



BRF Korallen

# Trivsel- och förhållningsregler

---

Dessa trivsel- och förhållningsregler gäller dig som boende i bostadsrätt i Brf Korallen i Solna och är ett komplement till föreningens stadgar.

## Så fungerar en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar.

Med ”bostadsrätt” menar man ofta den egna lägenheten. När du köper en bostadsrätt köper du dock varken en fysisk lägenhet eller en andel i en fastighet, endast rätten att nyttja en viss lägenhet. Medlemmarna i Brf Korallen äger tillsammans hela fastigheten: lägenheterna, gemensamma utrymmen och trädgården.

Styrelsen är föreningens ledning och verkställande organ. Den väljs av medlemmarna på årsstämman med uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt. Styrelsen kan fatta beslut i alla frågor där inte lag eller stadgar kräver beslut av stämman.

Alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Direkt inflytande över föreningens verksamhet utövas på föreningens årsstämma. Det bästa sättet att påverka är att delta på stämman och att kandidera till de styrelseposter som finns.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter styrs av Bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt särskilda ordningsföreskrifter. Se stadgarna för Brf Korallen för mer information om de regler som gäller just vår bostadsrättsförening. Styrelsen för Brf Korallen har därutöver tagit fram dessa trivsel- och förhållningsregler för att vi ska bevara god grannsämja och trevlig miljö i och kring vår fastighet.

När du köper en bostadsrätt ansöker du först om medlemskap i bostadsrättsföreningen. En överlåtelse blir giltig först när medlemskap har beviljats av styrelsen. En medlem har rätt att göra vissa ändringar i sin lägenhet, men måste innan detta sker informera styrelsen om vad som ska ändras och hur. Vid avsevärda förändringar krävs styrelsens medgivande.

En bostadsrättsinnehavare som inte uppfyller sina förpliktelser gentemot föreningen har förverkat sin bostadsrätt. Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren upphör att vara medlem i föreningen och måste flytta från lägenheten.

## Medlemmarnas ansvar och skyldigheter

Som medlem är du enligt lag och stadgar skyldig att vårda din lägenhet, ditt förråd samt föreningens gemensamma utrymmen och utvändiga ytor. Du ansvarar också för din familj och dina gäster. Ansvaret gäller även vid uthyrning av lägenheten i andra hand. Se stadgarna och dessa trivsel- och förhållningsregler för information om vilka regler som gäller för andrahandsuthyrning.



BRF Korallen

Brf Korallen ska ha en god boendemiljö med hög trivselsfaktor. För att åstadkomma det måste vi alla visa hänsyn för varandra och respektera föreningens regler. Nedsmutsning eller skadegörelse kan medföra att månadsavgiften höjs. Styrelsen förbehåller sig rätten att kräva ersättning av ansvarig lägenhetsinnehavare.

### **1. Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen godkänner endast andrahandsuthyrning för ett år i taget.

Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand måste ansöka om styrelsens samtycke till upplåtelsen genom att fylla i en blankett med frågor om namn på hyresgäst, skäl för begäran om andrahandsuthyrning, tidsperiod m.m. Din ansökan bör inkomma till styrelsen i god tid före planerad uthyrningstid. Ansökningsblankett finns på föreningens hemsida <http://www.korallen1.se>.

Läs mer om andrahandsuthyrning i föreningens stadgar.

### **2. Avgiften**

Avgiften till föreningen förskottsbetalas månadsvis (senast sista vardagen före ny månad). Vid försenad inbetalning får du betala dröjsmålsränta och påminnelseavgift. Avgiftens storlek är beräknad efter din lägenhets andel i föreningen och beslutas av styrelsen.

I avgiften ingår driftkostnader för huset, avbetalningar på räntor och lån m.m. I föreningens årsredovisning hittar du en redovisning av föreningens ekonomi.

Läs mer om avgiften i föreningens stadgar.

### **3. Avfallshantering**

Sopbehållaren utanför källardörren är endast till för hushållssopor dvs. kuvert, bomullstops, blöjor m.m. Där får inga vassa, tunga eller skrymmande föremål, grovsopor, byggavfall, återvinningsbart eller miljöfarligt avfall kastas.

Fimpar hör inte hemma i föreningens blomkrukor. Fimpar ska samlas i en askkopp eller burk och sedan kastas bland dina hushållssopor.

Matrester slängs i pappåsar som sedan slängs i de bruna sopkärlen utanför källardörren. Tomma pappåsar finns att hämta i tvättstugan. Observera att ingen plast får slängas i de bruna sopkärlen!

Tidningar slängs i den gröna behållaren för tidningar till vänster utanför källardörren.

Pappkartonger, metall, färgat och ofärgat glas samt batterier och plast ska slängas i de återvinningsstationer som finns. Den närmaste finns mitt emot Folkets hus på Skytteholmsvägen. Det finns även en vid den stora parkeringen hitom bensinstationen CircleK på Huvudstagatan.



BRF Korallen

Läkemedel bör lämnas till Apotek och inte hällas ut i toalettstolen eller slängas bland hushållssoporna.

Vi har ingen insamling av grovsopor, möbler, elektronikskrot eller miljöfarligt avfall. Sådant avfall måste du själv ta hand om och bekosta bortforsling av. Det ska lämnas på återvinningscentraler eller Solna Stads mobila miljöstationer.

Den återvinningscentral som ligger närmast oss är Återvinningscentral Bromma, för mer information se <http://www.atervinningstockholm.se/listning/bromma-atervinningscentral/>.

För mer information om de mobila miljöstationerna, se <https://www.solna.se/sv/boende-miljo/avfall-atervinning/sortera-lamna-avfall/grovavfall/>.

Tänk också på att många hjälporganisationer (såsom Myrorna och Stadsmissionen) både tar emot och i vissa fall även hämtar saker såsom kläder, möbler och böcker.

#### **4. Balkonger**

Blomlådor placeras på balkongräckets insida. Detta då föreningen är ansvarig för de eventuella skador som kan uppkomma om en blomlåda skulle falla ner på någon förbipasserande. Tänk också på de förbipasserande när du vattnar.

Grillning är inte tillåten på balkongerna. Se nr 7. Grillning.

Piskning eller skakning av mattor sker på gården, inte från balkongen.

Det är inte tillåtet att mata fåglar från fönster eller balkong.

Parabolantennor större än en kvadratmeter, markiser och inglasning av balkong kräver bygglov. All uppsättning ska dock godkännas, så kontakta styrelsen om dina önskemål.

Balkonger får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

#### **5. Cyklar**

Cyklar som används kontinuerligt parkeras i befintliga cykelrum eller i cykelstället på innergården. De får inte placeras i trappuppgångar. Cyklar som låses fast i stuprännor eller staket på gården kan stå i vägen för nyttofordon och riskerar att flyttas. Föreningen tar inget ansvar för cyklar som skadas eller måste avlägsnas på grund av olämplig placering.

Cyklar som endast används sällan ska ställas ner i befintliga moped-/cykelrum i källaren under port 2 respektive port 10.

#### **6. Felanmälan**

Felanmälan görs till vår tekniska förvaltare Nordstaden via telefon 08-32 40 60 (vardagar mellan kl 07:00-16:00) eller mejl [kundtjanst@nordstaden.se](mailto:kundtjanst@nordstaden.se).



BRF Korallen

Akut felanmälan på kvällar och helger görs till Nordstadens via deras journummer, tel. 08-587 801 30. Akut felanmälan gäller endast fel såsom vattenläckor, brand och andra fel som absolut inte kan vänta till dagen efter eller närmast följande vardag. Om du kontaktar jouren vill vi gärna att du även informerar styrelsen via [styrelsen@korallen1.se](mailto:styrelsen@korallen1.se) eller en lapp i vita lådan i port 6.

Missbruk beivras. Kontakta någon i styrelsen för råd om du är osäker på om felet som uppstått är akut eller inte. Information om vilka personer som ingår i styrelsen hittar du på föreningens hemsida <http://www.korallen1.se/styrelse/> och på tavla i respektive port.

## 7. Grillning

Grillning med annat än elgrill är inte tillåten på balkongerna.

Använd gärna egen grill på gräsmattan på innergården. Engångsgrillar är inte tillåtet. Efter grillning ska du släcka din grill och plocka ihop ditt skräp efter dig.

Föreningen tar inget ansvar för kvarlämnade grillar.

## 8. Hemförsäkring

Vi ber dig säkerställa att du har tecknat en hemförsäkring. Det är viktigt att alla i föreningen har ett fullgott försäkringsskydd ifall olyckan skulle vara framme. Skada eller förlust av egna ägodelar anmäler du till ditt försäkringsbolag. Informera dock gärna styrelsen om du har haft inbrott, så att styrelsen kan uppmana dina grannar att vara extra noga med att stänga och låsa fönster och dörrar. Förvara inte stöldbegärlig egendom i ditt förråd.

Föreningen har en fastighetsförsäkring för bostadsrättsförening samt en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Kontakta styrelsen om du vill veta mer om vad tilläggsförsäkringen för bostadsrättshavare innebär för dig.

## 9. Husdjur

Du får gärna ha husdjur, så länge de inte stör eller förorenar. Med tanke på allergiker och hundrädda får hundar inte vistas lösa i området eller rastas på innergården.

## 10. Hänsyn

Medlemmarna ska visa varandra hänsyn och undvika att störa med oljud eller otrevligt bemötande. Tänk på att ditt golv är en grannes tak och att du delar väggar med dina grannar. Ljudmässig hänsyn gäller hela dygnet, men är särskilt viktig på natten.

Hög musik, tvättning och diskning i egna maskiner eller övriga sysslor som kan verka störande för dina grannar ska inte förekomma mellan kl 22.00 och 08.00. Ljudnivån ska vara så låg att grannarna inte hör. Normalt ska hänsyn visas både inomhus och utomhus (framsida och innergård).



BRF Korallen

Bygg- och reparationsbuller ska koncentreras till vardagar mellan kl. 08.00 och 19.00. I den mån du måste arbeta med störande verksamhet under helger får detta ske mellan kl. 10.00 och 16.00.

Informera dina grannar i god tid före fester eller andra aktiviteter som kan störa, till exempel med en lapp på anslagstavlan. Acceptansen brukar öka om man har blivit informerad på förhand.

Om du störs av en granne, ring på och be dem dämpa sig.

### **11. Ombyggnation**

Du som bostadsrättsinnehavare får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medföra men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas ingrepp i väggar, i vvs eller andra fasta installationer. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Bostadsrättsinnehavare som önskar renovera sin lägenhet måste ansöka om styrelsens samtycke till denna genom att fylla i en blankett med frågor om namn på firman/firmorna som ska utföra renoveringen, tidsperiod m.m. Blankett finns på föreningens hemsida <http://www.korallen1.se>.

### **12. Pantsättningsavgift**

Pantsättningsavgift är till för att täcka de administrativa kostnaderna i samband med underrättelse av pantsättning. Läs mer om detta i föreningens stadgar.

### **13. Parkeringsplatser**

Föreningen hyr en parkeringsyta av Solna Stad i direkt anslutning till föreningen. Då kommunen äger parkeringsytan är det också kommunen som ansvarar för t.ex. nedfallande grenar och myror.

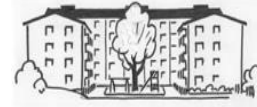
Föreningen har tillgång till 24 platser och max 1 plats per hushåll kan erhållas. Vid försäljning/dödsbo återlämnas platsen och tilldelas utifrån aktuell kölista, se <http://www.korallen1.se/parkering/>. Kontakta styrelsen via mejl om du vill ställa dig i kö för en bilplats [styrelsen@korallen1.se](mailto:styrelsen@korallen1.se).

Parkeringsplatserna upplåtes i befintligt skick att användas som uppställningsplats för av bostadsrättsinnehavaren nyttjad personbil. Bilen ska vara skattad, godkänd av bilbesiktningen och försäkrad. Parkeringsplatserna följer inte automatiskt med lägenheterna, och man måste givetvis äga en bil (eller kunna uppvisa avtal om leasing- eller företagsbil) för att få hyra en parkeringsplats.

BRF Korallen har avtal med ett vaktbolag som inbegriper parkeringsplatsen, innergården, entimmesparkeringen vid bommen samt nedfarten till källaren.

### **14. Protokoll**

Styrelseprotokoll är interna arbetsanteckningar som kan innehålla integritetskänsliga uppgifter om enskilda medlemmar eller föreningen. Dessa delas därför inte ut till medlemmar.



BRF Korallen

Protokoll från föreningsstämman ska dock vara tillgängliga för alla medlemmar enligt lag. De delas ut och finns även tillgängliga hos styrelsen.

### **15. Rökförbud**

I samtliga invändiga utrymmen råder rökförbud. Undvik också rökning direkt utanför entrén.

Om du röker på balkongen, ta hänsyn till grannar som kan störas av detta. Tänk på att röken kan tränga in till grannen via fönster och ventiler och att det är vanligt med allergi och överkänslighet.

### **16. Styrelsen**

Styrelsen väljs vid ordinarie stämma varje år och består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen träffas minst tio gånger per år och behandlar frågor gällande föreningens löpande verksamhet. Läs mer om detta i föreningen stadgar.

Information om styrelsens sammansättning finns på tavla i respektive port och på hemsidan, <http://www.korallen1.se/styrelse/>.

### **17. Säkerhet**

På de gemensamma ytorna får inga privata tillhörigheter placeras. Att föreningens gemensamma ytor hålls fria är särskilt viktigt ur brandskyddssynpunkt, men också för att städningen ska fungera. Detta gäller även de gemensamma ytorna i förråden. Dörrmattor hör hemma innanför dörren till din lägenhet och inte i trapphuset, precis som påsar med hushållssopor.

För cyklar har föreningen särskilda cykelrum där inget annat än cyklar, eller av styrelsen godkända föremål, förvaras. För att förhindra att obehöriga kommer in i fastigheten håller vi dörrar och fönster i gemensamma utrymmen stängda och låsta.

Lämna inte ut föreningens portkod i onödan, och för allas säkerhet, kontrollera gärna så att era brandvarnare har batterier och att de fungerar som de ska!

### **18. Innergården**

Föreningen har avtal med en firma som sköter innegården. Vissa saker sköts även av de föreningsmedlemmar som har intresse för att trädgården ska se trevlig och välskött ut. Trädgården får användas för privata arrangemang, men glöm inte att i förväg informera styrelsen och grannar på tavla i respektive port.

På innergården får endast cyklar parkeras. Motorcyklar räknas som motorfordon och ska således parkeras på parkeringsplatser för motorfordon.

### **19. Tvättstugan**

Följ anvisningarna när du använder den gemensamma tvättstugan. Vi har två tvättmaskiner och en torktumlare samt en tvättvagn. Tvättstugan får användas kl. 07.00-22.00 alla dagar. Bokning sker med kryss på listan som sitter på dörren till tvättstugan. Om bokad tid inte utnyttjas inom 60



BRF Korallen

minuter efter utsatt starttid och ingen lapp om senare ankomst har satts upp, så får andra boende börja tvätta.

När du har tvättat klart städar du naturligtvis tvättstugan. Det innebär bl.a. att du torkar av tvättmaskinerna, borstar av torktumlarens dammfilter, sopar och vid behov våttorkar golvet. Lämna luckorna till tvättmaskiner och torktumlare öppna. Tvättmaskinerna får inte användas till färgning, blekning eller mattvätt. Om du upptäcker ett fel på någon maskin ska du meddela Rosweig Finell. Hennes kontaktuppgifter finns på skyltar i tvättstugan. Sätt samtidigt en lapp på maskinen och ange datum för felanmälan.

Om du öppnar fönster i tvättstugan under din tvättid, se till att du även stänger det/m efter dig när du tvättat klart och din tvättid är över.

## 20. Förråd

Det ingår ett förråd per bostadsrättslägenhet. Storleken på befintliga förråd varierar. Föreningen förfogar även över ett antal extraförråd som tilldelas utifrån aktuell kölista.

Kontakta styrelsen via mejl om du vill ställa dig i kö för ett extraförråd, [styrelsen@korallen1.se](mailto:styrelsen@korallen1.se).

## 21. Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift är en extra kapitalinsats som kan begäras av föreningen då exempelvis en hyresrätt ombildas till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala i insats. Upplåtelseavgiften kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats. Läs mer om detta i föreningens stadgar.

## 22. Valberedning

Valberedningen utses på föreningsstämman och har som uppgift att till nästkommande föreningsstämma lämna förslag på personer som ska väljas till förtroendeposter inom föreningen. Kontakta styrelsen om du är intresserad.

Valberedningen söker särskilt personer med arbetslivserfarenhet från sektorer som t.ex. ekonomi, juridik, byggteknik, miljö, information, administration/IT samt underhållsfrågor.

## 23. Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgiften är till för att täcka de administrativa kostnader och tas ut då en bostadsrätt överläts. Läs mer om detta i föreningens stadgar.

---

Dessa regler är fastställda av styrelsen för Brf Korallen, Solna, 2017-03-13 och gäller från och med detta datum. Utöver dessa trivsel- och förhållningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivsel- och förhållningsregler liksom stadgarna och blanketterna som nämns ovan finns på föreningens hemsida <http://www.korallen1.se/>.