar för att husdjuren inte skapar problem för grannarna och att skada eller nersmutsning av föreningens utrymmen inte sker. Husdjur får inte rastas på föreningens utemiljö och ska hållas kopplade. Montering av kattnät kräver styrelsens godkännande. Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten då det riskerar att locka råttor och andra skadedjur.

## Förändringar i din bostad

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång! Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en väg, sätta upp nya köksskåp eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Stäm särskilt av vad som anges i stadgarna.

Tänk också på att ta hänsyn till dina grannar när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Att borra och fästa saker i fasad och övriga föreningsbyggnader kan påverka föreningens garantier och är därför inte tillåtet utan styrelsens godkännande.

Tänk på att byte av spiskåpa kräver godkännande av styrelsen. Du måste också vara noga med val av modell så att denna är kompatibel med föreningens ventilationssystem.

## Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder måste du själv 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. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägget, men medlemmen ansvarar för att teckna hemförsäkring.

## Hyra ut bostad i andra hand

Styrelsen ska godkänna andrahandsuthyrning och ansökan om andrahandsuthyrning görs skriftligt genom särskild blankett. Föreningen har rätt att ta ut en andrahandsuthyrningsavgift. Om lägenheten hyrs ut utan styrelsens godkännande eller i strid med villkoren för andrahandsuthyrning är detta en otillåten uthyrning som kan lämnas till jurister för behandling och så småningom leda till ett förverkande av bostadsrätten. Korttidsuthyrning via till exempel Airbnb är ej tillåtet.

## Solskydd/markiser/parabolantenn

Att borra och göra fästanordningar i föreningens fasad/dörrar eller balkonger kan påverka föreningens garantier och kräver därför styrelsens godkännande. Boende måste följa beslutad kulörkod och material för solskydd och ev. markis.





### **Uteplats**

- Mark som ingår i upplåtelsen, nedan benämnt uteplatserna, ska skötas av medlemmen.
- Du ska hålla uteplatsen i rent och snyggt skick, hålla uteplatsen ren från ogräs, vattna och klippa ev gräsmatta.
- Plantering av häckar och träd eller förändring av befintliga planteringar kräver styrelsens godkännande.
- Ny- och tillbyggnader av trädäck, plank och staket samt andra anordningar ska även dessa godkännas av styrelsen.
- Bostadsrättshavare får ej måla avgränsare, förråd eller fasad utan styrelsens skriftliga medgivande.
- Förvaring av andra föremål än vad som normalt används på en uteplats är ej tillåten.
- Se till att ha altandörrar och fönster ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd.
- Uteplats får inte användas för förvaring av föremål som inte normalt tillhör uteplatsmöblering.

### **Balkonger och terrasser**

Balkongen, terrass får inte användas för förvaring av föremål som inte normalt tillhör möblering. Placera blomlådor innanför räcket. Tänk på att du har grannar runt dig som kan störas om du t.ex. skakar mattor. Se till att balkongdörren och alla fönster är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd. Det är medlemmens ansvar att hålla rent från snö på balkong. För inglasning av balkonger krävs föreningens godkännande och bygglov. Balkongskydd ska vara enhetliga. Kontakta styrelsen för att få information om färgkod.

### **Cyklar, barnvagnar, rullstol/rullator**

Cyklar förvaras på anvisad plats. Barnvagnar och rullstolar/rullatorer får inte placeras i entrén eller i trapphus utan förvaras inom bostaden eller i för ändamålet avsett utrymme.

### **Cykelverkstad**

I föreningen finns en cykelverkstad som föreningens medlemmar får använda fritt. Här finns en arbetsbänk, tryckluft med verktyg och möjligheter att hänga upp cykel samt en spolplats. Efter användning lämnas cykelverkstaden i rent och avstädat skick.

### **El-cykelplatser**

I cykelverkstaden finns 7 stycken platser och innanför entrén på gaveln av Kvarnholmsvägen 99 finns 2 stycken platser för el-cyklar. Dessa cykelställ är endast avsedda för el-cyklar.

### **Laddning av cykelbatterier**

Laddning av cykelbatterier får inte ske i eluttag i cykelrum eller övriga uttag i husen. Laddskåp för laddning av el-cykelbatterier finns att låna i cykelverkstaden och vid laddning låses dessa med eget hänglås. När du laddat klart ditt cykelbatteri lämnas boxen öppen.

### **Brandsäkerhet**

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

Installation av etanolkamin kräver styrelsens godkännande.

I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras. Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök. Vissa ämnen är så brandfarliga att det finns särskilda bestämmelser för hur de får hanteras och förvaras, så kallade brandfarliga varor. Exempel på sådana är gasol, acetylen, T-röd,

bensin, aceton, förtunning, koncentrerad spolarvätska, tändvätska, diesel och eldningsolja. För hushåll gäller att man endast får förvara brandfarliga varor för hushållets behov.

**Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och lag. Lämna gärna dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet när du flyttar. Tillsammans hjälps vi åt att skapa trivsel!**

#### **Trivsel och bokningsregler – övernattningslägenhet**

- Övernattningslägenheten kan bara bokas av medlemmar i föreningen och får endast disponeras av närstående personer till medlemmen.
- Aktuell hyra för övernattningslägenheten återfinns på föreningens hemsida eller bokningssystem. Kostnaden läggs på medlemmens avgiftsavi.
- Hyrestiden löper per dygn från kl. 12.00 till kl. 12.00 påföljande dag.
- Maximal hyrestid är tre nätter i följd per tillfälle. För längre hyresperiod krävs godkännande av styrelsen. En eventuell avbokning bör ske så snart som möjligt med tanke på andra medlemmars möjlighet att boka. Dock måste avbokning ske minst tre dygn före första bokade dagen. Sker avbokning senare får man betala för hela bokade perioden.
- Övernattningslägenheten ska endast användas för övernattningslägenhet. Störande ljud får inte förekomma före kl. 08.00 och efter kl. 22.00. Djur och rökning är förbjudet i lägenheten.
- Täcken och kuddar finns i lägenheten men lakan, örngott och handdukar medtages.
- Efter användning städar hyresgästen utrymmet, iordningställer sängarna, tar med eventuella sopor och återställer lägenheten i samma skick som vid hyrestidens början.
- Är lägenheten inte i ordning och städad debiteras medlemmen städavgift.
- Anmäl eventuellt bristande städning och skador på övernattningslägenheten när du "checkar in" till förvaltare, kontaktuppgifter finns på bokningstavla. Hyresgästen ska väl vårda övernattningslägenheten och befintliga möbler och utrustning.
- Eventuella brister och fel som inträffar under hyrestiden ska omgående anmälas till föreningens styrelse.

#### **Trivsel och bokningsregler – föreningslokal**

- Föreningslokalen kan bara bokas av medlemmar i föreningen och en medlem måste alltid vara med vid nyttjandet.
- Aktuell hyra för föreningslokalen återfinns på föreningens hemsida eller bokningssystem. Kostnaden läggs på medlemmens avgiftsavi.
- Hyrestiden löper per dygn från kl. 10.00 till kl. 10.00 påföljande dag.
- En eventuell avbokning bör ske så snart som möjligt med tanke på andra medlemmars möjlighet att boka. Dock måste avbokning ske minst tre dygn före första bokade dagen. Sker avbokning senare får man betala för hela bokade perioden.
- Efter användning städar hyresgästen lokalen, iordningställer möbler, tar med eventuella sopor och återställer lokalen i samma skick som vid hyrestidens början.
- Djur och rökning är förbjudet i lokalen.
- Anmäl eventuellt bristande städning och skador på lokalen när du "checkar in" till förvaltare, kontaktuppgifter finns på bokningstavla. Hyresgästen ska väl vårda lokalen och befintliga möbler och utrustning.
- Eventuella brister och fel som inträffar under hyrestiden ska omgående anmälas till föreningens styrelse.



**För ovanstående trivselsregler gäller att:**

1. De är komplement till lagar och stadgar
2. Överträdelse kan medföra förverkande av nyttjanderätt av lägenhet som innehas med bostadsrätt
3. Styrelsen beslutar om och antar trivselregler
4. Grundläggande respekt och hänsyn skall visas grannar emellan
5. Ovanstående föreskrifter ska iakttas av bostadsrättshavarens husfolk och gäster eller de som av denne inrymts i lägenheten.

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordningsregler (dessa kan givetvis kompletteras eller ändras genom nytt styrelsebeslut).

Nacka 2025-02-19

BRF DISPONENTEN 1 I NACKA  
STYRELSEN