

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

De Fem Elementen



Trivselregler

I en bostadsrättsförening är det medlemmarna som gemensamt ansvarar för boendemiljön.

Vi har tagit fram trivselregler för att det ska bli tydligt så att vi tillsammans kan upprätthålla en trevlig boendemiljö. I de fall trivselreglerna inte följs så kan det resultera i ökade kostnader för t.ex städning, hämtning av sopor/avfall etc. Dessa kostnader kommer därmed hamna på månadsavgiften.

Önskar ni lägga till, förändra eller förtydliga trivselreglerna maila styrelsen på:
brfdefelementen@gmail.com

DEL 1. DEFINITIONER

1.01.

Allmän: Något som tillhör alla, en gemenskap, förening, samhälle eller liknande.

1.02.

Allmänna utrymmen: Till de allmänna utrymmena räknas alla ytor som inte ingår i er lägenhet . Detta gäller trapphuset, garaget och andra utrymmen/platser såsom cykelrum, miljörum, grillplats samt mark och grönområden runt omkring de fem fastigheterna.

1.03.

Personlig egendom: Föremål som ägs av en person och inte tillhör bostadsrättsföreningen.

1.03.01.

Material från sopor räknas som personlig egendom tills dess att dessa placerats/kastats i angivet kärl/förvaring.

1.04. Avfall/Sopor

1.04.01.

Hushållssopor: Avfall som dagligt produceras och placeras i mindre påsar och slängs som brännbart i det grå sopsugsnedkastet.

1.04.02.

Matavfall: Matrester som sorteras i de bruna papperspåsar, avsedd för kompostering och slängs i det bruna sopsugsnedkastet.

1.04.03.

Tidningar: Reklamblad, tidningar samt pocketböcker får slängas i det blå sopsugsnedkastet.

1.04.04.

Kärl-sorterbart avfall: Sopsortering finns för plast- och pappersförpackningar, metall, glas, elavfall, glödlampor samt batteri. Avfallet sorteras enligt anvisning på vardera kärl i soprummet på Forskargränd 6.

1.04.05.

Skräp: Avfall som oaktsamt kastas/tappas i allmänna utrymmen. Exempel på detta är: fimpar, bananskal, brödbitar, hämtmatskartonger/muggar, kartongbitar, avföring från husdjur, spillda vätskor, smuts osv.

1.04.06.

Övrigt avfall: Avfall som enligt information/anvisning på kärl i soprum på Forskargränd 6 INTE får kastas där. Exempel på detta är: målarfärg, barnstolar, verktyg, möbler, giftigt avfall osv.

1.05.

Husdjur. Med husdjur menas alla former av djur som stadigvarande bor tillsammans med en ägare i en lägenhet.

DEL 2. AVFALL/SOPOR

2.01.

Alla former av avfall/sopor förutom "övrigt avfall" kastas i anvisade sopsugsnedkast på gatan eller i miljörummet på Forskargränd 6.

2.02.

Övrigt avfall lämnas på återvinningscentral (ÅVC) och inte i soproppet på Forskargränd 6. Återvinningscentral finns t.ex i Bromma och Upplands Väsby. På savab.se kan du som medlem hitta information om den mobila återvinningscentralen som regelbundet kommer till vårt närområde.

2.03.

Inga former av avfall/sopor får ställas/lämnas/kastas/placeras i allmänna utrymmen vare sig tillfälligt - eller permanent.

DEL 3. PERSONLIG EGENDOM

3.01. Rum för barnvagnar/rullstolar: Endast barnvagnar samt rullstolar får förvaras i detta rum.

3.02. Rum/förråd för cyklar: Endast cyklar får förvaras här. Cyklarna ska stå i ställ. Flera cykelrum finns att tillgå och cykeln kan ställas i cykelrum/förråd i annat hus än det man bor. Barncyklar kan hängas på krokar i vissa cykelrum. Mopeder kan ställas i cykelförråden utomhus mellan Forskargränd 1 och 3 eller mellan Forskargränd 3 och 5 i mån av plats.

3.03. Kläder / skor / leksaker förvaras inne i lägenheten. Förvaring av leksaker i trapphuset är inte tillåten.

3.04. Avfall från hushållet förvaras inne i lägenheten till dess att det slängs / kastas enligt DEL 2. Avfall som pga icke-fungerande sopsug eller fulla kärl i soproppet inte kan kastas i dessa – tas tillbaka till lägenheten.

DEL 4. STÖRANDE LJUD

4.01. Tider under dygnet då extra hänsyn ska visas gentemot grannar gällande störande ljud:

Söndag-torsdag kl 22.00-07.00 samt fredag-lördag kl 23.00-07.00

Med extra hänsyn menas att aktiviteter som orsakar störande ljud INTE får utföras under dessa tider. Exempel kan vara hoppande/stampande på golvet, använda träskor inomhus, hög musik, borrar, dammsugning, renovering av lägenhet etc.

4.02. Tider under dygnet då kraftigt störande ljud ska vara begränsade:

Alla dagar kl 20.00-22.00 samt lördag & söndag kl 07.00-09.00

Med detta menas t.ex att man har en omfattande renovering med slagborr och hamrande – då är det inte lämpligt att utföra under dessa tider utan bör utföras annan passande tid.

4.03.

Föräldrar/vårdnadshavare ansvarar för sina barns/minderårigas beteende gällande skapande av störande ljud enligt ovan.

DEL 5. ALLMÄNNA UTRYMMEN/BALKONG/UTEPLATS/GYM OCH RELAX

5.01. Grillning

5.01.01.

Grillning med egenägd grill. På grund av brandfaran med öppen eld får endast elgrillar användas på balkongerna. Lägenheter med terrasser och uteplatser på marknivå är även gasolgrillar tillåtna. Kolgrillar får endast användas på uteplatser.

5.01.02.

Grillning gemensam grill. Medlemmar som använder vår gemensamma grill mellan Forskargränd 1 och 3 tillser att grillen används på korrekt sätt, rengörs efter användande samt att skräp kopplat till grillningen ej lämnas kvar på platsen.

5.02. Planteringslådor. Lådorna tilldelas medlem efter önskemål, hanteras av separat planteringsgrupp. Detta innebär att det är inte valfritt att "ta" en planteringslåda och odla som man vill.

5.03. Rökning

5.03.01

Rökning på balkong: Vid rökning på balkong – försök att i möjligaste mån ta hänsyn mot grannar i närheten:

- Försök att tillse så röken inte blåser in i närliggande fönster / ventiler som tillhör grannar.
- Fimpar kastas inte ut från balkongen / uteplatsen.

5.03.02

Rökning i allmänna utrymmen:

- Rökning i allmänna utrymmen inomhus är förbjudet. Dvs trapphus, cykelrum, barnvagnsrum, gym, garage osv.
- Rökning utomhus får ske 5-10 m utanför entréportarna. Ej utanför friskluftsintag.
- Fimpar får ej kastas på marken.

5.04. Husdjur / djur

5.04.01

Husdjur i allmänna utrymmen:

- Husdjur ska hållas kopplade i allmänna utrymmen både inomhus och utomhus.
- Husdjur får inte rastas eller utföra sina behov i allmänna utrymmen både inomhus och utomhus.
- Exotiska djur som ormar, spindlar och reptiler får inte under några omständigheter vistas i allmänna utrymmen utan endast om de ska transporteras till/från fastigheten och då skall det ske i bur.

5.04.02

Matning av djur som ej är husdjur: Djur får inte matas från vare sig den egna lägenheten, från balkongen eller i allmänna utrymmen.

5.05. Blomlådor på balkong

Blomlådor ska placeras på insidan av balkongen och hängas innanför balkongräcket för att de inte ska ramla ner från balkongen. Viktigt att vid bevattning av blommor/växter se till att vattnet fångas upp av fat eller liknande så att vatten inte rinner ner till grannens balkong.

5.06. Brevlåda / Tidningsställ / Porttavla

Inga egna lappar får sättas upp på brevlådor för att vi ska ha ett enhetligt och rent uttryck i portarna. Namnändring sker automatiskt vid inflytt, antingen av ny medlems eget önskemål alt. av vad medlemmen heter i efternamn. Önskas namnändring eller tillägg av namn ska förfrågan skickas till styrelsen och medlemmen kommer själv att stå för kostnaden för fastighetskötarens arbete. Egna uppsatta lappar på porttavla och på brevlåda kommer att tas ner.

5.07. Gym & relax finns på plan -1, Forskargränd 1. För åtkomst krävs bricka samt kod.

5.07.01. Gemensamma regler för gym & relax:

- Max 12 personer får vistas i lokalen samtidigt.
- Endast inomhusskor får användas.
- Respektera att musik ska hållas på en rimlig nivå. Använd gärna hörlurar.
- Personliga saker får ej lämnas i lokalen som skor, handdukar och kläder, dessa kommer slängas på nästkommande städdag.
- Mat får ej förtäras i gymmet, snacks är okej i loungen.

5.07.02. Regler för gymmet

- Gymmet inkluderar rummet där redskap, träningsutrustning och träningsmaskiner finns.
- Gymmet får utnyttjas enligt följande tider:
 - Vardagar: 05.00 - 22.00 (varav inga bokningsbara tider)**
 - Helgdagar: 08.00 - 22.00 (varav inga bokningsbara tider)**
- Barn under 15 år får inte vistas i gymmet ensamma pga. skaderisk. Barn under 11 år ska ej vistas i gymmet. Undantag för spädbarn om de sitter på ett sådant sätt att de ej kan skada sig eller störa andra i gymmet. Var lyhörda till varandra. Vårdnadshavare ansvarar för sina barn.
- Redskap, stänger, hantlar osv. ska ställas tillbaka på sin plats och rengöras efter användning.
- Vikter sätts varsamt ner på golvet mellan övningar för att undvika skador på golv och mattor samt minimera ljud.
- Torka av utrustning och mattor efter användning. Använd sprayflaska och papper.
- Vid skador eller sliten utrustning, kontakta styrelsen.
- Under relaxens bokningsbara tider, se 5.07.03, får INTE dusch, omklädningsrum, lounge eller bastu nyttjas om man inte har bokat denna tid. Detta för att möjliggöra nyttjande av relaxen i privat syfte, t.ex. för mindre gemensamma sällskap som vänner och familj.

5.07.03. Regler för relaxen

- Relaxen inkluderar lounge området, omklädningsrummen samt bastun, dessa områden får nyttjas av alla men är begränsad till medlem som bokat relaxen under bokningsbara tider. Bokad relax-tid kan innebära att andra medlemmar kan vistas i gym-delen under bokad tid och kan komma att passera via hallen in i gymmet.
- Relaxen får nyttjas enligt följande tider:
 - Vardagar: 7.00 - 22.00 (varav 20.00 - 22.00 är bokningsbar tid)**
 - Helgdagar: 8.00 - 22.00 (varav 17.00 - 22.00 är bokningsbar tid)**Stående tider är ej tillåtet.
- Bokning av relaxen sker genom följande länk: <https://boka.se/BrfDFE>. Följ anvisningar på webbsidan. Ange lägenhetsnummer när du bokar.

Trivselregler
Uppdaterad 2022-06-29

- En "Upptaget" skylt skall hängas på dörrarna till omklädningsrum för att indikera att relaxen är bokad. Bara den som har bokad tid får hänga denna skylt vid start av sin tid.
- Maximalt antal bokade relaxtider per bostadsrätt begränsas till 4 gånger per månad. Max en bokad tid åt gången.
- Ej utnyttjad tid ska bokas av. Om medlem inte dyker upp 30 min efter påbörjad bokad tid övergår denna automatiskt till allmän tid där det är fritt fram för alla att gemensamt utnyttja relaxen.
- Det är tillåtet med alkoholhaltiga drycker. Det är rekommenderat dock att använda metallburkar för att undvika risk av glas på golv i bastun och relaxen om olyckan skulle vara framme.
- Bastun är gemensam för alla både kvinnor och män, därav skall handduk användas under allmän tid och rekommenderas även under bokad tid.
- Relax skall lämnas på samma sätt som man vill finna den.
- Ingen rakning i duschen.

DEL 6. BRAND & SÄKERHET

6.01. Brandfarliga ämnen / vätskor / explosiva material är förbjudet att förvaras i alla allmänna utrymmen inklusive källarförråden.

6.02. Brandsläckare ska endast användas vid nödsituation. Missbruk beivras.

6.03. Utrymningsvägar / Trapphus / Entrédörrar får ej blockeras.

6.04. Koder. Tillse att inte sprida allmänna dörrkoder till obehöriga.

6.04. Obehöriga personer. Släpp inte in okända personer i fastigheterna. Medlem ser till att egna besökare blir insläppt.

6.05. Stängning dörrar/portar. Tillse alltid att dörrar och portar stängs ordentligt efter passage. Vid användande av automatisk öppnare av dörr/port – tillse i möjligaste mån alltid att obehöriga inte "passar på" att åka in/gå in.

DEL 7. AVLOPP

7.01. Exempel på föremål som inte ska spolats ut i avlopp / toalett:

- Tidningar
- Bindor/Tamponger
- Blöjor
- Fimpar
- Snus
- Fett
- Olja
- Jord
- Kattsand

DEL 8. GARAGE

8.01. Personliga parkeringsplatser. Parkeringsplatserna i garaget är hyrda och personliga/per lägenhet. Varje brukare har fått ett specifikt plats-nr. Endast denna plats är då den som får brukas. Varje hushåll får ha max en parkeringsplats i antingen Bollgaraget eller DFE-garaget.

Trivselregler
Uppdaterad 2022-06-29

8.02. Utlån av parkeringsplats. Endast ens egen p-plats får lånas ut till gäster osv. Ev. övriga tomma p-platser får inte "lånas ut" bara för att de är tomma för stunden. Uthyrning av parkeringsplats är ej tillåten. Medlem som ej har egen bil eller andra skäl önskar låna ut sin parkeringsplats under en längre tid får max göra detta i 3 månader. Därefter kan avtalet komma att sägas upp om medlem inte kan uppvisa behov av platsen. Platsen erbjuds då till nästa i kön.

8.03. Antal fordon per p-plats. Endast 1st fordon per p-plats är tillåtet.

8.04. Fordonsvård. I garaget får inte fordonstvätt utföras. Vid utförande av övrig fordonsvård (motorunderhåll, byta däck osv) så görs detta på den egna parkeringsplatsen och inte ute i körbanan inne i garaget.

8.05. Laddbil. Medlem med laddbilsplats som ej har en el- eller laddhybrid kan komma att behöva byta plats inom samma garage om ej inköp av el- eller laddhybrid gjorts inom 3 månader. Syfte är att medlem som har en garageplats utan laddmöjlighet med en laddningsbar bil, ska få möjlighet att byta till en laddplats.

8.06. Snö. Ska borstas av bilen, även på tak och däck, innan fordonet körs in i garaget.

8.07. Skräp/Saker. Får INTE förvaras på parkeringsplats, endast en personbil/motorcykel får stå på platsen.

DEL 9. RENOVERING / INSTALLATIONER FASTIGHET

9.01. Yttre fasad:

- Det krävs tillstånd från styrelsen för att borra hål i fasaden för att sätta upp blomkrukor, lampor eller liknande på uteplatser och balkonger.
- Det krävs tillstånd från styrelsen för att borra hål i balkong- golv och -tak.
- Uppsättning av egna antenner (gäller även parabol) för TV, radio eller dylikt utanför lägenheten, kräver tillstånd från styrelsen.
- För inglasning av balkong krävs bygglov. Föreningen har avtal med Nordiska inglasningar AB.

9.02. Renovering av lägenhet:

Vid större renovering i lägenheten ska styrelsen kontaktas, särskilt om det innefattar det elektriska, värme-sanitet-vatten eller bärande väggar. Vissa ingrepp kräver bygglov.

9.03. Terrasser och uteplatser:

För installation av insynsskydd kontakta styrelsen för riktlinjer.

9.04. Balkongskydd/insynsskydd/vindskydd ska följa den förbestämda färgskalan som är bestämd av arkitekten, inga andra skydd är tillåtna:

Markisväv Sandatex	Sandatex-nr	NSC-kulör	Hus
	Sandatex 15/14 (beigegrå)	NCS S 1502-Y50R	Hus 1 / Forskargränd 5
	Sandatex 94/97 (mörkgrå)	NCS S 5500-N	Hus 2 Forskagränd 3
	Sandatex 79 (grå)	NCS S 4000-N	Hus 3 / Forskargränd 1
	Sandatex 873/926 (mörkgrå) Eg brungrå	NCS S 6502-Y	Hus 4-5 / Forskargränd 6-8

9.05. Digitala låssystem på ytterdörren tillåts endast om det uppfyller följande krav:

- Installation ska ske av behörigt lås företag.
- Ingen förändring får ske på dörrens konstruktion.
- Låssystemet ska ha möjlighet att tillhandahålla tillfälliga koder till fastighetsskötare eller styrelse, likvärdigt med att ställa dörrens lås i serviceläge.
- Låssystemet ska kunna laddas utifrån.

Styrelsen rekommenderar Yale Doorman som uppfyller ovan krav.

DEL 10. KOMMUNIKATION

10.01. Kommunikation mellan grannar vid störning:

1. Ta kontakt med varandra och försök lösa problemet sinsemellan. Håll alltid god ton.
2. Efter en period – stäm av sinsemellan om situation förbättrats.
3. Om problemen fortsätter – skriv ner tider/datum och typ av störning.
4. Maila styrelsen dokumenterad info från punkt nr 3 samt en sammanställning om bakgrunden samt hur dialogen fungerat sinsemellan parterna.

DEL 11. UTHYRNING

11.01. Andrahandsuthyrning

För att upplåta sin lägenhet till någon annan än bostadsrättshavaren eller dennes familj, så kallad andrahandsuthyrning skall styrelsens tillstånd inhämtas. Under beviljad tid för andrahandsuthyrning har du ansvar för att hyresgästen följer trivselreglerna.

11.02. Motiv för andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kan tillåtas om man har ett skäl som pekar på ett behov att tillfälligt hyra ut bostadsrätten som exempelvis tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsresa eller prövande av samboskap mm. Det är inte ett giltigt skäl att hyra ut bostadsrätten i vinstsyfte.

11.03. Tid för andrahandsuthyrning

Bostadsrätten får, efter tillstånd från styrelsen, hyras ut under maximalt ett år.

11.04. Avgift vid andrahandsuthyrning

Motsvarande tio procent av prisbasbeloppet per år och lägenhet kommer tas ut och läggas på din månadsavgift.

11.05. Dokumentation av andrahandsuthyrning

Vid beviljad andrahandsuthyrning skall styrelsen förse med en kopia på andrahandskontraktet där bland annat uthyrningstid, avsägelse av besittningsrätten för andrahands hyrestagaren och månadshyra framgår.