

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. Förändringar kräver styrelsens medgivande. Se punkt 11 och följ noga

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 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 och tillkommande avgift 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. Avgiften baseras på din lägenhets andel i föreningen. Andelarna beslutades vid ombildningen av föreningen 2008. Styrelsen beslutar om avgiften ska höjas.

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. Glöm inte att rökförbud gäller vid lekplatsen.

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

Tidningar (och inga pappkartonger) 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.

Läkemedel ska 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. Vid vårstädningen av gården brukar medlemmar, om styrelsen meddelat att så är fallet, slänga grovsopor i containern som beställts till gården. Gäller dock aldrig elektronik eller miljöfarligt avfall (inkluderat bildäck)

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, balkong eller uteplatser.

Bland annat parabolantenner större än en kvadratmeter, inglasning av balkong kräver bygglov. Dock så säger Solna stad nej då vi inte får ändra utseendet på huset utifrån sett. Markiser i enlighet med tidigare godkända markiser är ok. 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. Det vill säga inga kartonger och dylikt på uteplatser och balkonger.

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 inte används regelbundet 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.

OBS: När det gäller felanmälan av hiss så görs detta direkt till Kone. Kontaktinfo finns i hiss och på tavlan i varje port.

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 juren vill vi gärna att du även informerar styrelsen via 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 tavlna 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 har idag två stycken cylinderformade grillar man får låna. Efter användningen ska man städa grillen ock lämna i gått skick till nästa medlem.

Föreningen tar inget ansvar för kvarlämnade grillar.

8. Hemförsäkring

Vi ber dig säkerställa att du har tecknat en hemförsäkring samt tilläggförsäkring*. 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.

*OBS: Medlemmarna är skyldiga att ha en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, ett så kallat bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Annars kan det bli väldigt kostsamt för enskild medlem vid eventuella skador.

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 ljud 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).

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. Kontakta enbart styrelsen om du inte får gehör för dina påtryckningar och det pågår alltför ofta.

11. Ombyggnation

Du som bostadsrättsinnehavare får göra vissa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock endast göras efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medföra skada för föreningen eller annan medlem. Med start 1 januari 2023 trädde en lagändring i kraft som innebär stramare regler för bostadsrättshavare som vill utföra renoveringar eller nybyggnation i sin lägenhet eller lokal.

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. Allt måste givetvis utföras av certifierad och behörig firma

- Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation,
- Anordning som hör till ventilationssystemet (exempelvis ventilationsaggregat, ventiler eller ventilationsdon),
- Eldstad, rökkanal, eller annan del av fastighetens brandskydd (exempelvis brandtätning och gränser mellan brandceller),
- Ingrepp i bärande konstruktion,
- Omfattande ändring av planlösning,
- Ändring i kulturminnesskyddade byggnadsdelar.



Bostadsrättsinnehavare som önskar renovera sin lägenhet måste ansöka om ett godkännande från styrelsen genom att inkomma med en detaljplan, fylla i en blankett med frågor om namn på firman/firmorna som ska utföra renoveringen, tidsperiod m.m. Föreningen kräver uppvisande av exempelvis våtrumsintyg, entreprenörens certifikat, eventuella ritningar, besiktningsprotokoll med mera. Blankett finns på föreningens hemsida <http://www.korallen1.se>.

12. Pantsättningsavgift

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

13. Parkeringsplatser

Föreningen arrenderar 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, rensning av vattenbrunnar och myror. Felanmäl sker hos Solna Stad.

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.

Parkeringsplatserna upplåtes i befintligt skick att användas som uppställningsplats för av bostadsrättshavaren 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. En administrativ avgift från förvaltaren tas ut första månaden. Månadskostnaden annars ligger på 375 kr (kommunens avgift).

BRF Korallen har avtal med ett Avarn Security 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. 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. Från den 1 juli 2019 är rökning förbjuden på lekplatser som allmänheten har tillträde till. Därav rökförbud på gården. Undvik gärna rökning direkt i anslutning till husets entréer.

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, inklusive utan för er dörr, får inga privata tillhörigheter placeras. Det finns barnvagnsförråd att ställa barnvagnen i. 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 per boplingsbar sida i tvättstugan. Tvättstugan får användas kl. 08.00-22.00 alla dagar. Bokning sker med den tvättnyckel som följer med varje lägenhet på bokningstavlan som sitter på väggen innanför dörren till tvättstugan. Om bokad tid inte utnyttjas inom 60 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, tar bort tvättmedelsrester ur tvättfacken, 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 till ansvarig i styrelsen som står på tavlan. Dennes



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. En administrativ avgift tas ut av förvaltaren första månanden. Månadshyran beror på hur stort förrådet är.

Kontakta styrelsen via mejl om du vill ställa dig i kö för ett extraförråd, 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.

24. Gemensamhetslokal

Vi som bor i huset har tillgång till en nyligen renoverad, 2020, och uppfräschad gemensamhetslokal som finns i källarplanet vid nedfarten till sopstationerna. Alla medlemmar och hyresgäster kan hyra lokalen för olika ändamål som t ex fester eller andra sammankomster. Var noga att följa ordningsreglerna, se hemsidan under fliken lokaler för ytterliggare information. Kontakta ansvarig i styrelsen för övriga frågor angående gemensamhetslokalen. Läs mer om detta under lokalen på hemsidan.

25. Pingisrum

Det finns även ett rum med pingisbord och darttavla i källaren i port 2. Pingisrack och bollar tar man med själv. Rummet behöver inte bokas men du behöver nyckel för att komma in. Lämna ej eventuellt godispapper, läskflaskor/burkar eller annat skräp kvar i lokalen utan ta med dig sådant hem och kasta på vanligt sätt.

25. Bastu

I huset har vi en bastu som du kan boka. 40 kr per gång. 50 kr i månaden och du får egen bastunyckel mot en depositionsavgift. Läs mer om detta under lokalen på hemsidan.

Dessa regler är fastställda av styrelsen för Brf Korallen, Solna, 2017-03-13 och senast reviderade 2024-03-03 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/>.