

Trivselregler och information

Trivselreglerna (ordningsregler) inriktar sig i första hand på boendemiljö med hänsyn mot grannar och bostadsrättsföreningen. Sunt förnuft räcker långt men i detta dokument finns några trivselregler och allmän information samlad. Mer information regler finns i föreningens stadgar. Den som äger bostadsrätten har huvudansvaret för att alla som bor i och besöker lägenheten följer föreningens trivselregler och stadgar.



Senast uppdaterat dokument finns på hemsidan.

Innehåll

Kontaktuppgifter	3
Nycklar	3
Upplåsning	3
Portkod/porttelefon.....	3
Postbox	3
Lägenhetsförråd.....	4
Husvärd	4
Musik, fest, arbeten mm.....	4
Försäkring.....	4
Elektricitet	4
Bredband, TV, telefoni.....	4
Gemensamma utrymmen, trapphus, hissar, gårdsmiljö mm	5
Städdagar	5
Rökförbud.....	5
Cyklar	5
Garage	5
Soprum	5
Sortering	5
Övriga sopor.....	6
Tvättstuga	6
Övernattningsrum.....	6
Samlingslokal	7
Lägenheterna, uteplatser/balkonger/terrasser	7
Markiser	8
Vind-/insynsskydd.....	8
Solskydd i form av rullgardiner	8
Inglasning	9
Försäljning/överlåtelse	9
Tips vid borring	9
Tak.....	9
Väggar	9
Golv i våtrum	9

Kontaktuppgifter

Adress bostadsrättsföreningen
Brf Pinassen i Karlstad
Hadar Grudes gata 3a
652 26 Karlstad

Hemsida www.pinassen.se

E-postadress brfpinassen@gmail.com

Föreningen har även ett officiellt postfack i uppgång 3A.

Kontaktuppgifter till styrelsens medlemmar finns på informationstavla i respektive trappuppgång.

Nycklar

Till varje lägenhet hör tre/fem lägenhetsnycklar som standard. Med lägenhetsnyckeln går det även att öppna port/entrédörr, cykelrum, förrådsutrymme, soprum, tvättstuga samt förråd i ingång 5A.

Borttappade nycklar ska anmälas till nyckelansvarig.

Den som önskar fler nycklar eller extra dosa till garageporten ska kontakta föreningens nyckelansvarig för beställning. Nyckelansvarig hämtar nycklar och lämnar till bostadsrättsinnehavaren när de är klara på Certego. Fakturering sker via bostadsrättsförening till beställaren.

Garageporten kan även öppnas manuellt med hjälp av intillhängande kedja. Snö- och ishögar under porten påverkar stängautomatiken. Antennen för portautomatiken sitter innanför dörren, för bästa kontakt behöver den vara vinklad ut från väggen. Håll koll på att porten och dörren går igen för att undvika risken för oönskade besökare. Batteriet i dosan till garageporten kan bytas, modellen är CR2032 3v.

Lägenhetsförrådet låses med bostadsrättsinnehavarens egna hänglås.

Upplåsning

Huvudnyckel och samtliga extranycklar förvaras av föreningen hos Certego. Den som blir utelåst kontaktar Certego Jourtelefon: 020-24 00 00, 070-518 10 45. Observera att Certego kan neka öppning om man inte kan identifiera sig som ägare till lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren får själv stå för arbets- och utryckningskostnaden.

Portkod/porttelefon

Grindarna/entrédörrarna är alltid låsta, även dagtid. De kan öppnas med portkod eller lägenhetsnyckel. Information om aktuell portkod meddelas av styrelsen. Portkoden får inte lämnas ut till obehöriga.

Porttelefonen är kopplad till respektive lägenhets fasta hemtelefon alt. mobiltelefon. För att öppna porten tryck siffran 5 på er telefon.

Postbox

Varje bostadsrättsinnehavare har erhållit 2 st nycklar till sin postbox.

Lägenhetsförråd

Samtliga lägenheter förutom A1:2 har tillhörande lägenhetsförråd (1/lgh) placerat i källarplan. Ställ inte kartonger eller andra fuktkänsliga tillhörigheter direkt på betonggolvet, fukt kan sugas upp ur golvet och skada förvarade saker.

Använd aldrig andra medlemmars förråd utan deras tillstånd.

Husvärd

Husvärden sköter om:

- flaggningen på flaggdagar (medlemmar som önskar flagga vid egna högtidsdagar får låna flaggan, som finns i tvättstugan, och själva sköta flaggningen)
- märkning av postlådor, tidningsfack, portnamnlistor o.d.
- felanmälan inom gemensamma utrymmen
- gårdsskötsel i form av kontakter med anlitade entreprenörer
- reservnycklar till övernattningsrum och samlingslokal. Ordinarie nycklar finns tvättstugan.

Musik, fest, arbeten mm

Sänkt musik- och ljudnivå gäller mellan 23:00 och 07:00.

Meddela gärna berörda grannar i förväg när fest eller arbeten planeras, acceptansen brukar öka markant om man blivit informerad.

Försäkring

Fastigheten och föreningen är försäkrade hos Länsförsäkringar.

Kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring finns tecknad vilket innebär att respektive bostadsrättsinnehavare inte behöver ta med bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

Elektricitet

Respektive lägenhet har sin huvudsäkring i elcentralen i källaren i aktuellt trapphus. Om huvudsäkringen går kontakta i första hand husvärden eller någon annan i styrelsen, de har nycklar till skåpet och kan byta huvudsäkringen. I de fall ingen är hemma kontakta det företag som ansvarar för fastighetsskötseln, kontaktuppgifter finns på anslagstavla vid respektive entré, uttryckning bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

För föreningen finns ett gemensamt abonnemang med en undermätare för varje lägenhet. Bostadsrättsinnehavarna preliminärfaktureras under året. Avläsning av elmätare sker 1 gång/år, den 31/10, extradebitering/återbetalning, till avtalat pris, sker sedan efter avläsning.

Bredband, TV, telefoni

Föreningen har abonnemang för Bredband, TV och telefoni hos Telia. Avgiften för detta ingår i hyran. Till varje lägenhet hör:

- 2 TV-boxar
- 1 router

Gemensamma utrymmen, trapphus, hissar, gårdsmiljö mm

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att samtliga boende i lägenheten samt besökande inte skräpar ned i trapphus, gemensamma utrymmen eller ute på gården, om så ändå sker är det bostadsrättsinnehavaren som har ansvaret för att skräpet plockas upp.

Gemensamma utrymmen får inte belamras med personliga tillhörigheter.

Tänk på att kontrollera att entrédörrar och entrégrindar går i lås efter passage, ställ aldrig upp entré-dörrar/grindar.

Husdjur ska alltid vara kopplade och får inte rastas inom bostadsområdet.

Mattpiskning är inte tillåten på gård eller balkonger på grund av damm och ljud

Städdagar

Gemensam städdag genomförs varje vår och höst. Dels för att tillsammans gör enklare underhållsarbeten på fastigheten och dels för att ge möjlighet till gemenskap. Någon enklare förtäring brukar alltid vara en del av aktiviteten. Ett bra tillfälle för grannsamverkan.

Rökförbud

Rökförbud gäller i alla gemensamma utrymmen som t.ex. garage, soprum, tvättstuga, övernattningsrum och samlingslokal.

Cyklar

I källarplan i hus C, finns det ett gemensamt cykelrum. Respektera linjerna på golvet. Cyklar skall alltid ställas på anvisad plats och inte i trapphus eller på gården. Trapphuset är utrymningsväg vid fara, vid t ex brand och ska vara framkomlig för utrymning. Ett cykelställ finns placerat utomhus vid den västra gaveln. Cyklar som förvaras i gemensamma utrymmen skall märkas med lägenhetsbeteckning.

Garage

Garageplatserna är avsedda för uppställning av bilar. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för sin egen plats. Upphängning av takbox på vägg/tak är tillåten om det sker så att angränsande fordon inte kan skadas Det skall vara fackmannamässigt gjort.

Upphängning/förvaring av däck är inte tillåten.

Vid varje in- resp. utfart – stanna och se till att porten verkligen stängs. Ta det försiktigt vid utfart. Tänk på att det kan komma en fotgängare som inte observerat vår blinkande lampa.

Vintertid bör i möjligaste mån snö tas bort från bilen innan infart i garaget.

Soprum

Soprummet är gemensamt för föreningens medlemmar och hyresgäster.

Sortering

Alla sopor ska sorteras och läggas i respektive kärl. Sopor som ställs bredvid kärlet hämtas inte av sophanteringens personal. Lägg heller aldrig soppåsar på golvet, risk för skadedjur.

I soprummet finns kärl för hushållssopor, pappersförpackningar, plast, glas, metall respektive tidningar/returpapper och för matavfall/organiskt avfall. Papperspåsar för matavfall finns i soprummet och skall hämtas av respektive medlem.

Det finns också kärl för lampor och batterier. De hämtas inte av sophanteringen utan sköts av oss själva. Skall ni till återvinningsstationen så ta gärna med er dessa kärl också!

Övriga sopor

Övriga sopor och fraktioner ska, ovillkorligen, lämnas till återvinningsstationer och återvinningscentraler. Återvinningsstationerna drivs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen och på dessa kan förpackningar av papp, plast, metall och glas samt tidningar/returpapper lämnas. På kommunens återvinningscentraler kan exempel lysrör, glödlampor, batterier, lösningsmedel, färg- och lackrester, keramik, frigolit, trasiga möbler, större kartonger, datorer och annan elektronik samt grövre trädgårdsavfall lämnas.

Tvättstuga

I källarplan i hus B finns en gemensam tvättstuga. Tvättstugan är gemensamt för föreningens medlemmar och bokas före användning. Tider bokas på därför avsedd tavla. Tvättstugan är tillgänglig alla dagar kl 7:30 – 21:00 fördelat på tre pass om vardera 4,5 timme (7:30-12:00, 12:00-16:30 och 16:30-21:00).

Tvättstugans tvättmaskin är inte anpassad för grovtvätt i form av stora mattor, bilmattor och liknande.

Den medlem som använder tvättstugan ska också städa den efter användning:

- rengöra luddfilter i torktumlare
- våttorka bänk, mangel och torkskåp
- våttorka tvättstugans golv
- tömma papperskorgen när den är full

Tvättmaskin och torktumlare ska lämnas öppna för att undvika att svartmögel bildas. Strömbrytare och vattenkran till tvättmaskin och torktumlare ska lämnas påslagna.

Övernattningsrum

I hus B finns ett övernattningsrum som kan hyras av föreningens medlemmar. Bokning sker via vår hemsida. Användarnamnet är lägenhetsbeteckningen t.ex. A1:1 och eget lösenord. Nyckel finns förvarad hängande i tvättstugan.

Bokningsregler:

- högst tre månader i förväg
- max 5 nätter/månad och max 5 nätter i sträck
- ange namn, lägenhetsnummer och telefonnummer vid bokning
- det är möjligt att boka längre tid som reserv och om rummet är ledigt när dagen är inne är det möjligt att hyra för längre tid.

Hyra övernattningsrummet är 200 kr/natt. Fakturering sker i efterhand.

Den bostadsrättsinnehavare som hyr övernattningsrummet ansvarar för att det återlämnas iordningställt och städat:

- golv ska dammsugas (även under sängarna) och vid behov våttorkas
- bord och andra ytor skall torkas av
- textilier skakas ur
- ställ tillbaka möblerna i samma ordning som innan
- se till att gardinerna är frändragna
- soporna ska tömmas (får inte kastas i tvättstugan utan skall läggas i avsett kärl i soprummet.)
- toalett/dusch ska rengöras

Dammsugare, hink och mopp som finns i tvättstugan kan/skall användas vid behov.

Övernattningsrummet ska lämnas låst (både dörr och fönster) och med släckta lampor. Nyckel hänges tillbaka i tvättstugan. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för sina gäster samt ersättningsskyldig vid eventuell skada.

Samlingslokal

I hus B finns även en samlingslokal som kan hyras av föreningens medlemmar. Porslin finns för cirka 30 gäster. Bokning sker via vår hemsida. Användarnamnet är lägenhetsbeteckningen t.ex. A1:1 och eget lösenord. Nyckel finns hängande i tvättstugan. Möteslokalen kan bokas och används av föreningens olika grupper som: valberedning, blomgruppen, festkommittén, teknikgruppen och styrelsen.

Bokningsregler:

- högst tre månader i förväg
- max 2 dagar/kvällar i sträck
- ange namn, lägenhetsnummer och telefonnummer vid bokning

Hyra för samlingslokal 200 kr/tillfälle. Fakturering sker i efterhand. Ingen avgift utgår för föreningens grupper eller där alla medlemmar är inbjudna.

Den bostadsrättsinnehavare som hyr samlingslokalen ansvarar för att den återlämnas iordningställd och städad:

- golv ska dammsugas och vid behov våttorkas
- bord samt andra ytor ska torkas av
- ställ tillbaka möblerna i samma ordning som innan
- disk ska diskas och plockas in i skåpen
- soporna ska tömmas (får inte kastas i tvättstugan utan skall läggas i avsett kärl i soprummet.)
- toalett/dusch ska rengöras om den använts

Dammsugare, hink och mopp som finns i tvättstugan kan/skall användas vid behov.

Samlingslokalen ska lämnas låst (både dörr och fönster) och med släckta lampor. Nyckel hängs tillbaka i tvättstugan. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för sina gäster samt ersättningsskyldig vid eventuell skada.

Lägenheterna, uteplatser/balkonger/terrasser

Mattor, dukar, sängkläder eller liknande får inte skakas från fönster eller uteplatser/balkonger/terrasser

Grillning med el och gasol är tillåten men förvaring och hantering av gasol måste ske enligt MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) föreskrifter (www.msb.se). Grillning med kol/bricketter/ved o.d. ej tillåten på grund av os/rök och brandrisken. Grillning ska ske med omsorg så att grannar inte orsakas störningar eller skada.

Rökning är tillåten i eget lägenhetsutrymme men ska ske med omsorg så att man inte orsakar sina grannar störningar.

Balkonger/terrasser/uteplatser ägs av föreningen, monteringar och förändringar ska godkännas av styrelsen om inte annat här framgår. Det är av stor vikt att byggnadernas/fasadernas utseende och karaktär behålls genom användning av befintliga material (stål, glas och betong) med komplettering markisväv. Kontakta alltid styrelsen när ni planerar utvändigt arbete.

Infästningar/hål i byggnadernas fasad är endast tillåtna efter styrelsens medgivande. På grund av risk för fuktskador mm ska infästningar/hål utföras fackmannamässigt. Montering av paraboler, kylanläggningar mm på fasad och balkonger är inte tillåtet.

Fasta anordningar för tvätt, vädring och dylikt för kläder och textilier får inte ske i balkongtak eller fasad.

Infravärme får sättas upp i balkongtak men det skall utföras fackmannamässigt.

Extra belysning får monteras i balkong/terrasstak om det sker fackmannamässigt.

Sättning av plattor/klinker/kakel mm på golv får ske men skall utföras fackmannamässigt.

Markiser

Får sättas upp enligt följande:

- för markismontage inom Brf. Pinassen ska vikarmsmarkiser respektive fallarmsmarkiser med rak kapp användas
- enbart takmontage får ske av markiser, inga montage i fasadvägg tillåtna
- uppsättning ska utföras fackmannamässigt
- markisväv gatuplan/plan 0 och plan 5: SunOff Sandatex dis. 97 eller likvärdig enfärgad grafitgrå (lika fönsterkulör)
- markisväv plan 1,2,3 ,4: Sun: Off Sandatex dis. 84 eller likvärdig enfärgad oxidröd (lika fönsterkulör)

Vind-/insynsskydd

Får sättas upp enligt följande:

- markisväv (SunOff Sandatex dis. 97 eller likvärdig enfärgad grafitgrå, lika fönsterkulör) eller klart glas alternativt klart genomskinligt plexiglas (plexiglas ska byta ut när det inte längre är glasklart)
- för balkonger upp till balkongräckeskant
- för uteplatser maxhöjd 110 cm från golvnivå, motsvarar balkongräckeshöjd
- som insynsskydd på inglasade balkonger/altaner får s.k. lamellgardiner användas. Godkända färger är vitt samt naturfärg. Fastsättningen i tak skall vara fackmannamässigt utfört. När insynsskyddet inte används skall det vara frändraget. Tänk på att era grannar vill ha lite utsikt.

Solskydd i form av rullgardiner

Får upp enligt följande:

- Screenrullgardiner typ Moogio Rollo 041(cremevit) eller Moogio Rollo 040 (vit/grå) eller annan likvärdig kvalitet/fabrikat får användas.
- Fastsättningen i tak skall vara fackmannamässigt utfört. När insynsskyddet inte används skall det vara uppdraget. Tänk på att era grannar vill ha lite utsikt.

Inglasning

Vid önskemål om inglasning av balkonger, uteplats eller takterass kontakta styrelsen. Det är bostadsrättsföreningen som söker och äger alla byggnadslov.

Försäljning/överlåtelse

Bostadsrättsinnehavaren ska meddela styrelsen när denne har bestämt sig för att sälja bostadsrätten för att styrelsen i god tid ska veta visning och överlåtelse kommer att ske.

Styrelsen ska i god tid meddelas av säljande bostadsrättsinnehavare om ny bostadsrättsinnehavare och tillträdesdag. Detta för förberedelser av namnskyltar, porttelefon, avläsning av elmätare med mera.

Säljande och ny bostadsrättsinnehavare ska kvittera nycklar i samband med försäljningen. Underlag lämnas av nyckelansvarig till säljaren innan tillträdet. Saknas nycklar kan köparen kräva låsbyte som bekostas av säljaren.

Tips vid borring

Tak

Lägenheterna på plan 0-4, i hus A,B,C och D har grängade (målade i tak i hygienutrymme). Slagborr behövs för att borra i taket. Det är tillåtet att borra max 4cm djupt. Använd t ex plastplugg och krok för att hänga upp lampor. Lägenheterna på plan 5 i hus A,B,C och D har målade gipstak (1 lager gips). Använd här t ex Molly-plugg för gips eller allplugg till lampkrokar. Fråga alltid på byggbutiken/järnhandeln om råd vid osäkerhet.

Väggar

Lägenhetsskiljande väggar och vägg mot trapphus är i betong. Vägg mot hisschakt är påbyggd med isolering och gips mot lägenheterna. Övriga väggar är lättväggar med 1 respektive 2 lager gips. Hål i kaklade väggar görs med kakelborr. Sätt en plugg och täta hålet med silikon innan inskruvning av skruven. Rekommendation är att fackman anlitas för att inte förstöra tätskiktet. På vägg mot vardagsrum behövs slagborr.

Hål i betongväggar görs med slagborr. T ex plugg och skruv går bra att använda. Tänk på att el- och vattenrör är dragna i väggarna, borra inte djupare än nödvändigt.

Vid hål i lättväggar går t ex Molly-plugg bra att använda Borra inte rakt under eller över eluttag eller strömbrytare. Borra inte i närheten av el/dataskåp där många ledningar är dragna. Det finns regelsökare att köpa som hittar både stålreglar och elledning. Fråga alltid på byggbutiken/järnhandeln om råd vid osäkerhet.

Golv i våtrum

Borra inte i golvet i våtrum där det finns golvvärmslingor.