

Trivselregler och övrig information BRF Mården 4 Lidingö

Trivselregler

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| 1 BAKGRUND | 3 |
| 2 REVISIONSHISTORIK | 3 |
| 3 ALLMÄN INFORMATION | 4 |
| 4 LÄGENHETER OCH BALKONGER | 5 |
| 5 ALLMÄNNA UTRYMMEN | 6 |
| 5.1 TRAPPHUS OCH PORTAR..... | 6 |
| 5.2 BARNVAGNSFÖRVARING..... | 6 |
| 5.3 CYKELPARKERING..... | 7 |
| 5.4 TVÄTTSTUGA..... | 7 |
| 5.5 GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER, EXTRA FÖRRÅD, SNICKARPLATS..... | 8 |
| 5.6 UTEMILJÖ..... | 8 |
| 5.7 ÅTERVINNING- OCH SOPRUM..... | 9 |
| 6 FELANMÄLAN | 10 |
| 6.1 HISSAR..... | 10 |
| 6.2 FEL I ALLMÄNNA UTRYMMEN..... | 10 |
| 6.3 FEL I LÄGENHETER..... | 10 |

1 Bakgrund

Styrelsen har känt ett behov av ett samlat dokument innehållande trivselregler och övrig information, så att alla boende har vetskap om vad som är överenskommet. Till grund för dokumentet ligger en genomgripande diskussion i styrelsen om vad som ska gälla. Detta dokument ersätter tidigare versioner av samma dokument. Informationsbrev från styrelsen skickas ut vid behov, vanligen 7–10 ggr per år.

Observera att detta dokument kan förändras och uppdateras. Har du synpunkter eller förslag är vi i styrelsen tacksamma om Du meddelar oss detta.

Vi hoppas att innehållet i "Trivselreglerna" är till nytta och vägledning för Dig som medlem i Brf Mården 4.

2 Revisionshistorik

| Revision | Datum | Namn | Kommentar |
|----------|------------|-----------|--|
| V. 1.0 | 2010-03-01 | Styrelsen | Version 1.0 delas ut till boende i BRF Mården 4. |
| V. 1.1 | 2012-02-20 | Styrelsen | Förtydliganden införda. |
| V. 1.2 | 2012-11-26 | Styrelsen | Uppdatering och komplettering |
| V. 1.3 | 2015-01-21 | Styrelsen | Uppdatering och komplettering |
| V. 1.4 | 2021-04-08 | Styrelsen | Uppdatering och komplettering |
| V. 1.5 | 2024-03-04 | Styrelsen | Uppdatering och komplettering |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

3 Allmän information

I varje port finns en förteckning över den aktuella styrelsen och befattningar. Om du undrar över något är du välkommen att vända dig till styrelsen via mail info.marden4@gmail.com

I porten Vesslevägen 4 har föreningen en brevlåda där du kan lägga frågor, förslag och önskemål som sedan behandlas av styrelsen.

Föreningen har en hemsida, www.marden4.se. Ev. lösenord meddelas via infobrev till medlemmarna.

Kod till entréerna gäller 07.00-22.00. Därefter får du använda din nyckel. Kod till garagetrapphuset gäller dygnet runt. Portkoderna ändras kontinuerligt.

I din månadsavgift ingår ett digitalt grundutbud för TV från Tele2. Tele2 har rätt att förändra i kanalutbudet. I månadsavgiften ingår även Internet 100/10 Mbit/s genom Telia Fiberlan. Detta går att uppgradera hos Telia till egen kostnad.

Föreningen har en fastighetsförsäkring via Brandkontoret som inkluderar bostadsrättstillägget, som annars brukar tecknas i den egna hemförsäkringen. Inget bostadsrättstillägg behövs alltså i din egna hemförsäkring.

Ekonomifokus webbsida, 1 mars 2021; "Bostadsrättstillägget är en tilläggsförsäkring och den gäller till exempel för egendom som tillhör bostadsrättsföreningen men som du är underhållsskyldig för. Några exempel på det är ytskikt och rördragning i badrummet eller läckage från tvättmaskin eller diskmaskin som skadar bostadsrättsföreningens egendom. Den gäller också din för egna fasta inredning såsom köksskåp osv. Ersättning betalas ut för den del av skadan som inte ersätts av föreningens egna fastighetsförsäkring. Tilläggsförsäkringen gäller även vid plötsliga och oförutsedda skador i lägenheten/bostadsrätten som du orsakar själv. Vid vattenskador och läckage i våtrum kan du få ersättning för ytskikt. Självriskan är oftast runt 3 000 kronor."

Vi har avtal med WIAB om teknisk förvaltning.

Den ekonomiska förvaltningen hanteras genom avtal med Simpleko.

För byte av filter i radiatorerna har vi ett tecknat avtal med Folkfilter. Byte av filter sker vartannat år via föreningens försorg.

I samtliga trapphus finns det nödbelysning installerad i befintlig ljusarmatur. Detta gör att det finns ljus i trapphusen även vid totalt strömbortfall i huset för att underlätta utrymning.

4 Lägenheter och balkonger

Markiser får sättas upp och ska fästas i fönsterkarmen. I lägenheten högst upp kan man fästa i undersidan av takfoten. Den väv som rekommenderas är Sandatex Tempotest 15/14. Endast denna färg får användas för att få ett snyggt och enhetligt intryck av vår fastighet. Denna väv skall också användas om man vill göra skydd till sina balkongräcken.

Du får absolut inte fästa något i fasaden eller göra hål av något slag. Det finns risk för allvarliga fuktskador om putsen skadas.

Balkongen kan glasas in. Kontakta alltid först styrelsen för information om gällande bygglov, byggnämmandansplikt samt övriga viktiga erfarenheter i ärendet. Man kan glasa med våningshöga glas innanför räcket (Svenska Lumon) eller med glas från räcket upp till tak (Balkongrutan). Vad gäller Balkongrutans inglasning har styrelsen särskilda krav på utförandet. Var och en svarar själv för offertinhämtning och beställning.

Temperaturen i lägenheterna bör vara minst 21 grader +/- 1 grad. För att få rätt värme i lägenheten är en termostat monterad på varje radiator. Termostaten skall stå på max, om man vill ha normaltemperatur. Den känner av temperaturen i rummet, och när den förinställda temperaturen är uppnådd, stänger den av tillförseln av varmt radiatorvatten. När detta inträffar, blir radiatoren varm upptill och kall nedtill, för att sedan övergå till helt kall. Det är helt normalt. Det är viktigt att termostaten inte täcks över, så att den kan känna av rätt temperatur. Täck heller inte radiatorerna med gardiner eller möbler; för att få en jämn värme måste luften kunna cirkulera. En känsla av golvdrag kan uppstå. Kolla att ventilen i radiatorns underkant under luftintaget är i stängt läge.

Det är viktigt att skotta av terrasser och balkonger, dels för att undvika istappsbildning, dels för att undvika läckage vid snösmältningen. Varje medlem ansvarar för att skotta sin egna balkong eller terrass.

Vidare är det viktigt att hålla snö och is borta från terrassdörrar, balkongdörrar och takfönster, detta för att undvika kondens och is mellan fönsterrutorna samt givetvis läckage.

Vid byte av "damm-list" mellan fönstrens ytter- och innerbåge, kontakta styrelsen för råd och information.

Grillning på balkong och egen uteplats är inte tillåtet. Rökning undanbedes på balkong och egen uteplats, då röklukt kan komma in i angränsande lägenheter.

Blomkrukor som hänger på räcket på balkonger ska hänga på insidan.

Skaka inte mattor från fönster eller balkong om Du har grannar under.

Undvik att borra, spika, eller utföra liknande arbeten i lägenheten efter kl. 20.00 samtliga kvällar samt före kl. 09.00 på helger.

För användning av tvättmaskin i lägenheterna gäller samma tider som i tvättstugan, 07.00-22.00, dock på helgdagar tidigast 08.00.

Tänk på att ljudet från stereo och TV kan störa dina grannar, sänk volymen 22.00. Om du ska ha fest informera/prata då med dina grannar. Tänk på att du har grannar i alla riktningar.

5 Allmänna utrymmen

5.1 Trapphus och portar

I trapphusen får ingenting förvaras eller torkas. Trapphuset är en viktig utrymningsväg. Framkomligheten får inte hindras.

Ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner.

Om du får oönskad reklam, tidningar eller dylikt, ansvarar du själv för att dessa lämnas till pappersåtervinning i soprummet. De får inte lämnas på postfacken eller i övrigt i trapphusen.

Utsmyckning får förekomma på varje våningsplan. Då krävs samtycke från alla lägenheter på samma våningsplan. Dessutom skall styrelsen ha informerats och samtyckt.

Dock får det inte vara brandfarligt eller hindra utrymning.

Utsmyckning får ske i entréer om de boende i det trapphuset samtycker till detta med kvalificerad majoritet, 2/3. Varje lägenhet har en röst. Godkännande skall verifieras med underskrift och det ska framgå att man godkänner såväl utseende som placering. Dessutom skall styrelsen ha informerats och samtyckt. Enskild ansvarar för att hämta in samtycke och informera styrelse.

Inget får fästas i väggar eller tak utan styrelsens medgivande utanför lägenheterna. Det är särskilt viktigt att inget fästs på hissfronterna. Den färgen lossar direkt.

Portarna är försedda med motordriven dörrstängare. Om du behöver ha porten uppställd en längre tid, **måste strömvredet till dörrstängaren absolut ställas på noll**. Se skylt vid strömbrytaren ovanför dörren. I annat fall jobbar motorn hela tiden och går till slut sönder. Reparationen är kostsam för föreningen, ca 25,000 kr för byte under 2020!

Obs! Glöm inte att slå på strömmen igen när dörren inte längre behöver vara uppställd.

5.2 Barnvagnsförvaring

Barnvagnsrum finns i entrén mot innergården Vesslevägen 4. Dessutom finns en yta i cykelrummet reserverad för barnvagnar.

Det är förbjudet att förvara barnvagnar i trapphuset dels på grund av brandrisken dels på grund av att trapphuset utgör en livsviktig utrymningsväg. Ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram.

5.3 Cykelparkering

Cykelställ finns utomhus på innergården. Inomhus kan cyklar förvaras i cykelställ i nedre garaget, samt i cykelrum med entré från innergården.

Vi önskar att ni, som inte använder cykeln dagligen, eller har avslutat cykelsäsongen ställer cykeln i nedre garaget.

Pulkor får i mån av plats förvaras i cykelrummet under snöperioder, övrig tid ska de förvaras i lämpligen källarförråden.
Cykelparkering gäller endast för cyklar och inte för motorfordon av något slag.

5.4 Tvättstuga

Tvättstuga finns på bottenplanet med entré från innergården. Tvättstugan får nyttjas 07.00-22.00.

Tvättmaskinerna är avsedda för hushållstvätt. I den större tvättmaskinen, (W 6073), kan mindre mattor tvättas.

Vid tvätt av mattor ska en extra sköljning genomföras efter avslutat program. Se instruktion för tvätt av mattor.

Du startar din tvättning på angivet klockslag och får använda tvättstugan fram till att din tvättid är slut.

En bokad tid som inte påbörjats 30 minuter efter angiven starttid ses som automatiskt avbokad och kan nyttjas fritt av andra boende i fastigheten.

Dock gäller speciell regel för tvätt-passet kl. 15.00-19.00 på vardagar. Tvättiden 15.00 - 19.00 står till förfogande ända fram till 16.30 för den som bokar. Detta för att göra passet mer åtkomligt för dem som arbetar dagtid.

När du är klar torkar du av samtliga maskiner, tömmer torktumlarens filter samt sopar/svabbar av golvet.

Efter avslutat tvätt-pass flytta bogningscylindern till parkeringsläge eller boka en ny tid inom maximalt 3 veckor.

Ibland kärvar det när man ska låsa upp dörrarna till soprummet och tvättstugan. Låsen ses över och smörjs in med jämna mellanrum, men för att bevara dem är det viktigt att dörren öppnas med handtaget, och inte genom att dra i nyckeln som sitter i låset.

5.5 Garage och parkeringsplatser, extra förråd, snickarplats

Garage finns i två plan. Garaget är endast avsett för motorfordon. Inget annat får förvaras i garaget. Cyklar får dock förvaras i cykelställ i nedre garaget.

Det finns också några trånga garageplatser lämpliga för mc eller moped, vilka kan hyras till reducerat pris.

Det finns en portkod som går till trapphuset till garaget. Kontakta styrelsen om du vill veta vad koden är.

I nedre garaget finns en tvättplats med ett eluttag utanför till vänster. Avfettning, som används, skall vara självseparerande, se anslag vid tvättplatsen. Tvättplatsen får ej lämnas utan att man sett till, att avloppet fungerar och att det inte täppts till av löv eller smuts. Egen utrustning för tvätt, t.ex. hinkar, trasor och stövlar, kan ställas i hyllan till vänster om tvättplatsen. Högtrycksspruta får ej användas då kaklet inte tål det höga trycket.

Det får inte förvaras något på golvet vid bilens parkeringsplats.

Vintertid – sopa gärna av bilen från snö innan den ställs in i garaget. När snön smälter blir det stora pölar som inte kan rinna undan någonstans.

P-platser utomhus finns till uthyrning med infart från Vesslevägen. Där finns även besöksplatser, med parkeringstid maximalt 12 timmar. De finns längst ner på vänster sida (skyltade med "Hyrd P" men inget nummer).

Var vänlig respektera att besöksplatserna är avsedda för just besökare, och inte för boende i fastigheten.

Extra förråd finns för uthyrning på övre garageplanet i mån av tillgång. Här finns även platser att hyra för förvaring av takboxar i mån av plats.

En enkel snickarplats finns i inre delen av övre garaget. Eluttaget där är kopplat till takbelysningen och ger ström så länge ljuset är tänt.

Laddning av batterier får inte ske i garaget.

5.6 Utemiljö

Utomhus är det gemensamma ytor för alla i föreningen. Det finns ingen tomt knuten till någon lägenhet och det är inte tillåtet att gräva i marken. Känn ansvar och bidra till en ren och trevlig utomhusmiljö.

Hela innergården och större delen av yttre gården utgörs av terrassbjälklag över garaget. Det har begränsad bärkraft. Bilar får därför inte köra in på innergården och på yttre gården får endast brandgatan användas av utryckningsfordon.

Föreningen har en trädgårdsgrupp, som ansvarar för planering i vår utemiljö.

Kontakta gärna styrelsen om du har något förslag eller någon fråga gällande utemiljön. Du får också gärna gå med i trädgårdsgruppen och hjälpa till med vår gemensamma utomhusmiljö.

Tänk på att inte röka under balkongerna, då rök lätt tar sig in i lägenheterna ovanför. Ta med dig en askkopp så du lätt kan få med dig cigarettfimpar när du rökt klart.

Mopeder och MC får ej parkeras på innergården.

Hundar får inte rastas på innergården eller på föreningens klippta gräsytor.

5.7 Återvinning- och soprum

Återvinningsrummet finns med entré från innergården.

Ibland kärvar det när man ska låsa upp dörrarna till soprummet och tvättstugan. Låsen ses över och smörjs in med jämna mellanrum, men för att bevara dem är det viktigt att dörren öppnas med handtaget, och inte genom att dra i nyckeln som sitter i låset.

Avfall som inte har ett avfallskärl slängs av dig själv på lämpligtvis Stockby återvinningscentral på Lidingö. Kommunen samlar in miljöfarligt avfall och större avfall regelbundet enligt anslag i återvinningsrummet.

- Matavfall slängs i avsedda kärl. Nya papperspåsar finns i återvinningsrummet. Är kärlet fullt så hjälp gärna till och flytta fram ett tomt.
- Hushållssopor skall läggas i därför avsedda sopbehållare. Förslut hushållssoporna väl för att undvika dålig lukt.
- Hårda och mjuka plastförpackningar läggs i plastkärlet.
- Metallförpackningar och metalldelar från andra förpackningar läggs i Metalkärlet. Se instruktion bredvid kärlet vad som får slängas i detta kärl
- Tomglas och glastomburkar läggs i glaskärlet (inte trasiga glasrutor eller annat glas). OBS, tänk på att om ett färgat glas kastas i behållare för ofärgat glas förstörs hela återvinningsmöjligheten för detta kärl.
- Pressa samman kartonger väl och lämna dem i avsett kärl.
- Tidningar lämnas utan påsar i tidningskärlet.
- Ingenting får ställas på golvet om en behållare är full. Locken måste gå att stänga. Om det är fullt, finns en återvinningsstation längre upp på Källängsvägen, till höger vid parkeringen.
- Grovsopor **får absolut inte** lämnas i återvinningsrummet. Allt som inte är hushållssopor, returförpackningar, tidningar, batterier eller uttjänta ljuskällor

skall lämnas på lämpligtvis Stockby miljöstation av lägenhetsinnehavaren själv.

6 Felanmälan

6.1 Hissar

Hissjour är Kone 08-618 01 80, vid nödsituation finns nödtelefon i hissarna. **Enda** gången medlem ringer till KONE är om man sitter fast i hissen.

Om du upptäcker fel, kontakta styrelsen som gör felanmälan. Detta då kostnaden blir avsevärt lägre om styrelsen gör felanmälan.

6.2 Fel i allmänna utrymmen

Fel i allmänna utrymmen meddelas styrelsen, som ser till att dessa åtgärdas.

6.3 Fel i lägenheter

Som princip gäller, att fel i lägenheten åtgärdas av bostadsrättsinnehavaren. Tydlig uppdelning av ansvar finns att läsa i stadgarna.

Lagning av fel på en radiator, som tillhör värmesystemet, betalas av föreningen liksom rensning av stopp i en avlopps stam. Med avlopps stam menas avloppsledning, som betjänar fler än en lägenhet. Fram till stammen hör avloppsledningen till respektive lägenhet. Fel på radiator och stopp i avlopps stam anmäls till styrelsen och åtgärdas genom styrelsens försorg.

Kontakta styrelsen vid oförklarligt strömavbrott i Din lägenhet. Alla i styrelsen har fastighetsnyckel och vet var huvudsäkringar till lägenheterna finns. Dock skall du själv först kontrollera ditt säkringsskåp i lägenheten.

