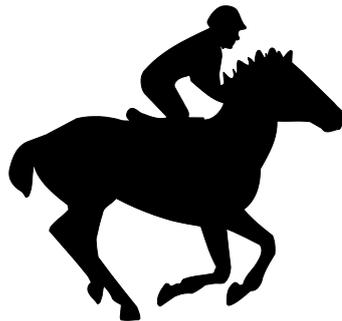


# Trivsel- och ordningsregler för medlemmar och boende i BRF Ryttaren 7 Gamla Råsunda



För vår gemensamma trivsel har vi skrivit ned några enkla regler. Detta för att vi ska trivas tillsammans i vår förening.

*Trivselreglerna är antagna av föreningens årsmöte i maj 2009 och kompletterade av styrelsen (18 januari 2012, 15 februari 2021, 19 april 2022). De ska ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och gällande lagar och föreskrifter inom hälso- och miljöskydd.*

## Trivsel- och ordningsregler för medlemmar och boende i BRF Ryttaren 7, Gamla Råsunda

*Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet. Det är föreningen som är ägare till både huset och marken omkring. Visserligen finns det starka inslag av ägande i bostadsrätten. Vi bostadsrättsinnehavare är delägare och medlemmar i föreningen och vi har nyttjanderätt till våra lägenheter. Att föreningen äger fastigheten betyder att det inte är fritt fram att göra precis vad man vill i sin lägenhet.*

### GDPR - Dataskyddsförordningen

Föreningen samlar inte in mer information till våra register än vad lagen kräver eller som är nödvändigt för att föreningen ska kunna fullgöra sina skyldigheter. Föreningen är enligt lag skyldig att föra vissa typer av register, t ex medlems- och lägenhetsregister. Vi samlar inte in e-postadresser eller liknande utan informerar medlemmarna via utdelning i brevlådan eller genom anslag i portarna.

## Våra lägenheter, balkonger och källarförråd

### Musik, fest mm

Normalt ska "frid råda" både inomhus och på gården mellan 22:00 - 07:00 men fredags- och lördagskvällar kan man normalt sett töja på detta inom rimliga gränser.

Söndagsmorgonen, som ibland kan vara en ganska tung morgon, ser vi mycket gärna att friden råder längre. Om ni har planerat in en fest eller några andra trevligheter är det bra om ni innan festen informerar era grannar eller sätter en lapp i porten att ni ska ha fest. Acceptansen brukar öka markant om man i förväg har blivit informerad.



Med tillstånd av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlin

### Förändringar/renovering

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller renovering och förändringar måste man få styrelsens godkännande om åtgärderna inte är av karaktären ytskikt t ex tapetsering och målning. Godkännande ska inhämtas före arbetet påbörjas. Det här är speciellt viktigt när det gäller ventilation då förändringar kan göra att lägenheten inte blir godkänd vid OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) och hela fastigheten därmed blir underkänd. Även ingrepp som rör bärande konstruktioner, ventilation, el, samt vatten och avlopp kan kräva godkännande liksom om man vill sätta upp markiser. Se stadgarna för mer detaljer. Läs även vad som gäller för **Ljud – oljud** och förvaring/ placering av byggvaror, byggavfall och liknande - under rubriken

### Sophantering

När du ska **installera tvätt- eller diskmaskin**, låt en fackman göra detta. Vattenskador är en av de vanligaste och mest kostsamma skadorna i flerfamiljshus. Installera gärna läckageskydd/-larm.

Tänk på att s.k. **heta arbeten** kan kräva tillstånd pga brandrisk. Med "heta arbeten" avses arbetsmetoder, utrustning och verktyg som alstrar värme eller gnistor exempelvis arbete där man använder vinkelslip, varmluftspistol, svetsaggregat, gasolbrännare.

### Ljud - oljud

Tänk på att ditt golv är grannens tak. Det är därför viktigt att du t ex inte låter TV, radio eller stereo stå på för högt. Detta är särskilt viktigt mellan kl. 22.00 och 07.00, då vi bör iaktta "största möjliga tystnad".

Vi vill alla ha det fint i lägenheterna. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Detta görs på vardagar mellan kl. 07.00 och 20.00 samt lördagar och söndagar från klockan 10.00 fram till kl. 18.00. Handlar det om större, bullriga arbeten som exempelvis nedtagande av väggar eller bortbilande av betong får sådant arbete endast ske på vardagar. Kontakta styrelsen om du är tveksam om vad som gäller.



### Brandvarnare / Brandskydd

Vi rekommenderar starkt att du sätter upp brandvarnare på strategiska ställen i din lägenhet, vanligtvis utanför sovrummet. En brandvarnare ger dig och din familj en chans att vakna i tid och hinna ut innan det är för sent. Snabb utrymning kan vara skillnaden mellan liv och död. Byt batteri regelbundet. Var försiktig med levande ljus, införskaffa gärna en brandsläckare. Ta del av det informationsmaterial som styrelsen delar ut om brandskydd. Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus!

### Balkonger

Balkonglådor hängs, av säkerhetsskäl, på insidan av balkongen. Mattor skakas och piskas på gården, inte på balkongen. Tänk på att inte mata fåglar från balkongen. Rester av fågelmat kan locka råttor till våra hus. Var även observant på duvor som gärna vill använda våra balkonger för häckning. Det kan naturligtvis vara spännande men leder till nedsmutsade balkonger för både dig och dina grannar.

Färg på markiser och balkongskydd får inte avvika från den färgställning som bestämts av styrelse eller årsmöte, detta för att ge husets exteriör ett enhetligt intryck.

Tyg o färg för balkongskydd är vinrött, SANDATEX 407/373 (färgkod NCS 4550-Y90R).

För markiser gäller en färg som går i samklang med fasaden. Notera att styrelsen behöver godkänna installation av ev. nya markiser då det gör åverkan på fasaden.

Grillning på balkongen är inte tillåtet med gasol- eller kolgrill. Elgrill är dock godkänt och ska användas med omdöme och respekt för grannarna. Goda grillmöjligheter finns annars på innergården.

Låt balkongen bli uterummet där vi trivs och kopplar av!

### Avlopp

Då vi har ett gammalt hus och med relativt gamla avloppsstammar måste vi tänka på att inte spola ner fetter och olja i köksvasken. Detta riskerar att fastna vilken kan orsaka stopp i rören samt besvär

för grannar som bor längst ner. Torka därför ur fett från stekpannor, grytor etc med hushållspapper innan du diskar. Samla gärna upp överbliven matolja i kärl för inlämning till återvinning.

Undvik också snålspolning på toaletter eftersom avfallet inte transporteras bort lika bra och tänk på att inte spola ned våtservetter, sanitetsprodukter, tvättlappar, bomullspads och örontops, kontaktlinser, hår, tandtråd mm. Självklart ska inte heller farliga vätskor spolas ned i något avlopp utan lämnas till återvinning/miljöstation.

### Långtidsfrånvaro

Skulle din lägenhet vara obebodd under en längre tid är det önskvärt att det ändå finns någon som tittar till och ser att allt står rätt till. Det är tråkigt om det skulle dröja innan en vattenskada upptäcks eller att duvor börjat häcka på balkongen och skräpar ned för både dig och dina grannar.

### Andrahandsuthyrning

All upplåtelse av lägenhet i andra hand (oavsett om hyra tas ut eller inte) kräver styrelsens godkännande, vilket framgår av stadgarna. Ett formulär för ansökan finns på föreningens webb. Vi är en liten förening och alla medlemmar behövs och vi får svårt att upprätthålla ordning, säkerhet och bemanning av styrelse, valberedning mm om för många lägenheter hyrs ut i andra hand. För föreningens och medlemmarnas bästa har vi därför en restriktiv syn på tillstånd för andrahandsupplåtelse. Tillstånd för korttidsuthyrning, typ Airbnb, kommer inte att medges.

### Lägenhetsförråd

Till din lägenhet hör ett källarförråd. Förrådet ska vara märkt med ditt lägenhetsnummer och hållas låst. Förvaring av brandfarliga vätskor, gastuber och lösningsmedelsbaserad färg är inte tillåten där över huvud taget. Inne i en bostad kan högst 10 liter förvaras och högst 25 liter på en balkong om dessa förvaras i sina originalförpackningar.

All förvaring av möbler, kartonger, byggavfall, byggvaror mm utanför förråden är förbjuden bland annat av brandskyddsskäl. Styrelsen kommer att flytta bort allt som står i gemensamma utrymmen.

### Dörrskylt

Föreningen och styrelsen jobbar aktivt med att bevara fastigheten i gott skick samt att den ser fin ut, så även på insidan. Därför uppmanas alla lägenhetsinnehavare att införskaffa en dörrskylt av mässing. Skylten bekostas av lägenhetsinnehavaren själv. Papperslappar och liknande ska bara sättas upp tillfälligt, t.ex. i anslutning till flytt.

Föreningen ser gärna att man vänder sig till Bromma Gravyr där Ryttern 7 finns i kundregistret med ett standardförslag (kostnad ca 570 kr).

Bromma Gravyr AB  
Ulvsundavägen 176 B  
Tel. 08-985801



## **Gemensamma utrymmen**

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykel-/barnvagnsrum och övriga gemensamma lokaler. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Ordning och reda skapar trivsel och lokalvårdare och fastighetsskötare kan utföra sina sysslor. Det minskar dessutom brandrisken och förhindrar problem i händelse av en utrymning.

Glöm inte att släcka ljuset när du lämnar de utrymmen som inte är sensorstyrda.

## **Fastighetsskötare och felanmälan**

Sedan januari 2022 har föreningen en extern fastighetsskötare, Fasteko AB, som hjälper oss med stora delar av fastighetsskötseln.

Vi välkomnar alla att göra felanmälningar till vår fastighetsskötare Fasteko. Det gör man bäst via deras hemsida ([www.fasteko.se/felanmalan](http://www.fasteko.se/felanmalan)) eller på telnr. 08-83 36 26.

Felanmälningar kan handla om saker som behöver åtgärdas i huset. Glödlampor som har slocknat, dörrar som inte går igen, klotter på fasaden e.d. Observera att det då handlar om gemensamma ytor, inte inne i egna lägenheten. Om man däremot behöver hjälp inne i egna lägenheten kan Fasteko hjälpa till vid vissa tillfällen. Var då medveten om att den hjälpen kommer faktureras av Fasteko till lägenhetsinnehavaren.

## **Säkerhet och ansvar**

Tillsammans ska vi förhindra inbrott och skadegörelse. Vi måste se till att alla portar och dörrar till källare och gemensamma lokaler är ordentligt låsta. Ordning och reda förebygger säkerhetsrisker.

Om det uppstår skador på vårt hus eller i gemensamma utrymmen, ska detta anmälas till styrelsen. Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader.

Seriekopplade brandvarnare finns i båda portarna och i tvättstugan finns en brandsläckare. Fönstret utanför tvättstugan får inte blockeras då det utgör utrymningsväg. Branddörrar, brandsläckare, säkerhetsskyltning får inte blockeras eller döljas.

## **Port och trapphus**

Se till att portar mot gata och gård går i lås efter dig vid in- eller utpassage till huset. Detta är ett enkelt sätt att minska risken att få oinbjudna gäster, både människor och möss. Om du behöver ställa upp en port för att kunna få in större kולי eller liknande, glöm då inte att snarast möjligt stänga efter dig och säkerställ att sprintarna i den uppställda dörren återigen är noga fastsatta i neder- och överkant. Se även till att dörrarna från hissetagen inte lämnas öppna – de slår sig om de blir blöta och blir svåra att stänga.

Om du vill använda marschaller måste dessa i så fall vara ofärgade och de får inte ställas direkt på marken, trappa eller mur. Använd stadiga marschallhållare för att förebygga paraffinstänk och olycksfall.

### **Hissar**

Var noga med att inte överbelasta eller snedbelasta hissarna. Om det uppstår problem med någon av hissarna kontakta i första hand någon ur styrelsen. Enklare fel kan vi själva avhjälpa. Vid en akut situation kontaktas givetvis kontrakterat hiss företag.

### **Källare**

Se till att dörren går i lås efter dig och stäng branddörrar. Observera även att vissa lampor i källaren inte släcks med automatik. Med andra ord: Släck, stäng och lås efter dig!

### **Cyklar och barnvagnar**

Cyklar, barnvagnar, pulkor mm får inte förvaras i entréer eller trapphus då dessa är klassade som utrymningsväg vid brand. Dessutom är barnvagnar tyvärr en relativt vanlig plats för anläggning av brand. Det finns ett särskilt barnvagnsskjul på gården – använd detta. I källaren finns ett särskilt rum avsett för främst cyklar och barnvagnar i mån av plats. Något annat ska inte förvaras här utan i det egna förrådet. Det blir för trångt om barnstolar, pulkor mm också placeras här.



### **Gården**

Vår gemensamma utemiljö blir ännu mer trivsamt om vi använder de uppställningsplatser som är avsedda för cyklar och mopeder. Cyklar som inte används förvaras lämpligen i cykelrummet.

För allas trevnad undvik rökning i paviljongen på gården och vid portarna då det medför olägenhet för lägenheterna runtomkring. Givetvis lämnar vi inte några cigarettfimpar eller snusprillor på gården eller utanför portarna och i rabatter. Självklart är det inte tillåtet att röka i våra gemensamma utrymmen inomhus. Vid rökning på balkongerna/i fönster får man inte slänga ut fimpar på gården eller i rabatter. Informera även hantverkare och andra som vistas i din lägenhet.

Rastning av hundar får göras på andra platser än på gården.

Vår uteplats med paviljong och grill bokas på tavlan i paviljongen. Självklart städar man efter sig och rengör grillgaller. Särskilt viktigt att matrester städas bort! Det är inte tillåtet att elda med ved i grillen då det medför olägenhet för de boende runtomkring.

Skakning/piskning av mattor bör göras med omdöme under sommarhalvåret eftersom gården då är både mat- och grillplats.

Genom att visa hänsyn och gott omdöme, kan vi alla njuta av vistelsen utomhus.

## Sophantering

Det är viktigt att **hushållssoporna** förpackas ordentligt innan de slängs. Är det fullt i tunnorna ber vi dig ta med soporna hem igen och avvakta nästa tömning. Vi har tömning tre dagar i veckan (måndag – onsdag – fredag). Du får inte slänga glas, kartong, metall, wellpapp, tidningar och annat som det finns återvinningsstationer för. Det blir för fullt i våra sopkärl. Station för återvinning av tidningar, förpackningar av papper, plast och metall finns vid Näckrosen Råsundavägen 138, vändplanen på Södra Långgatan / Åkersvägen samt vid Östervägen 42.



**Farligt avfall** och **elavfall** som småelektronik, batterier och ljuskällor men även bilbatterier och större startbatterier kan lämnas vid någon av de två stationära miljöstationerna i staden: OKQ8 Bergshamra, Kungshamravägen 1 eller OKQ8 Solna strand, Hemvärnsgatan 1, vilka är tillgängliga under drivmedelstationernas öppettider. Har du svårt att komma iväg har vi insamlingskärl för mindre batterier och glödlampor/ljuskällor i tvättstugan. Dock inte för armaturer eller annan elektronik.

Solna stad har en s.k. mobil miljöstation som stannar på åtta platser runt om i staden och utgår varje helgfri torsdag eftermiddag från Solnaplan. Här kan du lämna mindre mängder grovavfall, farligt avfall och elavfall. Det finns alltid personal på plats som kan hjälpa dig. Se [www.solna.se](http://www.solna.se) för mer information.

**Grovsopor**, t ex uttjänta vitvaror, är eget ansvar. Föreningen har inget utrymme för sådant och ordnar inte heller gemensam frakt till återvinningsanläggning. **Julgranar** brukar varje år kunna lämnas på plats som anvisas av kommunen. Information finns på kommunens webbplats.

**Sopor, byggavfall** mm får inte lämnas hur som helst i de gemensamma utrymmena eller på trottoaren utanför fastigheten, det kan bidra till brand och försvåra utrymning för oss som bor och inryckning för räddningstjänsten.

## Tvättstugan

Viktigt är att vi följer anvisningarna som finns i tvättstugan. Då går arbetet lättare och våra maskiner fungerar bra och håller längre. Om något försvinner eller går sönder får vi en gemensam kostnad att återställa till ursprungligt skick.

Viktigt - om bokad tid inte påbörjats inom 30 minuter har en granne rätt att överta tvättpasset eftersom vi är många som ska samsas om tiderna.

Nyckel och bokningskolv för att boka sin tvättid med ansvarar respektive lägenhetsinnehavare för.

Naturligtvis gör vi rent i tvättstugan och torkskåpet efter vårt tvättpass. Papperskorgen är endast avsedd för ludd och mindre skräp. Tomma tvättmedelsförpackningar tar vi med oss när vi lämnar tvättstugan. Tänk på att avsluta ditt tvättpass i tid. I det sena passet får inte tvättmaskinerna användas efter kl 22.00 men torkning kan ske fram till kl 23.00.

## Veckostädning

Föreningen har inte längre någon s.k. veckostädning för medlemmarna. Det betyder att det gemensamma ansvaret ökar och alla förväntas hjälpa till att vid behov plocka skräp, vattna rabatter mm. Särskilt vintertid är det viktigt att vi hjälps åt att få skottning och sandning av innergård, entréer och framför soptunnorna att fungera så att ingen halkar och gör sig illa. Det gäller även det översta hissetaget på Idrottsgatan, vilket saknar tak.

### **Bastu**

För bastun gäller bokningslistan som sitter på väggen utanför dörren. Tänk på att sudda ut din bokning när du har använt bastun.

Se till att aggregatet är avstängt, bastudörren uppställd samt golvet moppat när du går. Det är förbjudet att medföra glasflaskor i bastun pga. risken för glassplitter. Bastuaggregatet har en värme-spärr som stänger ner aggregatet om det blir för varmt eller för mycket fukt/vatten. Vatten ska hällas i rännan för att undvika detta.



### **Vår- och höststädning**

Medlemmar och andrahandsboende förväntas delta i föreningens två årliga städaktiviteter. Det brukar vara trevligt att jobba med sina grannar och göra fint i huset och på gården. Ofta avslutas halvdagen med gemensamt fika. Kan man inte delta meddelas styrelsen och man får då en uppgift som ska klaras av innan den aktuella städdagen.

*Trivselreglerna är antagna av årsmötet i maj 2009 och kompletterade av styrelsen löpande, senast reviderad April 2022. De ska ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och gällande regler inom hälso- och miljöskydd.*

*Har du frågor eller synpunkter, ta gärna kontakt med styrelsen.*