

## **Trivselregler för Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3**

Regler är nödvändiga för trivselns skull när man bor så nära varandra som vi gör. Sunt förnuft och hänsyn till varandra är våra grundpelare. En bostadsrättsförening ägs av sina medlemmar, vilket innebär att alla kan bidra till att samtliga trivs. Det bästa är om vi kommunicerar med våra grannar och hjälps åt.

Eftersom vi ibland kan tycka olika behövs ändå ett antal tydliga regler som samtliga medlemmar, deras familjer, hantverkare och eventuella gäster ska förhålla sig till.

### **LJUD**

Alla blir lite gladare och mår lite bättre av sin skönhetssömn. Därför är det bestämt att det ska vara tyst vardagar mellan **kl. 22.00 till kl. 08.00 och helger kl. 22.00 till kl. 09.00**. Boende får självklart ha fest, men det förutsätter hänsyn till grannar. Det bästa är om du stämmer av dina planer med dina grannar och tar hänsyn till deras behov. Renoveringsarbeten och annat som för oväsen som kan tänkas vara störande för de som bor runt omkring bör planeras så att de stör så lite som möjligt. Tänk på att det är lyhört.

### **TRAPPUPPGÅNG, TVÄTTSTUGA OCH KÄLLARE**

Vare sig trappuppgångar, tvättstugor eller källargångar får användas för förvaring av sopor eller privata föremål. Brännbart och explosivt material får inte förvaras i fastigheten. Regler för tvättstuga finns uppsatta på tvättstugornas dörrar. Bokning av tvättstuga sker med låskolv.

Det finns tre förråd i källaren där cyklar och barnvagnar förvaras. Där förvaras inte andra föremål.

### **AVFALL**

Hushållssopor läggs i väl förslutna plastpåsar i sopstationerna utanför portarna. Det finns särskilda behållare för återvinning av glas och tidningar. Möbler, elartiklar och liknande grovsopor kan inte kastas i anslutning till vår fastighet. Det är istället upp till var och en att frakta sådana grovsopor till återvinningstationen.

### **UTEPLATSER, GRILLPLATSER OCH BALKONGER**

Vi varken skräpar eller blöter ner hos våra grannar. Vi stör inte våra grannar och är därför hänsynsfulla och försiktiga med t.ex. ljud, grillrök och stekos. Vi städar efter oss när vi använt grillplatsen och andra allmänna utrymmen. Städningen ska ske på ett sådant sätt att det inte finns risk för skadedjur. Detta innebär bland annat att föremål inte får förvaras under altan/terrass. Vi tänker på brandsäkerhet genom att följa Myndigheten för säkerhet och brandskydds instruktioner (se deras hemsida). Vi använder inte kolgrill utan endast el- och gasgrill på balkongen.

### **PARABOL**

Vi monterar inte paraboler på balkonger eller fasad utan styrelsens godkännande. Se bilagd parabolpolicy.

### **RENOVERING**

Vid större renovering i lägenheten ska föreningen kontaktas, särskilt om det innefattar det elektriska, ventilation, värme-sanitet-vatten eller bärande väggar. Detta gäller hela lägenheten och balkongen/uteplatsen. Vissa ingrepp kräver bygglov. Även i andra fall kan det vara bra att kontakta fastighetskontoret som kan hänvisa till yrkesfolk med rätt kompetens som känner till installationerna och området.

### **GEMENSAMT UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN**

Vi följer scheman för snöröjning på vintern, för gräsklippning på sommaren och vi tar del

av den information som styrelsen lämnar om detta. Vi deltar också i städdagar då vi gemensamt tar hand om vår fina gård och vårt fina hus. Vi ser också till att följa styrelsens instruktioner när fastigheten ska underhållas på annat sätt, t.ex. vid OVK; Obligatorisk ventilationskontroll och teknisk besiktning.

### **DJUR**

Husdjur rastas inte på gården. Om du ser skadedjur på området, kontakta föreningen så fort som möjligt, så att bekämpning kan ske innan skadan blir för stor.

### **STÖRNING**

Om du har blivit störd av något är det oftast bäst att först kontakta den som har stört dig. Det gynnar oss alla om vi har god grannsämja och kan lösa problem tillsammans. Om detta inte fungerar kan du kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter finns nedan. Styrelsen följer föreningens stadgar och tillämplig lag vid behandling av störningsärende.

### **ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ANSVAR FÖR LÄGENHETENS UNDERHÅLL**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för lägenhetens underhåll och skick, se bostadsrättsföreningens stadgar. Tänk på att du också ansvarar för att inte skada fastigheten genom t.ex. fuktskador.

Andrahandsuthyrning av lägenhet kräver styrelsens godkännande. Anmälan ska vara skriftlig och vara styrelsen till handa i god tid före uthyrningen. Ansökan kan beviljas om du har ett sådant skäl som avses i lag, t.ex. arbete eller studier på annan ort under kortare begränsad tid. Under tiden en lägenhet är uthyrd i andra hand har bostadsrättsinnehavaren ansvar för att avgiften till föreningen betalas, att lägenheten behålls i samma skick samt för att hyresgästen betar sig i enlighet med de regler och bestämmelser som finns i föreningen.

### **STYRELSENS KONTAKTUPPGIFTER**

[brffrasmaskinen3@gmail.com](mailto:brffrasmaskinen3@gmail.com)

# Paraboler

## Policy för Paraboler

Här följer vilka regler som gäller för paraboler inom Brf Fräsmaskinen 3

### Ansvar

En parabolantenn som är felaktigt monterad kan innebära en direkt fara för både människor och fastighet.

Ansvaret för felmonterade antenner ligger hos fastighetsägaren, dvs. bostadsrättsföreningen, detta oavsett vem som monterat parabolorna. Detta innebär att om någon eller något skadas av nedfallande antenner eller vid montering så står bostadsrättsföreningen som ansvarig.

### Avtal

Montering av paraboler i Brf Fräsmaskinen 3 skall uppfylla flera villkor och erfordrar i alla lägen tillstånd från bostadsrättsföreningen. Tillstånd ges genom att skriftligt avtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och lägenhetsinnehavaren.

### Regler för montering av paraboler

Följande regler gäller för paraboluppsättning inom bostadsrättsföreningen:

- Paraboler får under inga omständigheter monteras på andra platser än inom balkonger.
- Paraboler skall monteras ordentligt inom balkongutrymmet och inte på något sätt utgöra någon fara för andra människor. Ingen del av parabolens får sticka ut över räcket.
- Inga hål får borraras i väggar, balkongens konstruktioner, balkongräcke eller fönsterkonstruktioner.
- Inga kablar får hänga eller ledas utanför balkongen.
- Parabolens skall inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom fastigheten.
- Paraboler får placeras på stadigt fundament på balkongens golv eller fästas på balkongstång som spänns mellan balkongens golv och tak utan att skruvas fast i borrhål.
- Parabolens får inte heller placeras så att den stör granne.
- Parabolstörrik som har större diameter än 1,10 m kräver bygglov från Stockholm Stad och är därför inte tillåten att sättas upp i Brf Fräsmaskinen 3.
- Parabol får inte monteras inne i lägenhet om det samtidigt kräver att fönster hålls öppna för att signal ska nå parabolens.
- Paraboler får inte sättas upp utanför fönster, på husets ytterväggar, på takytor etc.

### Vad händer om parabolreglerna inte följs?

Avvikelse från ovanstående punkter skall omedelbart rättas till i form av ommontering eller demonteringar.

Bostadsrättsföreningen skall skriftligen tillskriva lägenhetsinnehavaren med rättelseanmaning. Lägenhetsinnehavaren har då skyldighet att rätta sig efter bostadsrättsföreningens bestämmelser.

Följs inte bostadsrättsföreningens regler kan det leda till rättsliga påföljder.

Att inte ha balkongen åt rätt håll eller helt sakna balkong är ingen ursäkt för att bryta mot fastighetsägarens parabolbestämmelser.

Vad säger domstolen?

Hovrätten anser att en fastighetsägare har rätt att förbjuda parabolantennor och att grund för uppsägning kan finnas även om parabolerna inte utgör någon säkerhetsrisk. I en bostadsrättsförening är det styrelsen som har fastighetsägareansvaret. Det innebär att boende i en bostadsrättsförening har skyldighet att rätta sig efter de bestämmelser som styrelsen beslutar om.

Domstolen säger att en fastighetsägare "starka och befogade" intresse av "ordning och gott skick" är tungt vägande skäl.

Hovrätten anser att fastighetsägaren har rätt att göra generella bedömningar av risker och andra olägenheter. Den som bryter mot fastighetsägarens bestämmelser riskerar att förlora sin nyttjanderätt till lägenheten och således bli uppsagd för avflyttning. Det gäller både för boende i hyresfastigheter och boende i bostadsrättsföreningar.