



TRIVSELREGLER BRF MURAREN 10

Tilläggsdokument till Stadgarna



Kvarteret Träskfloden - Källa:stockholmskällan.se

BRF MURAREN 10
Birger Jarlsgatan 69 & 69A
AUGUSTI 2025

Innehållsförteckning

Gemensam trivsel.....	2
Anslagstavlor och Boappa	2
Andrahandsuthyrning och inneboende	2
Brandsäkerhet	2
Buller och störande ljud	3
Cyklar	4
Entrédörrar	4
Fastighetsskötsel	4
Felanmälan	4
Föreningen	4
Föreningsstämma	4
Försäkringar	4
Förråd.....	5
GDPR	5
Hemsida	5
Hjärtstartare	5
Kabel TV och Bredband	5
Markiser	5
Ombyggnationer.....	5
Sopor	6
Trappuppgångar	6
Tvättstuga	6
Underhållsansvar	6
Uteplats på gården	6
Värme, vatten och el	7
Övrigt	7

Gemensam trivsel

Vi som är medlemmar i vår bostadsrättsförening äger och förvaltar fastigheten tillsammans. Vi är förstas alla måna om att det ska vara trivsamt att bo här och därför är det viktigt att vi alla följer dessa trivselregler.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar (som du kan ladda ner från hemsidan) samt bostadsrättslagen.

Anslagstavlor och Boappa

I entrén i båda trapphusen finns anslagstavlor där det finns kontaktuppgifter till styrelsen och leverantörer. Styrelsen använder också verktyget Boappa (www.boappa.se) samt email för att sprida viktig information.

Andrahandsuthyrning och inneboende

Korttidsuthyrning, till exempel via AIRBNB, är inte tillåtet i vår förening.

Om du behöver **hyra ut i andra hand** måste du ha tillstånd från styrelsen. Att hyra ut lägenheten utan styrelsens tillstånd kan innebära att du förlorar din bostadsrätt enligt bostadsrättslagen. Tillstånd krävs även om du låter någon disponera din lägenhet utan att du erhåller någon hyra. Ansök i god tid, gärna två månader innan du planerar att hyra ut. Blankett för ansökan hittar du på hemsidan. Enligt stadgarna tar föreningen ut en avgift (10 % av ett basbelopp) vid varje andrahandsuthyrning.

Styrelsen kan godkänna andrahandsuthyrning vid arbete på annan ort, studier på annan ort eller annat beaktansvärt skäl. Tillstånd beviljas normalt sett för en bestämd tid, dock högst ett år åt gången. Om du vill byta hyresgäst under den tid du fått lov att hyra ut i andra hand, måste du göra en ny ansökan.

Vid andrahandsuthyrning kvarstår det juridiska ansvaret för bostadsrätten hos ägaren. Vid uthyrning ska ett kontrakt skrivas mellan medlem och hyresgäst och en kopia ska skickas till styrelsen. Det är viktigt att andrahandshyresgästen också har en egen försäkring.

Om du har **inneboende** i lägenheten krävs inget tillstånd av styrelsen förutsatt att du samtidigt själv bor i lägenheten. Det uppskattas dock om du informerar styrelsen om att du kommer att ha inneboende i lägenheten så att vi vet vilka som rör sig i fastigheten.

Balkonger/Terrasser

Har du blomlådor på din balkong så häng lådorna på insidan av balkongen för att minska skaderisken. Tänk på att det inte är tillåtet att låta vatten rinna ner på grannens balkong oavsett om du vattnar blommor eller vill städa din balkong genom att skölja med vatten. Använd en våt mopp istället så att vattnet stannar på din egen balkong.

Fåglar får inte matas från balkongerna eftersom det kan dra till sig skadedjur. Var försiktig när du skakar av mattor, sängkläder etc. så att du inte påverkar grannarna.

Grillning får inte förekomma över öppen låga på balkongerna, däremot är det tillåtet att använda elgrill. Använd gärna föreningens grill på gården.

Om du röker, tänk på att fimpar absolut inte får slängas från balkonger eller fönster.

Antenner eller andra arrangemang som sticker ut utanför balkongräcket är inte tillåtna. Det är inte heller tillåtet att göra fasta installationer på balkongen och du får inte borra i fasaden utan tillstånd.

Brandsäkerhet

Alla boende och medlemmar i föreningen har ett individuellt ansvar att följa föreningens brandskyddsregler och bidra till ett säkert boende.

Möbler, barnvagnar och annat brännbart får inte ställas i allmänna utrymmen som trappuppgångar, korridorer eller i källare på grund av brandsäkerhetsregler. Bostadsinnehavaren kan debiteras för kostnaden om föreningen måste frakta bort föremål. Brandfarliga material eller överbelastning av förråd med lättantändliga föremål i förråd kan utgöra en brandrisk.

Respektive medlem ansvarar för att ha brandvarnare i sin lägenhet och att de är i funktion. Brandvarnarna bör kontrolleras minst 1 ggr/år. Föreningen rekommenderar även att medlemmar har brandsläckare i lägenheterna.

Oövervakade levande ljus eller överbelastade eluttag kan orsaka brand. Det är av största vikt att alltid släcka levande ljus innan man lämnar ett rum samt att undvika överbelastning av eluttag och förlängningsdosor. Kontrollera också att mobilladdare m.m. är hela. Cykelbatterier bör ej laddas i lägenheten utan uppsikt.

Rökning är inte tillåtet i gemensamma utrymmen som trapphus, hissar, tvättstuga och källare.

Eldning i Kakelugnar och öppna spisar

För boende som har tillgång till kakelugnar och öppna spisar är det viktigt att känna till de specifika säkerhetsföreskrifterna för eldning. Felaktig eldning eller bristande underhåll kan leda till allvarliga bränder.

- Använd torr ved: Eldning ska ske med torr och ren ved för att undvika att sot och tjära bildas i skorstenen. Blöt ved ökar risken för rökutveckling och skorstensbrand.
- Tänd rätt: Använd tändstickor eller tändblock, och undvik att använda brandfarliga vätskor som tändvätska eller bensin.
- Rengöring av aska: Töm aska efter eldning och se till att askan är helt kall innan den tas bort och slängs (minst 48 timmar).
- Lämna aldrig elden oövervakad: Se till att alltid övervaka elden när den brinner, och släck den ordentligt innan du går och lägger dig eller lämnar bostaden.
- Stäng luckorna: När du inte aktivt övervakar elden, se till att kakelugnens luckor är ordentligt stängda för att förhindra att gnistor sprider sig till närliggande möbler eller golv. Använd gnistskydd om du eldar i en öppen spis.
- Om du upptäcker sprickor i kakelugnen, problem med rökutveckling eller andra brister, kontakta omedelbart styrelsen för att undersöka problemet.

Vid brand ska följande handlingsplan följas

1. Rädda de som är i fara utan att utsätta dig själv för onödiga risker.
2. Varna andra boende och larma räddningstjänsten på telefonnummer 112.
3. Släck branden om det är möjligt utan att utsätta dig för fara.
4. Utrym fastigheten och invänta räddningstjänstens ankomst.
5. Använd aldrig hissen vid brand!

Du finner mer information om brandsäkerhet på Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (www.msb.se).

Buller och störande ljud

För att vi alla ska trivas är det viktigt att visa hänsyn till övriga boende. Särskild hänsyn ska visas på de tider de flesta kan antas sova.

Om du skall spika upp tavlor, borra upp en krok eller utföra annat som orsakar buller så ska du undvika att göra det på kvällar och nätter. Undvik att dammsuga eller köra tvättmaskinen nattetid, det låter mer än man tror.

Normalt "bör det råda frid" inomhus och på gården mellan 22.00 -07.00 för att inte störa andras nattsömn.

Det är alltid trevligt med fester men för att undvika klagomål är det bra om du meddelar dina grannar genom att sätta en lapp på anslagstavlan i förväg. Tänk på att hålla en lägre ljudnivå ju senare det är på kvällen.

Om du tycker att någon av dina grannar betar sig på ett sätt som inte du uppskattar – ta kontakt med dem och se om ni inte kan lösa problemet tillsammans. Känner du att ni behöver en tredje part för att finna en lösning så är du välkommen att kontakta styrelsen.

Cyklar

På innergården finns det plats för att ställa cykeln under tak. Om du inte använder cykeln är det bra om du förvarar den i ditt källarförråd istället, eftersom det finns begränsat med utrymme på gården.

Entrédörrar

Se till att dörren går i lås efter dig vid in- och utpassering. Detta är ett enkelt sätt att minska risken att vi får objudna gäster. Ställ heller inte upp ytterdörren när du väntar gäster och se till att hantverkarna du anlitat inte lämnar entrédörren obebakad.

Fastighetsskötsel

Föreningen har inte anlitat någon fastighetsskötare utan vi hjälps åt att fixa det som går sönder. Om exempelvis glödlampan på ditt våningsplan har slocknat så uppskattas det om du byter den. Vid större fel så anlitar vi förstas hantverkare, gör en felanmälan genom Boappa eller genom att maila någon i styrelsen.

Felanmälan

Meddela styrelsen om du upptäcker skador av olika slag inom föreningen. Felanmälan kan enkelt göras i Boappa. Om det uppstår akuta problem, kontakta i första hand någon i styrelsen. Telefonnummer finns på anslagstavlan i entrén. Vid väldigt akuta problem, som riskerar att skada fastigheten utan snabb åtgärd, kan du själv kontakta lämplig hantverkare för att avhjälpa det akuta problemet.

Föreningen

Muraren 10 är en äkta bostadsrättsförening med organisationsnummer 716420-3908. Den ekonomiska förvaltningen sköts av SBC.

Post till föreningen skickas till Brf Muraren 10, Birger Jarlsgatan 69, 113 56 Stockholm

I fastigheten finns 22 lägenheter och därutöver 2 kommersiella lokaler som upplåts med hyresrätt samt mobilmaster på taket som inbringar hyresintäkter.

Föreningsstämma

Tillsammans kan vi göra det bättre för oss boende och ju fler som deltar på den årliga stämman desto större påverkan och trivsel. Årsstämman hålls normalt sett i maj och kallelse till mötet får du senast två veckor innan. Vill du påverka ditt boende så kan du göra det bl.a. genom att lämna in motioner (förslag) till stämman. Lämna din motion till styrelsen i god tid före mötet och glöm inte att skriva under med namn och lägenhetsnummer. Kan du själv inte delta så kan du ge fullmakt till den som du vill ska föra din talan.

Försäkringar

Bostadsinnehavaren är alltid ansvarig för det som händer i och omkring lägenheten och alla måste ha en hemförsäkring. Föreningen har en fastighetsförsäkring via Bostadsrätterna och försäkringen omfattar även s.k. bostadsrättstillägg. Detta innebär att medlemmarna inte behöver teckna ett extra bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Förråd

Varje lägenhet har ett källarförråd tillhörande lägenheten. Det är inte tillåtet att förvara saker utanför förråden eller i gångarna.

GDPR

Medlemmars personuppgifter hanteras i enlighet med GDPR. Personuppgifter utlämnas ej utan medlemmens godkännande.

Hemsida

Föreningen har en hemsida via Boappa där man bl.a. kan ladda ner årsredovisning, stadgar mm:
www.boappa.se/brf-muraren-10-stockholm

Hjärtstartare

Det finns en hjärtstartare bakom föreningens dörr på bottenvåningen på Birger Jarlsgatan 69. Dörren ska hållas olåst men öppnas annars med den "vanliga" nyckeln som går till bl.a. porten och källardörrarna.

Kabel TV och Bredband

Föreningen är ansluten till Telia för Kabel-TV och Bredband via fiber. Bredband med 100 Mb/s och TV utbud "Lagom" ingår och föreningen står för kostnaden. Varje enskild medlem är ansvarig för sitt abonnemang och har möjlighet att uppgradera genom att kontakta Telia. Du står naturligtvis själv för extrakostnaden vid uppgradering. Till varje lägenhet har det utlämnats en router och 2 tv-boxar, och dessa ska lämnas till den tillträdande medlemmen om lägenheten säljs. Om du saknar något kan du beställa nytt från Telia på egen bekostnad.

Markiser

Om du vill sätta upp markiser på fasaden mot gården så måste du först ingå ett avtal med föreningen. I avtalet förbinder du dig att stå för alla kostnader för markiserna, t.ex. underhåll, nedmontering om föreningen ska underhålla fasaden samt återställande av fasaden om du senare vill ta bort markisen. Om du säljer lägenheten måste köparen teckna ett likadant avtal. Anledningen till att föreningen vill ha ett avtal är att dina grannar inte ska behöva vara med och betala för kostnader som orsakats av din markis. Kontakta styrelsen om du vill se ett avtalsutkast.

Ombyggnationer

Du måste skriftligen ansöka hos styrelsen om de ombyggnationer/reparationer som du vill göra omfattar bärande väggar, vatten- värme- och avloppsledningar eller ventilation. Ansökan ska mailas till styrelsen och renoveringen får inte påbörjas förrän skriftligt besked erhållits från styrelsen. Vissa förändringar kräver dessutom bygganmälan eller bygglov. Våtrumförändringar och elarbeten måste utföras av certifierad hantverkare som är försäkrad. Om styrelsen bedömer att de åtgärder du vill utföra kräver ett utlåtande från föreningens tekniska förvaltare innan styrelsen kan fatta beslut (t.ex. om åtgärderna påverkar ventilations-vatten eller avloppsstammarna eller bärande väggar), så måste du själv stå för kostnaden för detta utlåtande (3.000:--4.000:-). Kontakta styrelsen om du vill veta vilka dokument vår tekniske förvaltare behöver få in för att utföra granskningen.

Arbeten i lägenheten kan störa dina grannar och för att slippa onödiga kontroverser och irritation får renoveringsarbete bara utföras måndag - fredag kl. 7.00 - 20.00 och helger kl. 10.00 - 20.00.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det löpande städas i trappuppgången under reparationstiden, oavsett om arbetet sker i egen regi eller med lejd arbetskraft. Om städning inte sker ombesörjer styrelsen det, men på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Big Bags och dylika byggavfallskärl får maximalt stå utanför fastigheten i en vecka. Därefter kommer styrelsen att ombesörja tvångsbortforsling och debitera bostadsrättsinnehavaren som renoverar för detta.

Sopor

Hushållssopor kastas i föreningens sopnedkast i entrén på Birger Jarlsgatan 69A. Observera att du endast får slänga paketerade hushållssopor eftersom soporna hamnar i en s.k. sopsäcksväxlare i källaren. Det blir lätt driftstopp om man kastar ner grovsopor, pizzakartonger och större föremål. Matavfall slängs i samma sopnedkast i särskilda gröna plastpåsar. Om dina påsar tagit slut kan du hämta nya bakom föreningens dörr i 69-uppgången (invid hjärtstartaren).

Förpackningar (glas, metall, papper och plast) lämnas vid kommunens återvinningsstationer som finns på gångavstånd. Större emballage, grovsopor och miljöfarligt avfall måste du själv köra till återvinningscentral eftersom vi saknar utrymme för grovsopor. Använd kommunens återvinningscentraler alternativt returstationer för mindre returavfall. Adress till återvinningscentralerna hittar du på Stockholm Vatten och Avlopps hemsida.

Trappuppgångar

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att ställa t.ex. barnvagnar, skor och soppåsar i trappuppgångarna. Du får inte heller ställa blomkrukor i trappuppgången eftersom det lätt blir fuktskador på fönsterbrädorna.

Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga i källaren som kan nås via hissarna och via källardörrarna på gården. Man bokar tid via Boappa/Förening/Bokningar&Faciliteter/Tvättstuga. Du får endast använda tvättstugan om du bokar en tid via Boappa eftersom vi måste kunna hålla reda på vem som använt tvättstugan.

Tvättstugan får användas alla dagar 07.00-22.00. Om någon annan använder den maskin du bokat har du rätt att stoppa maskinen och ta ur tvätten. Observera att om du inte tagit din bokade maskin i bruk 60 minuter efter tvättpassets starttid får annan medlem använda maskinerna. Respektera tiderna och se till att följa trivselreglerna för tvättstugan som hänger på dörren i tvättstugan.

Tvättstugan ska efter användning rengöras - framför allt ska maskinerna torkas av, tvättmedelsfacken sköljas rena, ludd från torktumlaren tas bort. Vid behov ska golv och torkskåp rengöras. Felaktig hantering av torktumlare eller torkskåp kan leda till överhettning och brand så var noga med rengöring av ludd och dylikt.

Med omsorg om efterföljande granne så är det förbjudet att färga kläder i maskinerna.

Barn får inte vistas ensamma i tvättstugan. Djur får inte hjälpa matte eller husse att tvätta p.g.a. allergier.

Rökning är självklart förbjuden.

Underhållsansvar

Fördelningen av underhållsansvaret framgår av våra stadgar och bostadsrättslagen.

Observera att du som medlem har underhållsansvar för dina våtutrymmen, såväl för ytskikt som för tätskikt och golvbrunnar. Stammen i huset byttes 1994 och beräknad livslängd för tätskikt brukar antas vara 25 år. Det är viktigt, särskilt för den som har våtutrymmen som inte renoverats sedan stambytet, att vara noga med att kontrollera golvbrunnar och tätskikt så att inga vattenskador uppstår i lägenheten eller hos grannar. Föreningens kostnad för en vattenskada (självrisken i försäkringen) uppgår till c:a 100.000:- och om medlemmen varit oaktsam kan föreningen komma att kräva att medlemmen ska stå för föreningens kostnad.

Vad gäller fönstren så svarar föreningen för målningen utvändigt. För att minska behovet av underhåll så uppskattas det om alla medlemmar någon gång om året tvättar av karmarna utvändigt.

Uteplats på gården

Vi har själva hand om skötseln av gården och den blir bara så fin som vi boende gör den. Vi måste hjälpas åt med det som behöver göras!

Föreningen har en gasolgrill som kan användas av alla medlemmar utan förbokning. När man har använt grillen ska den rengöras och regnskyddet skall sättas tillbaka när grillen har svalnat. Om gasen är slut kan medlem byta ut gasolflaskan och få ersättning från föreningen.

I förrådet på gården finns trädgårdsredskap.

Om du vill ha en egen tillställning på gården, sätter du upp meddelande på sophusväggen någon dag i förväg. Om möblerna flyttas ska de ställas tillbaka, och det gäller särskilt de mycket tunga sofforna. Nyttjar du uteplatsen så städar du efter dig och tar med dig dina sopor. Tänk på att inte "mata" skadedjuren.

Värme, vatten och el

Fastigheten värms med fjärrvärme som tillsammans med kallt och varmt vatten ingår i månadsavgiften. Varje lägenhet har egen elmätare och betalar sin egen el.

Övrigt

Disk- och tvättmaskiner

Till diskmaskinen rekommenderas ett plastunderlägg. Underlägget är framför allt bra för att upptäcka "smygläckor" från maskinen. För att inte störa grannarna så körs inte tvättmaskiner efter 22.00.

Snöskottning och sandning

Utförs av föreningens medlemmar och gäller såväl innergården som trappen och trottoaren utanför. Utrustning finns i varje port under vinterhalvåret.