



Trivselregler Brf Hydrografen 1

Hej bästa medlem,

Vi i styrelsen är glada för att vi bor i en så trevlig förening med härliga grannar och gör vårt bästa för att lyssna på era synpunkter och idéer för ta tillvara all den kunskap som finns hos våra medlemmar för att se till att vår förening är fungerande både ekonomisk och praktiskt. Vi är i processen att ta fram "Trivselregler" tillsammans med våra medlemmar för att skapa bra förutsättningar för ett trivsamt boende. De är ett komplement till våra stadgar som du är skyldig att känna till som medlem. Maila gärna dina egna synpunkter och idéer till oss. Viktigt att alla är delaktiga då det skapar en gemensam grund för vår förening.

Maila till info@hydrografen.se

Något som vi i styrelsen tycker är otroligt viktigt är grannsämja då det ligger tillgrund för ett boende att trivas i och där har vi alla ett gemensamt ansvar för att skapa en positiv stämning. Styrelsen väljs vid årsstämman och består av frivilliga medlemmar och vi hoppas att även de som inte sitter i styrelsen känner att er delaktighet är otroligt viktig för att skapa trivsel och en fungerande förening.

Då vår tid är begränsad då vi gör detta uppdrag mot en symbolisk ersättning är det viktigt att alla gör sitt yttersta att gemensamt se till att vi tar hand om vår fastighet och vårdar den. Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att du har köpt ett medlemskap i en ekonomisk förening med nyttjanderätt till en specifik lägenhet. Detta innebär friheter och möjligheter, men kräver också ansvar och engagemang.

Syfte med reglerna

Genom att använda trivselreglerna visar vi varandra ömsesidig hänsyn och på så sätt ökar vi trivseln och grannsämjan i föreningen och vi skapar ett gemensamt tänk för hur vi ska se till att allt fungerar praktiskt och att fastigheten sköts.

För vem gäller trivselreglerna

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

Styrelsen agerar då genom att uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots uppmaningen 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 via mail info@hydrografen.se.

Du hittar också lite information på anslagen i portarna. Där finns info om fastigheten, om styrelsen, kontaktuppgifter till fastighetskötare mm.

Innehållsförteckning

1.	Att bo i bostadsrätt.....	3
2.	Gemensamma kostnader.....	3
3.	Balkonger, uteplatser och terrasser.....	3
4.	Bygga om/reovera	4
a.	Tillståndspliktiga åtgärder	4
b.	Tätskikt	4
c.	Icke tillståndspliktiga åtgärder	4
5.	Cyklar	5
6.	Eget ansvar	5
7.	Ekonomisk förvaltning - Fastum	5
8.	Entréer, trapphusen och källare	5
9.	Felanmälan	5
10.	Förråd till din lägenhet.....	5
11.	Föreningsarbete.....	6
12.	Garageplatser	6
13.	Gården	6
14.	Husdjur	6
15.	Hyra ut i andra hand	6
a.	Policy för uthyrning i andra hand	7
16.	Lägenhetsunderhåll	7
17.	Medlemsinformation	7
18.	Motorcyklar	7
19.	Namnskyltar.....	8
20.	Nycklar	8
21.	Om du tänker flytta.....	8
22.	Skadedjur och matning av fåglar	8
23.	Sophantering	8
24.	Störande ljud.....	8
25.	Säkerhet.....	8
26.	Tillträde till lägenhet.....	9
27.	Ventilation	9
28.	Värme	9



1. Att bo i bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt köper du en andel i föreningen och blir delägare till allt som föreningen äger. Du är därför med och delar på kostnaderna för att sköta fastigheten och administrationen kring bostadsrättsföreningen (genom avgiften till föreningen).

I och med att du äger en andel i föreningen har du också nyttjanderätten till din lägenhet, även om du inte formellt sett äger lägenheten. Nyttjanderätten är stark, men inte lika med ett fullständigt ägande. Du är t.ex. skyldig att ansöka om styrelsens tillstånd innan du utför större förändringar i lägenheten, och du kan genom ditt eget agerande (t ex genom att inte följa föreningens stadgar, inte betala avgiften eller genom att störa grannarna) förlora nyttjanderätten till lägenheten.

Som medlem har du också rätt att vara med och bestämma över ditt boende. På föreningens årsstämma väljer medlemmarna en styrelse, som mellan stämmorna ansvarar för att se till att löpande och långsiktigt underhåll av de fastigheter föreningen äger sköts på ett bra sätt. Styrelsen är skyldig att följa både bostadsrättslagen och föreningens stadgar, samt att iaktta likabehandlingsprincipen (de får inte missgynna eller gynna enskilda medlemmar). Vissa typer av frågor får inte styrelsen bestämma över, t ex gruppanslutningar och större ombyggnad av föreningens fastigheter, utan det måste tas upp för omröstning bland föreningens medlemmar på föreningsstämma.

Brf Hydrografens förenings-/årsstämma sker varje år, oftast i maj. Styrelsen har som regel styrelsemöten en gång i månaden.

För att bostadsrättsföreningen ska fungera på ett bra sätt är det viktigt att alla medlemmar samarbetar med de medlemmar som engagerat sig i styrelsen, med de som sköter fastigheten (fastighetsskötsel, förvaltning och underhåll), och att alla ser till att hålla sig uppdaterade kring vad som händer i föreningen.

2. Gemensamma kostnader

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

Värmen är vår största kostnad så tänk på att hushålla med den. Du kan exempelvis sänka temperaturen i lägenheten om du reser bort. Vädra med ett kort och effektivt korsdrag istället för att ha ett fönster öppet länge. Undvik att ställa möbler framför elementen. Håll balkongdörrarna stängda.

3. Balkonger, uteplatser och terrasser

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Blomlådor ska placeras innanför balkongracket.

På uteplatserna är det lägenhetsinnehavaren som ansvarar för att ta hand om buskarna och rabatterna.

De gemensamma cementringarna som vi har på gården tar vi hand om tillsammans.

Om du ska göra ändringar på balkongerna ska styrelsen godkänna först.

Det är inte tillåtet att använda taket för förvaring.

Taktytor, balkonger och terrasser är byggda för att tåla högst 200 kg per kvadratmeter, det vill säga högst 20 cm vatten.



4. Bygga om/renovera

Funderar du på att bygga om i din lägenhet? Tänk då på att många förändringar kan beröra andra än bara dig. Vissa ändringar är därför tillståndspliktiga och skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!

a. Tillståndspliktiga åtgärder

Dessa åtgärder (se nedan) måste godkännas av styrelsen. Börja med att mejla till info@hydrografen.se med en beskrivning av vad ni vill göra, tillsammans med ritningar som tydligt beskriver önskad ombyggnad och nuvarande planlösning (befintlig planlösning respektive ny planlösning), samt intyg från behörig konstruktör (t ex vid nedtagning av vägg eller omdragning av ventilation eller VA).

- Ingrepp i bärande och icke bärande konstruktioner. Om du vill riva eller ta hål i en bärande vägg eller konstruktion måste du lämna med ett intyg från en behörig konstruktör med beskrivning över hur den bärande delen ska ersättas. Även en bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret måste göras, minst tre veckor före byggstart. Det faller på lägenhetsinnehavaren att kontrollera vilka delar som är bärande.
- Ingrepp i icke bärande väggar måste också godkännas av styrelsen. Detta för att det kan finnas risk för att under- och överliggande lägenheter får sprickor i taket och golvet om liknande ändringar redan skett på andra våningsplan. Även här skall intyg bifogas.
- Ändringar i befintliga värme-, vatten- eller avloppsledningar.
- Byte av ytterdörr. Ljud och brandklassning, utseende, etc.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Sen finns det vissa åtgärder som inte styrelsen kan godkänna själva utan det krävs ett stämmobeslut. De åtgärder som kräver stämmobeslut är om-, till- och nybyggnation inom fastigheten. Det kan exempelvis gälla inglasning av balkonger, tillbyggnader på terrasser eller nybyggnation av byggnader på gården.

b. Tätskikt

Vid ombyggnader som berör tätskikt måste arbetet utföras av fackman eller ske på fackmannamässigt sätt. För att undvika skadeståndskrav vid eventuell framtida vattenskada skall lägenhetsinnehavaren se till att dokumentation finns på att arbetet utförts på rätt sätt.

c. Icke tillståndspliktiga åtgärder

Du kan förnya ytskikt, måla om, förnya kök och badrum utan tillstånd från styrelsen, förutsatt att arbetet sker på ett fackmannamässigt sätt. Men tänk på att:

Om du tar bort parkett eller annat övergolv och tänker använda det underliggande plankgolvet, tänk på att du därmed försämrar både isolering (det kan bli kallt på golvet) och ljudisolering till dina grannar.

Om du tar ned väggar kan det bli mycket mer lyhört mellan din lägenhet och dina grannar än innan. Du bör därför i så fall sätta upp ljudisolering mot grannarna.

Om du tar bort innerdörr: Spara den i lägenhetsförrådet så kan den som vill återställa sin lägenhet i framtiden.



5. Cyklar

Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställen på gården. Om du vet att cykeln ska vara oanvänd under längre tid så är det bästa om den får stå i cykelrummet.

6. Eget ansvar

Det är viktigt att veta att du som bostadsrättshavare har ett helt annat underhållsansvar för din lägenhet än om du bor i en hyresrätt, och att du tar över ansvaret för den lägenhet du köper. Därför är det viktigt (nödvändigt) att du har en hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt, som täcker upp gråzonen mellan din lägenhet och fastigheten, om det t ex skulle uppstå en vattenskada eller brinna i din lägenhet. Utan bostadsrättstillägg på hemförsäkringen riskerar du att få stå för mycket stora kostnader själv vid den typen av skador, då de varken täcks av hemförsäkringen eller av föreningens fastighetsförsäkring. Det kan även vara så att du kan behöva stå för kostnader för åtgärder i din lägenhet pga en skada som inträffat i en intilliggande lägenhet.

Även om du har rätt att, och ansvarar för, att underhålla din lägenhet har du inte rätt att göra vad som helst utan tillstånd från föreningen. Läs mer om vad som gäller under rubriken Bygga om/renovera här nedan.

7. Ekonomisk förvaltning - Fastum

Fastum hanterar bl a våra avgifter och avier. Som medlem/hyresgäst når du dem på telefon 90 220, måndag-fredag kl. 07:30-16:00 eller via www.90220.se.

8. Entréer, trapphusen och källare

Se till att ytterdörrar och garageport går igen, och håll dessa låsta för att inte släppa in oinbjudna gäster.

Entrén och övrigt trapphus måste hållas tom på föremål på grund av svårigheter att utrymma dem vid brand.

Barnvagnar ska förvaras i barnvagnsrummen.

Rökning i trapphus och källare är inte tillåtet, och fimpar får inte slängas vid entrén eller från fönster och balkonger. Tänk på att om dina grannar har fönster eller balkongdörren öppen så söker sig cigarettroken in i deras lägenheter.

Om du upptäcker skadedjur i din lägenhet eller i allmänna utrymmen, ska styrelsen omgående underrättas.

9. Felanmälan

Felanmälan avseende fel i fastigheten görs till vår fastighetsskötare Lars Lundström Service.

Vardagar når du dem via telefon: 070-49 22 373, men om ditt ärende inte är superakut är det enklast om du felanmäler via mail: info@larslundstromservice.se.

Felanmälan jour – alltså för akuta, brådskande fel som inte kan anstå till ordinarie arbetstid, t ex vattenskada, anlitas WIAB på tel. nr. 08-80 16 28 (vardagar 16.00 – 07.00 och helger dygnet runt). Då larmcentralen svarar ska man meddela: Detta larm ska vidarebefordras till Wahlings, samt uppge varifrån larmet kommer (adress), vem som ringer och aktuellt fel.

Vid hissfel, kontakta Kone på 0771-500 000.

10. Förråd till din lägenhet

Till varje lägenhet finns ett källarförråd. Förvaring i plastbackar är att föredra framför pappkartonger för att undvika fukt. Du bör inte lägga plastmatta på golvet då det kan leda till mögel.



I källaren får endast personliga tillhörigheter förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stödbegärlig egendom på i källaren.

11. Föreningsarbete

Denna förening är en bostadsrättsförening som du vet, och det innebär att driftsformen bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna. För att vi skall få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske t ex genom att läsa styrelsens infomejl, delta i gårdsstädning samt delta på årsstämman eller ställa upp för inval i styrelse eller valberedning.

12. Garageplatser

Garageplatserna är avsedda för boende i bostadsrättsföreningen för att parkera bilar på markerade bilplatser och motorcyklar på markerade motorcykelplatser.

Styrelsen via Fastum hyr ut föreningens garageplatser. Rätten till platserna är inte en del av bostadsrätten. Vid överlåtelse av lägenhet återgår platsen till föreningen som fördelar den enligt kölista.

- Då antalet garageplatser är begränsat finns kölista upprättad hos Fastum.
- Tilldelning av garageplats är högst en plats per lägenhet.
- Andrahandsuthyrning av lägenhet ger inte rätt att hyra ut garageplats.
- Andrahandsuthyrning av garage- och MC-plats är inte tillåtet enligt hyresavtalet.
- Hyresgästen ansvarar för städning och ordningshållning av egen garageplats.
- Det är inte tillåtet att förvara annan utrustning/materiel på garageplatsen av brandsäkerhetsskäl tex. olja, reservdunk, däck, takboxar, barnstolar, kartonger, återvinning m.m.
- Tvättande i garaget är förbjuden då det endast finns en avdunstningsränna.
- Vid avflyttning har du fortfarande en uppsägningstid på tre kalendermånader. Meddela Fastum i så god tid som möjligt. Det finns andra medlemmar i kö som gärna hyr platsen tidigare. Detta hanteras av Fastum.

13. Gården

Gården är vårt gemensamma utrymme. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

Parkering på gården är inte tillåten. För gäster finns det en parkering bakom skolan eller på de närliggande gatorna.

14. Husdjur

Om du har husdjur är du skyldig att se till att de inte stör eller förorenar fastigheten. De får inte rastas i planteringar eller på gården.

15. Hyra ut i andra hand

Det finns flera anledningar till att det finns ett regelverk kring hur och när du får hyra ut din lägenhet i andra hand. Dels är det viktigt för föreningen att ha överblick över vilka som bor hos oss och för att vi vid akuta tillbud kan nå rätt person, snabbt komma in i berörda lägenheter och minimera skador på fastighet och lägenheter.

Som tillägg till föreningens stadgar har därför föreningen en policy vad gäller beviljande av andrahandsuthyrning. Den här policyn har sitt stöd i bostadsrättslagen och allmän praxis, men är generöst tilltagen.



a. Policy för uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand godkänns för sex månader i taget och maximalt i tre år. Godkända anledningar till uthyrning i andra hand är: studier eller arbete på annan ort, provboende hos partner, eller en annan beaktansvärd anledning som till exempel militärtjänstgöring eller vistelse på vårdinrättning. Styrelsen kan kräva att du styrker dessa skäl med intyg.

Under uthyrningen kvarstår ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare gentemot föreningen. Din hyresgäst ska rätta sig efter de regler som gäller i föreningen.

Ett andrahandskontrakt ska finnas och skickas till styrelsen inför beslut om tillstånd att hyra ut i andra hand.

Kontraktet är inte ett avtal med bostadsrättsföreningen, utan ett avtal mellan dig som hyr ut och den som du hyr ut till. I kontraktet ska din hyresgäst avsäga sig besittningsrätten till lägenheten.

Ett intyg om att lägenheten har tilläggsförsäkring för bostadsrätt ska bifogas kontraktet och vara bilagt vid ansökan hos styrelsen.

Ansökan ska lämnas till styrelsen minst en månad innan önskad uthyrningsperiod startar, och den kortaste period som styrelsen godkänner är tre månader. Använd blankett för andrahandsuthyrning som erhålls via styrelsen via mail info@hydrografen.se.

Styrelsen har rätt att ta ut en avgift för detta från bostadsrättsinnehavaren. För mer info, se föreningens stadgar.

På senare tid har det blivit vanligt att företag via webben förmedlar uthyrning av bostäder. Airbnb är ett exempel. Observera att korttidsuthyrning till turister och andra (via sajter som Airbnb och liknande) är likställd med andrahandsuthyrning.

Det är inte heller tillåtet att byta bostad med någon annan under en semesterperiod. Det är i lagens mening en andrahandsuthyrning och kräver tillstånd, även om ingen betalning utgår.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. 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 är du skyldig att 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.

TIPS! En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

17. Medlemsinformation

Medlemsinformation sker huvudsakligen genom följande kanaler:

- Informationsmail från styrelsen via e-post.
- Brådskande information kan vid undantagsfall anslås i entréportarna eller läggas i brevlådor
- Information i samband med föreningsstämma

18. Motorcyklar

Det finns ett fåtal platser för motorcyklar och mopeder i garaget. De får inte förvaras i cykelrummen då det inte är ventilerat.



19. Namnskyltar

Tidningshyllan utanför lägenhetsdörren skall ha en tydlig namnskylt. Föreningen står för enhetliga namnskyltar för att undvika papperslappar och andra privata arrangemang. Namnskyltarna uppdateras av styrelsen när medlemskapet i föreningen har godkänts av styrelsen.

Även namnskyltarna i postfacken uppdateras av styrelsen.

20. Nycklar

Föreningen har ett system för nycklar vilket betyder att det går att sätta låset i serviceläge. Då kan föreningen komma in i lägenheten med en servicenyckel. Du sätter nyckeln i serviceläge genom att dra ut nyckeln ur låset innan nyckeln är helt vertikal.

Extra nycklar till lägenheten eller dörren till förrådet kan du skaffa via fastighetsskötare Lars Lundström eller Låsexperten i Stockholm, Upplandsgatan 62, tel 08-32 80 35.

21. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar din lägenhet ska också 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.

22. Skadedjur och matning av fåglar

Se till att det inte finns mat eller något annat ätbart i lägenhetsförråd, förråd tillhörande garage, trapphus, balkong eller utanför fastigheten. Det drar till sig råttor och andra skadedjur.

Matning av fåglar är inte tillåten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

23. Sophantering

Soppåsar ska förvaras i lägenheten till de slängs i sopnedkastan för att undvika att de drar till sig råttor eller andra skadedjur.

Det finns tre sopnedkast vid Finn Malmgrens väg. En av dessa är avsedda för matavfall i för ändamålet bruna papperspåsar. Dessa blir biobränsle.

Närmaste miljöstation för tidningar, kartong, glas-, plast- och metallförpackningar finns på Garagevägen.

Det finns en återvinningsstation i Östberga för grovsopor.

24. Störande ljud

Visa hänsyn gentemot dina grannar genom att i möjligaste mån undvika att skapa störande ljud. Störande ljud kan vara hög volym på musik eller TV, men även störande ljud i trapphusen eller på gården. Det gäller även besökare till lägenheten.

Oavsett tid på dygnet är det inte tillåtet att störa grannar. Mellan klockan 22 på kvällen och klockan 7 på morgonen ska extra hänsyn tas.

Tänk på att i förväg meddela dina grannar om du ska ha fest, så att de är förberedda.

25. Säkerhet

- Kontrollera att entréportarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten utan att fråga vad personen har för ärende.
- Lämna inte förrådsdörrar olåsta.



- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.
- Tänk på vad du stoppar i toaletten för att undvika stopp och översvämningar. Bindor, tamponger, blöjor och tops är exempel på föremål som inte ska stoppas i toaletten.

26. Tillträde till lägenhet

Föreningens stadgar ger föreningen rätt att få tillträde till lägenheten för att göra reparation och underhåll. Detta aviseras i förväg, skriftligen eller via mail. De som inte vistas i sin lägenhet under en längre tid bör meddela tillfällig adress och mailadress till styrelsen för nödvändiga kontakter. Nyinflyttade får gärna lämna sin mailadress till styrelsen för att kontakt skall kunna tas vid behov (t ex akutsituationer) och för att säkerställa att du får informationsbrev mm.

27. Ventilation

Luften in i lägenheten kommer via galler och filter som sitter innanför värmeelementen. Dessa är också viktiga att hålla rena för om de blir för smutsiga hindrar det inflödet av friskluft i lägenheten. Filtren går att dammsuga för att få bort en del smuts och det går att köpa nya filter via acticon.se. Tänk på att ni kan ha olika storlekar på filtren i er lägenhet beroende på hur stort värmeelementet är. Vilken typ av filter som sitter i idag står på filtret. Instruktion om hur man byter filter finns på Acticons hemsida, samma instruktion sitter även i lägenhetens Drift och skötselpärm under flik 8.

Det är viktigt att hålla frånluftsventilerna rena. De ventiler som sitter i badrum och toaletter måste hållas rena för att ventilationen i fastigheten ska fungera. Ventilationen är dimensionerad och injusterad för varje lägenhet. Sätts ventilen igen av damm fungerar inte luftsugget ut från lägenheten och det gör bland annat att den fukt som genereras i lägenheten inte vädras ur. Det kan i sin tur leda till framtida fuktproblem samt att de lägenheter som har rengjort ventilerna får högre utsug ur ventilerna. Instruktioner om hur man rengör frånluftsventilerna finns att hitta på internet, det finns även instruktionsfilmer, sök på Rengöring av frånluftsventil. Tänk på att inte skruva på den mittersta plattan för den är injusterad för bästa luftflödet i er lägenhet.

28. Värme

Värmen tillförs lägenheterna med ett vattenburet system. Radiatorerna (elementen) regleras med termostatventiler. Lägenhetens radiatorer och termostater bör inte stängas in med möbler eller gardiner.