



Trivselregler Brf Viadukten 1

2025-07-01

Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap. Tillsammans äger och förvaltar vi huset där vi bor. Vid all gemenskap måste det finnas vissa regler för att allt ska fungera. I huvudsak handlar trivselreglerna om sunt förnuft men det finns ändå en poäng att ha dem samlade på ett ställe. Om alla följer reglerna bidrar man till en fin grannsämja, att vår fastighet ser snygg ut och att vi slipper onödiga kostnader.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Om motstridiga uppgifter gäller i första hand stadgarna.

Dessa uppdaterade Trivselregler har beslutats av styrelsen den 24 juni 2025 och gäller fr o m den 1 Juli 2025 och.

Vänliga hälsningar
Styrelsen

Innehållsförteckning

- 1. Att bo i bostadsrätt**
- 2. För vem gäller reglerna?**
- 3. Vad händer om ordningsreglerna inte följs?**
- 4. Vem kan jag fråga?**
- 5. Trygghet och säkerhet**
- 6. Vid brand**
- 7. Hänsyn till era grannar**
- 8. Ohyra och fågelmatning**
- 9. Vårda föreningens tillgångar**

10. Din lägenhet

- 10.1 Nycklar och lås**
- 10.2 Fel i lägenheten**
- 10.3 Ventilation**
- 10.4 Balkonger**
- 10.5 Husdjur**
- 10.6 Lägenhetsunderhåll**
- 10.7 Renovera och bygga om**
- 10.8 Andrahandsuthyrning**
- 10.9 Om du ska flytta**

11. Gemensamma utrymmen

- 11.1 Fel inom fastigheten**
- 11.2 Entréer och trapphus**
- 11.3 Källarförråd och cykelutrymme**
- 11.4 Tvättstugan**
- 11.5 Sophantering**

12. Garage-/och parkeringsregler

13. Cykelparkering

14. Flytt

1. Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen äger du rätten till din bostad i föreningens hus och har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Om en styrelse inte kan väljas måste föreningen likvideras och fastigheten säljas.

2. För vem gäller reglerna

Trivselreglerna är inte bara till för dig som bostadsrättsinnehavare utan gäller även dina familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglerna gäller även för andrahandshyresgäster.

3. Vad händer om trivselreglerna inte följs?

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

4. Vem kan jag fråga?

Om du har funderingar över något vad gäller dessa regler eller något annat är du välkommen att kontakta styrelsen.

5. Trygghet och säkerhet

Kontrollera att ytterportar, källardörrar och grindar går i lås efter in-/utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefon.

Var försiktig med eld - släck alla ljus när de är obevakade och undvik att röka inomhus.

Din lägenhet ska vara utrustad med fungerande brandvarnare.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

6. Vid brand

Om det börjar brinna: **rädda, larma, släck.**

Vid brand i lägenhet som inte kan släckas: stäng dörren om branden för att förhindra syretillförsel och spridning, utrym omedelbart och larma.

Vid brand på annat ställe i fastigheten än den egna bostaden: stanna i din lägenhet och avvakta vad brandförsvaret meddelar.

Gå aldrig ut i rökfyllt trapphus. Använd INTE hissen.

7. Hänsyn till era grannar

För att alla ska trivas är det viktigt att inte störas av sina grannar eller besökare hos dessa. Alla boende och besökare är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten och även i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss, tvättstuga och på gården. Störningsreglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22 till kl. 07 vardagar och fram till kl. 10 lördagar och söndagar.

Om du ska ha fest så informera gärna grannarna i god tid innan. Det är ditt ansvar att dina gäster inte är störande vare sig i din lägenhet, i trapphus eller på gården.

8. Ohyra och fågelmatning

Förekomst av ohyra som t.ex. fläsk- eller pälsänger, mal eller dylikt: anmäla till ditt försäkringsbolag och Anticimex.

Fågelmatning är inte tillåten inom fastigheten då det riskerar locka till sig råttor och andra skadedjur.

9. Vårda föreningens tillgångar

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt.

Trapphus och Hiss

Vi har de senaste åren lagt stora summor på att ha en trivsamt gemensamt miljö. Nu är det upp till oss att vara rädda om detta som vi gemensamt bekostat.

10. Din lägenhet

10.1 Nycklar och lås

Varje lägenhet har tilldelats tre taggar för öppning av ytterportar samt den mindre gårdsgrinden. Dessa ska medfölja lägenheten. Om du skulle förlora en tagg, anmäl det omedelbart till styrelsen så att den spärras. Om du behöver fler taggar, ta kontakt med styrelsen. Du kan få fler taggar till självkostnadspris.

För varje lägenhet ingår även tre nycklar till lägenheten, en nyckel till källardörrarna, två tvättlåsnnycklar samt en fjärrkontroll för att öppna bilgrinden på gården. Även dessa medföljer lägenheten. Samma regler gäller vid förlorade nycklar och fjärrkontroll som för taggarna att ny kan beställas för självkostnadspris.

Med tanke på fastighetens yttre skydd och risken för inbrott är det mycket viktigt att nycklar, taggar och fjärrkontroll inte tappas bort. Om det skulle ske ska det anmälas till styrelsen.

10.2 Fel i lägenheten

Om det uppstår fel på kranar, WC, mindre stopp i avlopp etc. inom er lägenhet eller vid större fel som t ex trasiga rör som läcker vatten och/eller översvämningsrisk, ta direkt kontakt med en certifierad VVS-firma.

Om det uppstår fel på vägguttag eller strömbrytare i lägenheten kontakta en behörig elektriker.

Gäller felet inom lägenheten gäller lägenhetsinnehavarens hemförsäkring.

Det är alltid bra att kontakta någon i styrelsen för att meddela det inträffade.

Vid strömavbrott i en del av lägenheten, kontrollera säkringarna. Vid strömavbrott i hela lägenheten, ta kontakt med Öresundskraft.

10.3 Ventilation

Låt alltid vädringsluckorna ovanför fönsterna stå öppna i lägenheten. Det främjar god ventilation och frisklufttillförsel i er bostad.

Rengör regelbundet ventiler och byt kolfilter i spisfläkten, för bra miljö både i lägenheten och utanför.

Myndigheterna kräver att det kontinuerligt genomförs obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Det är innehavarens ansvar att tillse så att ventilationen fungerar. Eventuella brister bekostas av innehavaren.

OVK besiktningen beställs av styrelsen och bekostas av föreningen

10.4. Balkonger

Balkonger är inte att likställa som boyta.

Varje innehavare sörjer själv för underhåll och tillser att den hålls fräsch och ren.

Inglasade balkonger är innehavarens ansvar att sköta.

Föreningen tar ansvar enligt stadgar och trivselregler för fönsterpartierna i fasaden

Eventuella åtgärder med anledning av inträngande vatten på inglasade balkonger bekostas av innehavaren.

Inglasningen och underhåll av denna bekostas även av innehavaren.

Markiser ska vara utformade enligt anvisning av föreningen så att vi får ett enhetligt utseende på fasaden. Färg på markis ska vara blå enligt Perstorps Persienns färgkarta 75 LA.

Installation av belysning eller el-armatur får endast göras av behörig fackman.

Tänk på att elkontakter etc. måste vara jordade för utomhusbruk.

Balkonger får inte användas för:

- . permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- . skakning av mattor, sängkläder etc.
- . grillning med undantag för elgrill

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov som bekostas av innehavaren.

10.5. Husdjur

Innehav av kräldjur och eller spindlar ska anmälas till styrelsen. Djur ska förvaras så att det inte uppstår sanitära problem. Kattbajs- och kattsand får inte spolras ner i toaletter då det leder till stopp i avloppsrören och kan förorsaka vattenskador.

10.6. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

Håll särskild uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

10.7 Renovera och bygga om

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Observera att köksfläkt ska vara med kolfilter, undantaget de 3 vindsvåningarna som har separata imkanaler.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. T.ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum eller göra ändring som påverkar ventilationen. Ibland kan det också behövas bygganmälan hos Stadsbyggnadsförvaltningen, för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång.

Det finns ett dokument som ska fyllas i och lämnas för godkännande senast 3 veckor innan tänk start.

Styrelsen ska godkänna den eventuellt tilltänkta entreprenören

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

Föreningens ordningsregler och stadgar ska alltid följas.

Ombyggnads/renoveringsarbeten får endast ske:

Helgfri vardag 0700-1800 (innan 0800 inget störande arbete)

Lördag och söndag 0900-1600, endast mindre störande arbeten

Trapphus och hissar ska hållas snygga och rena under hela renoveringen.

Om det ska transporteras riv material eller byggmaterial i hissen, så tänk på att hissen är en gammal konstruktion närmare 90 år. Belasta inte den för hårt.

Hissen ska också skydds täckas på golv och väggar under tiden den nyttjas.

Håll hissen städad varje dag.

Damm i trapphus på golv eller planytter tolereras inte.

Ett anslag ska sättas upp snyggt på väggen bredvid infotavlan om vem som renoverar med kontaktuppgifter samt info om när det är planerat att vara klart

10.8 Andrahandsuthyrning

Det krävs vägande skäl för att hyra/låna ut lägenheten och du måste ha styrelsens godkännande. Ansökan om tillåtelse att hyra ut din lägenhet måste lämnas skriftligen till styrelsen och ska innehålla uppgifter om skälet för begäran, vilken tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten (namn och personnummer). Ansökan gäller maximalt ett år i taget i högst två år.

Vid andrahandsuthyrning debiteras upplåtelseavgift med 10% av gällande prisbasbelopp.

När du skriver avtalet bör du tänka på uppsägningstid/begränsad hyrestid och besittningsrätt. Den som hyr din lägenhet blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Det innebär att bestämmelserna i hyreslagen gäller. Om du hyr ut/lånar ut lägenheten utan tillstånd från styrelsen riskerar du att förverka nyttjanderätten till din lägenhet.

10.9 Om du ska flytta

Styrelsen har en rutin som gäller vid överlåtelser. Den som köper din lägenhet måste också bli godkänd av föreningen innan inflyttning kan ske. Det är därför viktigt att informera eventuell köpare om vad som krävs för att få medlemskap. Ett exemplar av överlåtelseavtalet ska bifogas ansökan om medlemskap när denna lämnas till styrelsen.

11. Gemensamma utrymmen

Rökning är inte tillåten i allmänna utrymmen som t.ex. trapphus, hissar, i tvättstuga och källare.

11.1 Fel inom fastigheten

Om det uppstår fel på belysning i trapphus, källare och ytterbelysning eller på maskiner/el i tvättstugan kontakta Styrelsen

11.2 Entréer och trapphus

Av utrymningsskäl och för att underlätta trappstädning får inga föremål såsom t.ex. barnvagnar, cyklar och rollatorer placeras i entréer och trapphus.

Entrémattor får inte placeras utanför den egna dörren.

11.3 Källarförråd och cykelutrymme

I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras i det egna förrådet. Gångarna ska hållas fria från föremål. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråd, liksom brandfarligt gods eller mat/råvaror. Cyklar, barnvagnar rollatorer ska förvaras i cykelrum, cykelställ på gården eller i källarförråd. Observera att det är brukbara cyklar som förvaras i cykelrummet. Vid avflyttning får ingenting lämnas kvar i källarförråd, cykelrum eller i källargångarna.

11.4 Tvättstugan

Elen är avstängd mellan kl. 22.00 – 07.00.

Tvättid bokas på bokningstavlan med tvättnyckel och skriftligen på almanackan som hänger utanför tvättstugan.

Tvättstugan får endast nyttjas av dem som är medlemmar/boende och är skrivna på adressen. Tvätt får inte utföras av eller för utomstående.

Tvättstugan är en plats som många medlemmar/boende använder. Därför ska var och en städa upp efter nyttjandet av tvättstugan. Det innebär att:

- Sopa av golvet, tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- Glöm inte att torka bort överblivet tvättmedel i och runt tvättmedelsfacken samt att sopa "golvet" i torkskåpet efter användandet
- Skölj ur tvättmaskinerna efter "luddig" tvätt
- Lämna luckorna på tvättmaskinerna öppna efter tvätt. Det gäller även luckorna för tvätt- och sköljmedel.

11.5 Sophantering

Hushållssopor sorteras i därtill avsedda sopkärl i soprummet. Var noga med att sortera rätt. Om vi medlemmar/boende inte gör det ökar kostnaderna för sophantering markant. I vissa fall töms inte sopkärlen om soporna är felsorterade eller kärlen är överfyllda. Lådor/kartonger ska inte läggas i sopkärl hela utan dessa ska sprättas upp och vikas ut så de blir platta och därmed tar betydligt mindre plats.

Detta är ett ansvar som samtliga medlemmar/boende ska ta. Vid frågor kring hur sortering ska ske, ta kontakt med NSR på telefon 042-4001300.

Påsar för matavfall finns att tillgå i soprummet. Endast dessa får användas för matavfall.

För batterier finns särskilt kärl.

Glödlampor läggs i den för detta ändamål avsedda lådan.

Grovsopor eller textilmaterial får inte lämnas i soprummet. Sådana sopor har medlemmen/boende själv ansvar för att transportera till återvinningscentral. Föreningens sopkärl är till för normal daglig sophantering. Vid större utrensning i lägenhet eller källarförråd ansvarar man själv för transport till sop-/återvinningscentral.

12. Garage-/ och parkeringsregler

1. Garage och parkeringsplatser är avsedda för lägenhetsinnehavare/boende i bostadsrättsföreningen och som är skrivna på adressen.

För rätt till garage/parkeringsplats ska fordonet vara:

- Funktionsdugligt
- Skattat
- Besiktigat

Då antalet garage/parkeringsplatser är begränsade finns kölista upprättad hos garage/parkeringsplatsansvarig.

2. Uppsägningstid för garage/parkeringsplats är normalt tre månader, lika för medlemmen som föreningen.

3. Styrelsen tilldelar respektive återtar rätten till hyra av föreningens garage och parkeringsplatser. Rätten till platserna är inte en del av bostadsrätten. Vid överlåtelse av lägenheten återgår garage/parkeringsplats till föreningen som fördelar den enligt kölista.

4. Syftet med garage och parkeringsplatser är att boende i föreningen ska ha möjlighet att parkera bilar och andra på markerade platser. Om garage eller parkeringsplats inte används eller används för andra ändamål än parkering av bil, sägs kontraktet upp med en månads uppsägningstid vilket också framgår av hyreskontraktet.

5. Normal tilldelning av garage/parkeringsplats är en plats per lägenhet. Finns det outhyrda garage/parkeringsplatser kan medlem som har en plats få ytterligare garage/parkeringsplats.

6. Uppställning (parkering under längre tid av fordon som ej är funktionsdugligt och/eller oskattat och/eller obesiktigat) får enbart ske efter styrelsens godkännande och beslutas från fall till fall.

7. Andrahandsuthyrning av garage/parkeringsplats godkänns inte och leder till omedelbar uppsägning av kontraktet. Dock får boendes släkt och vänner nyttja platsen tillfälligt

8. Vid andrahandsuthyrning av lägenhet ges inte automatisk rätt till garage/parkeringsplats. Det fordras styrelsens godkännande precis som för uthyrning av lägenheten.

9. Hyresgästen ansvarar för städning och ordningshållning samt, vid förekommande fall snöröjning, av egen garage/parkeringsplats.

10. Bostadsrättsföreningen äger tillträde till garage/parkeringsplats för att utföra erforderliga reparations- och underhållsarbeten.

11. Bostadsrättsföreningen fritar sig allt ansvar för skada av vad slag vara må på hyresgästens fordon eller förvarad egendom, såvida skadan inte uppkommit genom upplåtarens eget vållande.

12. Hyra utgår med belopp enligt styrelsens beslut. Avgift för el på platser med eluttag ingår i hyran. Detta gäller dock inte för laddning av elfordon, annan uppladdningsbar utrustning.

13. Uppställning utanför porten är endast tillåten för i och urlastning och får inte användas som gästparkering. Parkering får endast ske på markerade parkeringsplatser och i garagen.

14. Biltrafik inom föreningens område skall hållas till ett minimum för att undvika störningar för boende på de nedre planen.

15. Hyresgästens rätt enligt hyresavtalet för garage/parkeringsplats är förverkad och upplåtaren berättigad att säga upp avtalet med omedelbar verkan om hyresgästen underlåter att i rätt tid erlägga hyra eller att följa föreningens regler för garage/parkeringsplats eller villkor som regleras i lag.

13.Cykelparkering

Föreningen har tre platser för parkering av cyklar.

Två inomhus och ett cykelställ.

Samtliga cyklar som står uppställda ska vara funktionsdugliga och utan punktering.

Är de inte det så ska de förvaras i det förråd som tillhör respektive lägenhet, eller repareras.

Cyklar ska också märkas upp med namnskylt för att kunna identifiera ägaren.

14. Flytt

Något som belastar både byggnad och grannar är in-/och utflyttning.

När du flyttar ska du informera om detta så andra kan planera sin dag.

Vi är rädda om hissar och trapphus, så var aktsam när möbler och annat flyttas.

Skador ska anmälas till styrelsen och bekostas av den som orsakar skadan.

Övrigt

Du kan alltid vända dig till styrelsen om det skulle uppstå övriga frågor, eller om du vill ha hjälp med att informera dina grannar på lämpligaste sätt.

Kontaktuppgifter till Styrelsemedlemmar finns anslaget i trapphusens entréer