

# TRIVSELREGLER

För bostadsrättsföreningen  
HSB Brf. Mörbylund 11-15

---

## Ansvar för ordning och trivsel

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

## För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även 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

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta din rätt att bo kvar i din lägenhet. 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 och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

## Om du har frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

## Upplägg

Nedan följer först ett kapitel innefattande allmänna regler om trivsel, där efter följer regler specifika för renovering.



# TRIVSEL

## VI HAR ETT GEMENSAMT ANSVAR

För att det är snyggt runt om kring oss och att vi visar respekt för varandra och varandras egendom, med tillhörande gemensamma ytor och lokaler.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand. Det skall finnas en återflyttningstanke med uthyrningen, förutom vid provboende. Föreningen har också rätt att ta ut en avgift i enighet med stadgarna.

Mer information om andrahandsuthyrning hittas på [morbylund.se](http://morbylund.se)

## STÖRNINGAR

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som inte visar hänsyn och utsätter grannar för återkommande störningar kan bli föremål för uppsägning i enighet med §38 i föreningens stadgar. Denna skyldighet gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna kvällar och nätter mot vardag efter klockan **23:00** till klockan **06:00**. Man bör därför undvika att köra disk och tvättmaskin under denna tid, samt dammsugning eller att spela hög musik. I övrigt bör man, för allas trevnad, undvika att väsnas i trappuppgångarna då många lägenheter inte har säkerhetsdörr och är väldigt lyhörda.

Har du fest så ber vi dig informera dina grannar i förväg, samma sak gäller vid renovering.

Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande får bara göras måndag-fredag **08.00-18.00** och lördagar **10.00-16.00**. Söndagar och helgdagar är renoveringsfria!

För övriga regler om renovering se kap 2.

## TVÄTTSTUGAN

Tvättstugan bokas via det elektroniska bokningssystemet. Dörren till tvättstugan skall lämnas stängd och låst. Efter användande av torktumlare eller torkskåp skall filtren rengöras. Det är inte tillåtet att tvätta mattor eller mycket smutsiga plagg i de vanliga maskinerna, använd grovtvättmaskinen för detta! Det är inte tillåtet att färga kläder i maskinerna.

## SOPRUM

I soprummet kan man kasta kartonger och grövre avfall, samt elektronikskrot och lampor i aviserade kärl. Kärl för returpapper finns utanför källaringången.

Det är **inte tillåtet** att kasta möbler, byggavfall eller hushållssopor i soprummet.

Föreningen har inte ekonomi att frakta bort allt byggavfall som genereras, och det finns inte plats för att slänga stora möbler i soprummet. Hushållssopor får **absolut inte** slängas bland grovsoporna då de drar till sig ohyra!

## RÖKNING

Det är ej tillåtet att röka i gemensamma utrymmen, som trappuppgångar, hiss och tvättstuga. Rökning i lägenheter och på balkonger är okej, men det är inte tillåtet att kasta fimpar från fönster eller balkonger. **Tänk på brandrisken!**

## GRILLNING

Att grilla på balkonger är förbjudet.

## MÖBLER

Vi rekommenderar att man förser stolar, sängar och soffor med möbeltassar i den mån det är möjligt. Detta för att minska skrapljud mot golvet.

## KRANAR OCH TOALETTER

En del lägenheter har gamla kranar som låter, dessa skall Du anmäla till HSB för att få åtgärdade. Vidare finns det en del toalettstolar som låter efter spolning. Detta beror på att vattenflödet in till stolen är för högt ställt. Det finns en kran vid sidan av stolen, som bör ställas ned så att stolen inte låter vid påfyllning. Vid övriga fel, kontakta felanmälan **010-442 11 00** (mån-fre 8:00-16.30).

## BLOCKAD AV ALLMÄNNA UTRYMMEN

Ställ alltid in dina saker inne i lägenheten eller i förrådet.

Trapphuset ska vara fritt från till exempel tidningar, kartonger och barnvagnar. Startar en brand så sprider den sig snabbt och bildar giftig rök!

Trapphuset ska vara fritt från saker så att du lätt kan ta dig ut om det brinner i din lägenhet. Ambulans och räddningstjänst behöver också lätt komma fram för att hjälpa vid sjukdom eller brand.

## RENOVERING

### HÄNSYN

Vi bor alla i ett hus som vi delar och vi ska alla trivas. Vi måste komma ihåg att ta hänsyn till varandra när vi renoverar. Börja med att underrätta alla i er trappuppgång att du skall renovera, t.ex. med en lapp i brevlådan hos alla, oavsett våning, då alla ljud hörs väldigt bra i betongstommen. Var snäll och förvarna dina grannar senast en vecka innan du börjar så att de kan arrangera sina liv. Det är t.ex. inte alla som jobbar på dagen och sover på natten.

Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande får bara göras måndag-fredag **08.00-18.00** och lördagar **10.00-16.00**. Söndagar och helgdagar är renoveringsfria.

I både det korta perspektivet och i längden är det bäst för din relation med dina grannar om du tänker på informationen ovan.

### BORTAGNING ELLER UPPTAGNING AV ÖPPNINGAR I VÄGGAR

Du måste alltid begära tillstånd av styrelsen om du vill ta bort väggar eller ta upp öppningar, detta är obligatoriskt och följer du inte detta följer du inte föreningens stadgar.

Det första du gör är att kontakta föreningens förvaltare på HSB Stockholm för att skaffa dig själv mer information.

Som ett andra steg skriver du ett e-mail ([styrelsen@morbylund.se](mailto:styrelsen@morbylund.se)) eller lämnar ett brev till styrelsen.

Ritningar och andra underlag som klart beskriver vad du vill göra ska bifogas. Räkna med att det tar en-två månader innan du får svar då ärendet ska behandlas på ett styrelsemöte. Du kommer sedan att få ett skriftligt svar.

## BADRUM OCH TOALETTER

Tätskikten i badrummen är idag över 40 år gamla och kan behöva renoveras. För att kakla badrum/toaletter måste gipsväggarna bytas ut då det inte längre är tillåtet att använda gips i våtutrymmen. Golvbrunnarna måste också alltid bytas ut vid renovering. Föreningen och försäkringsbolagen kräver av dig att du anlitar certifierade våtrumstekniker för renoveringsarbeten så att arbetet sker efter de senaste reglerna.

Tätskiktet är **ditt ansvar** som bostadsrätthavare!

Exempel på denna typ av system och certifiering är till exempel:

- Måleribranschens Våtrumskontroll (MVK)
- Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK)

Vilka företag som har denna kan hittas på [www.auktorisation.se](http://www.auktorisation.se) och [www.golvbranschen.se](http://www.golvbranschen.se). Kontakta ditt försäkringsbolag före renoveringen och fråga vad de kräver.

**Avloppsbrunnarna** får inte flyttas då bjälklagen är mycket tunna.

**Ventilationen** i våra hus består av både tilluft och frånluft. I kök och badrum finns en del av frånluften. Det är därför viktigt att den inte ändras utan injusterat luftflöde behålls, vilket innebär att man inte får byta ventiler eller ändra ventilers inställning.

## VATTEN OCH AVLOPPSINSTALLATIONER

Tänk på att alltid anlita fackmän för vatten och avloppsinstallationer i både badrum och kök. Vattenavstängning skall aviseras i god tid. Entreprenören skall kontakta HSB Service angående avstängningarnas placering.

## INSPEKTIONSLUCKOR I BADRUM, HALL OCH KÖK

I våra badrum och kök kan det finnas inspektionssluckor för att komma åt vatten- och avloppsstammar. Inspektionssluckorna får absolut inte täckas över. Våra maskinister och reparatörer måste lätt kunna öppna dessa när så krävs. Om du täckt över dem kommer entreprenör eller maskinist att vid behov frilägga dem. Den eventuella kostnaden för återställning av skåp, vägg eller annat beroende på täckta inspektionssluckor är bostadsrättshavarens, inte föreningens. Detta enligt stadgarna.

## KÖK OCH VENTILATION

I köken finns det i de flesta fall en kolfilterfläkt som inte får direktanslutas till föreningens ventilationssystem. Egna fläktar får absolut inte anslutas till föreningens ventilationssystem då dessa orsakar att dina grannar kommer att veta vad du lagar för mat. I kök får man montera kolfilterfläkt utan förbindelse med husets ventilationssystem, tag kontakt med förvaltaren eller styrelsen för råd kring detta så att husets ventilation kan fortsätta att fungera.

## VENTILATION OCH VÄRME

Våra hus har gemensamt ventilationssystem med värmeväxlare. Man får inte bygga för insläpp (tilluft), placerad bakom radiatorer i sovrum och vardagsrum eller utsug (frånluft i kök och badrum) då detta ändrar balansen i systemet. Man får inte ens ändra ventilers inställda flöden. Förtäckta ventiler eller ändrade flöden innebär att föreningen inte klarar den regelbundna ventilationskontrollen (OVK) och du blir skyldig att återställa. Obalans kan även ge fuktskador i din lägenhet eller på fastigheten vilket är mycket allvarligt. Den mesta uppvärmningen ska komma från radiatorerna så bygg inte in dessa. Vår tilluft är uppvärmd (komfortvarm) men bidrar bara till en mindre del av uppvärmningen.

## BALKONGINGLASNING

Kontakta förvaltaren eller styrelse. Det finns I dagsläget ett bygglov för inglasning för fastigheten, men inglasningen måste godkännas. Det är inte tillåtet att ändra på husets fasad utan tillstånd från föreningen.

Om man vill måla om betongväggarna/taket på balkongen skall man måla med ljusgrå betongfärg/utomhusfärg kulör S 2500-N. Samma kulör gäller om man vill måla insidan av balkongräcket eller insidan av balkongfronten.

Det är **inte tillåtet** att måla på fasaden (tegel/träpanel).

## ELINSTALLATIONER ANSVAR OCH MODIFIKATIONER

Om ni vill göra förändringar av elinstallationerna i er lägenhet måste ni följa de regler som gäller, för dessa se Elsäkerhetsverkets hemsida [www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se). Elinstallationer får endast utföras av behörig fackman.

## SOPOR FRÅN RENOVERINGEN

Tänk på att sopor från renoveringen skall hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt och att ni måste följa föreningens, Danderyds kommun och andra myndigheters regler. Avfall från er renovering ska transporteras bort i stort sett omgående. Det är inte så trevligt för alla dina grannar att ha högar av byggavfall stående utanför porten under längre tider och under helger. Sopor från renoveringen får inte stå kvar utanför portarna längre än 5 dagar. Närmaste återvinningsstation är Hagbytippen i Täby.

Observera att **byggsopor inte får slängas i grovsoprummen**.

## TRANSPORTER I VÅRA TRAPPUPPGÅNGAR OCH HISSAR

Ni själva och er entreprenör är skyldiga att iakttaga försiktighet och inte skada eller smutsa ner vid transporter i trappuppgång eller hissar. Det kan vara lämpligt att täcka över hissens väggar och golv innan gods transporteras i denna.