

# Trivselregler brf Bergsparken

*Version 2:1 11 November 2014 (Antagna 12 maj 2011)*

Att bo i bostadsrätt skiljer sig en del från alla andra former av boende. Särskilt om man kommer flyttande från en hyresrättslägenhet eller enskild villa finns det en del uppenbara skillnader

Tillsammans äger vi som bor i husen bostadsrättsföreningen och fastigheten. Det innebär att vi också har ett gemensamt ekonomiskt intresse av att den sköts på bästa sätt. Vi har ett väsentligt större inflytande och makt över hur allt fungerar, långt mer än vad boendet i hyreshus någonsin kan erbjuda. Men det faktum att vi som regel bor väldigt nära varandra och dessutom har nära ekonomiska relationer innebär också många risker för konflikter mellan grannarna och ibland också med föreningen. Kunskap och insikt är medlet för att vi ska trivas i huset och bostadsrättsföreningen.

Följande dokument är en "code of conduct" dvs en uppförandekod för hur vi gemensamt ska kunna fungera i samförstånd i föreningen.

## **1 Allmän aktsamhet.**

Föreningen är vår gemensamma egendom, kostnader för underhåll, reparationer och förbättringsarbeten betalas av oss alla. Tänk på att vara rädd om och vårda våra byggnader och gemensamma områden och ytor.

## **2 Brand & läckage.**

Din lägenhet är utrustad med brandvarnare och fuktläckagevarnare. Se till att dessa är i gott skick samt att funktionskontroll utförs regelbundet. Byt batteri minst var tredje år.

Meddela gärna en granne om du reser bort.

## **3 Nycklar och "Duttar".**

Tänk på att alla nycklar, "duttar" och garagefjärrkontroller är säkerhetshandlingar och att förlust av sådana måste anmälas till så väl Styrelsen och Låstjänst i Västertorp samt ALLTID polisanmälas.

## **4 Vatten & el.**

Var sparsam med vattenförbrukning och lämna inte kranar rinnande i onödan. Kontakta VVS-tekniker om du har en droppande kran.

Var sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen.

Radiatorerna har en inbyggd frostvakt som innebär att vredet inte kan vridas under "3". Detta får absolut inte manipuleras då det kan leda till spruckna vattenledningar och stora fuktskador som följd.

## **5 Tilluft.**

Under en del fönster sitter tilluftsventiler monterade bakom elementen, filterbyte skall göras årligen i dessa moduler. Filter delas ut av styrelsen årligen. Det finns ett spjäll på undersidan av elementet som kan justeras för att leda tilluften genom elementet eller ej. Att sätta igen dessa spjäll är absolut förbjudet då det påverkar luftcirkulationen i hela fastigheten.

## **6 Frånluft.**

Lägenheterna är utrustade med så kallad mekanisk frånluft, vilket innebär att köksfläkten inte är en egentlig fläkt utan ett mekaniskt don som öppnar en kanal till fläktarna som sitter monterade på taken. Det är således FÖRBJUDET att ersätta befintlig köksfläkt med annan modell. Tänk också på att rengöra filtret minst en gång i månaden. Hela filterkassetten kan med fördel diskas i maskin. Fläktvredet är fjäderbelastat och skall lämnas för att maskinellt återgå till stängt läge och aldrig med handkraft tvingas tillbaka.

I badrum och på toaletter sitter frånluftsventil monterade, dessa är förinställda och anpassade individuellt för varje lägenhet. Tänk på att aldrig manipulera dessa. Vid rengöring plockar du ner hela insatsen med krans och allt och spolar den ren under varmt vatten samt diskar den vid behov med en mjuk svamp. Låt hela insatsen torka innan du monterar tillbaka den.

## **7 Balkong.**

Alla lägenheter är utrustade med balkong. Balkongerna tillhör dock inte lägenheten i egentlig mening. Det är tillåtet att möblera efter eget tycke och smak men inget möblemang eller annan installation (Parabol, Markis, Blomlåda etc...) får vara fast monterad så att någon del befinner sig utanför balkongräcket. Det är absolut förbjudet att skruva eller borra hål i fasaden såväl inne på balkongen som utanför den. Den putsade fasaden är ett tätskikt och varje litet hål innebär en stor risk för fuktskador i fasaden.

Önskar ni montera upp markis eller sätta upp insynsskydd så finns information om godkända typer på föreningens hemsida [www.brfbergsparken.se](http://www.brfbergsparken.se). Är ni intresserade av inglasning så är ni välkomna att vända er till styrelsen för konsultation. Befintliga inglasningar är utförda av Hogstad Aluminium och all inglasning skall utföras i samma stil och med samma funktion.

## **8 Tvättstuga.**

Föreningens tvättstuga är belägen på plan 1 i hus 2 (Piruettvägen 5) Bokningstavla finns innanför dörren och tvättstugeregler finns anslagna på väggen.

## **9 Cyklar, Barnvagnar etc...**

Cyklar skall förvaras i cykelstallen eller i cykelställ på gården. Barnvagnar förvaras i separata barnvagnsförråd i varje hus. Såväl cykelstallen som barnvagnsrummen är endast avsedda

för detta och alla annan utrustning (leksaker, pulkor, blommor etc...) skall förvaras i lägenhet eller eget källarkontor. Utrymmena töms med jämna mellanrum och oönskat material kastas.

Årligen genomförs även tömning av cyklar och barnvagnar utan ägare. Detta genomförs på våren och sker genom att alla egendomar "lappas". Ca tre veckor senare plockas all egendom med kvarsittande lapp bort och försätts i karantän under tre månader innan de destrueras.

### **10 Gården och grillplatsen.**

Gården och grillplatsen får användas av alla medlemmar. Tänk på att alltid hålla rent och plocka bort allt skräp efter dig. Håll ljudnivån nere så att grannarna inte störs. Askkoppar finns monterade vid alla entréer samt vid grillplatsen.

### **11 Soprummen / källsorteringen.**

I BRF Bergsparken källsorterar vi hushållssopor, tidningar, wellpapp, metall, plast, ofärgat glas, färgat glas samt batterier. Våra Miljörum är inga grovsoprum och ALLT ANNAT AVFALL (möbler, färgburkar, TV etc...) skall lämnas på närmaste återvinningscentral (Sätra). Har du svårt att ta dig dit eller är godset du önskar slänga för skrymmande så finns möjlighet att gemensamt köra skräp till ÅVC´n två gånger om året i samband med Bergsparkens dag (Normalt i maj och oktober)

Tänk alltid på att försluta hushållssopor väl och att alltid stänga locken på behållarna efter er för att undvika odör samt skadedjur.

### **12 Avfallskvarnar.**

Våra hus är så pass nya och moderna att det går utmärkt att installera avfallskvarn i köket. Dessa är mycket tids- och odör-besparande och installationen är enkel och billig. Modellen som förordas heter "Waste King" och är en mycket smidig, effektiv och prisvärd variant. Är du intresserad så hör gärna av dig till styrelsen så hjälper vi dig med kontakt.

### **13 Källarkontor & trapphus.**

Det är ABSOLUT FÖRBJUDET att förvara egendom i trapphus, utanför lägenheter eller i korridorer. Samtliga gemensamma ytor i husen är utrymningsvägar och måste hållas fria. All egendom som lämnas i dessa utrymmen kommer omedelbart att bortforslas. Dörrmatta får läggas utanför lägenhetsdörr. Källarkontoren bör låsas med ordentligt hänglås (Försäkringsbolagen har listor), sådant kan köpas hos Låstjänst i Västertorp.

### **14 Husdjur.**

Husdjur skall alltid vara kopplade inom föreningen och ägare av husdjur skall övervaka så att dessa inte stör omgivningen eller förorenar.

### **15 Störningar.**

För att alla ska trivas i föreningen är det av yppersta vikt att vi respekterar och visar hänsyn till varandra. Enligt bostadsrättslagen har bostadsrättsinnehavaren skyldighet att se till att de

som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras boendemiljö.

Några enkla tumregler finns för att hjälpa oss på traven:

– Alla har vi fest ibland men tänk gärna på att informera dina grannar i förväg.

-Ditt golv är någon annans tak.

– Normalt skall så kallad "husfrid" råda mellan 22.00 och 07.00

-Renoveringar och brukande av maskiner skall uteslutande ske under dagtid 08.00-19.00 och helst inte på helger.

-Rökning i trapphus, hissar och garage är absolut förbjuden. På förekommen anledning bör även rökning på balkong undvikas då kastade fimpar kan förorsaka brand på intilliggande balkonger samt marken nedanför. Således är det Absolut förbjudet att kasta ut fimpar eller andra föremål från balkongerna!

-Tänk på att du har grannbalkong under din, kasta inte ut skräp och piska inte mattor på balkongen.

-Mattor och väggmöbler isolerar ljudet avsevärt.

-Undvik att dammsuga, tvätta och torktumla nattetid.

-Barn är barn och låter mer än vuxna.

-Lämna inte husdjur ensamma i lägenheten.

-Upplever du störningar... Prata med dina grannar. Det är ni gemensamt som löser problemen.

## **16 Renoveringar.**

Mindre förändringar i lägenheten får göras. Du får till exempel lägga nya golv eller byta vitvaror. Mer omfattande förändringar måste godkännas av styrelsen. Även vid styrelsens godkännande ansvarar bostadsrättsinnehavaren för att renoveringen utförs fackmannamässigt samt följer gällande regler, lagar och förordningar samt att nödvändiga myndighetsdokument inhämtats. Konsekvenserna av fel kan bli mycket kostsamma för bostadsrättsinnehavaren.

Enligt Bostadsrättslagen får bostadsrättsinnehavare INTE utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenhet som innefattar:

1 Ingrepp i bärande konstruktion.

2 Ändring av befintlig ledning av avlopp, värme, gas eller vatten.

3 Annan väsentlig ändring av lägenheten.

4 installation av köksfläkt! (endast mekaniskt frånluftsdon får användas).

Vid planerad renovering/förändring skall skriftlig förfrågan med kompletta underlag såsom ritningar och information om eventuell entreprenör vara styrelsen till handa i god tid före byggstart.

Tänk även på att eventuella skador och nedskräpning i trapphus, soprum samt på gemensam mark är ditt ansvar under pågående reparation. Var noga med att entreprenörer har giltig ansvarsförsäkring.

Informera dina grannar om tidsramen för renoveringen.

### **17 Andrahandsuthyrning.**

Generellt gäller att andrahandsuthyrning inte är tillåtet men det finns undantag. Är du intresserad av att hyra ut din bostad så inkom med ansökan till styrelsen minst två månader i förväg.-

### **18 Garage.**

I garaget får endast kördugliga fordon parkeras. Dessa ska vara placerade så att de ryms inom de markerade rutorna. Att förvara annat än fordon på garageplatserna är strängt förbjudet och utgör en väsentlig brandfara.

### **19 Parkeringar och körvägar.**

På parkering får endast kördugliga fordon parkeras. Dessa ska vara placerade så att de ryms inom de markerade rutorna. Att förvara annat än fordon på Parkeringsplatserna är strängt förbjudet. All parkering utanför Parkeringsplatserna är förbjuden, Parkeringsbolag patrullerar och avgiftsbelägger felparkerade fordon.

Betänk att det finns många barn och djur i föreningen, kör försiktigt inom föreningen.

Att flytta stopstenar eller parkera fordon på parkvägar eller gräsytor är förbjudet, även vid in och utflytt.

### **20 Hemsida.**

På [www.brfbergsparken.se](http://www.brfbergsparken.se) finns all information som berör oss i föreningen såsom detaljerade beskrivningar för in och utflytt, mäklarinfo och information om TV/Bredband mm... Här finns även våra årsredovisningar och infobladsregistret. Titta gärna in om du undrar över något och ge oss gärna feedback om du saknar något.

### **21 Taken.**

Det är absolut förbjudet att beträda fastigheternas tak, detta innefattar även carport och soprum.

*Med vänliga hälsningar/ Styrelsen BRF Bergsparken*