

Trivsel- och ordningsregler för medlemmar och boende i Brf Råsunda 101 Solna



För vår gemensamma trivsel har styrelsen fattat beslut om några enkla regler. Detta för att vi ska trivas tillsammans i vår förening, öka tryggheten och förebygga ökade månadsavgifter.

*Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet, även om det finns starka inslag av ägande i bostadsrätten. Det är föreningen som är ägare till hela byggnaden och marken omkring. Vi bostadsrättshavare 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. Alla medlemmar och boende måste följa och respektera föreningens stadgar och Trivsel- och ordningsregler.*

Utgåva 4, november 2025

Med stöd av bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande trivsel- och ordningsregler:

Som medlemmar/boende i Brf Råsunda 101 ska vi värna och vårda vår fastighet med lägenheter och gemensamma utrymmen. Detsamma gäller mark och anläggningar utomhus. Vi ska också vårda grannsämjan genom att ta hänsyn och visa omtanke. Vi ska självklart se till att våra gäster, besökare, anlitade hantverkare, lokalvårdare, omvårdnadspersonal, andrahands- hyresgäster m fl gör detsamma och att alla känner sig välkomna.

Om det i lägenheten uppstår en **akut skada**, t ex vattenläckage, ska detta omedelbart anmälas till den tekniska förvaltare som föreningen har avtal med. Mer information finns på föreningens webbplats <https://brfrasunda101.se> . Vid behov kontaktas styrelsen via styrelsemejl: styrelsen@rasunda101.se . Styrelsen har en oregelbunden bevakning av inkorgen.

Våra lägenheter, balkonger, uteplatser och förråd

Ljud och oljud

Undvik att störa dina grannar, ditt golv är din grannes tak. Störande arbeten som spikning, borring och liknande får göras vardagar 08.00 - 18.00 och på lördagar, söndagar och helgdagar 10.00 - 18.00. Riktigt bullriga arbeten såsom bortbilning och omfattande borring av kakel och liknande får endast ske 08-16 på vardagar och då behöver du förvarna dina närmaste grannar i god tid innan.

Musik, TV, dataspel eller liknande får inte ha en volym som stör och mellan klockan 22.00 och 08.00 ska musik och annat ljud undvikas eller hållas på en låg volym. Undantag från detta är om du vid något enstaka tillfälle har fest eller liknande på en fredag eller lördag. Då får du ha musik till 24.00. Du behöver då förvarna dina närmaste grannar i god tid innan.

Upplever du att du blir störd av en granne? Knacka på och prata med varandra för att försöka uppnå en gemensam förståelse och tillsammans hitta en lösning. Ibland kan det vara så enkelt som att du behöver påminna en granne om föreningens Trivsel- och ordningsregler.

Ombyggnation och renovering

När det gäller renovering och ombyggnation måste man ha styrelsens godkännande, utom när det enbart rör ytskikt t ex tapetsering och målning. Godkännandet ska inhämtas före arbetet påbörjas och ansökan ska vara skriftlig. Håltagning av fasad eller glasrutor för montering av AC är inte tillåten.

Innan målning, rivning, slipning, putsning och liknande förfaranden, se till att täcka frånluftsdonen ordentligt för att undvika försämrad ventilation och att lägenhetens filter sätts igen.

Balkonger, uteplatser och solskydd

Det finns en del att tänka på när det gäller skötsel av balkong, uteplats och avskärmningar exempelvis att snöröja på balkong och terrass närmast fasaden för att minska risken för fuktangrepp på fasaden. Titta på föreningswebben <https://brfrasunda101.se> för mer information.

Termometrar som har en sladd/tråd med sensor för utomhusbruk får inte ha så lång sladd att den slår mot fasaden då nötningssskador kan uppkomma. Den får heller inte hängas ut genom ett stängt fönster eftersom listen då inte sluter helt tätt och mindre vattenläckage kan uppkomma med skador på fönsterkarm, vägg och golv som följd över tid vilket kan påverka garantin på fasaden.

Markiser och balkongskydd/-inklädnad måste passa till huset och ska vara av följande fabrikat och kulör: *Färg: 407-305 (mörkgrön). Fabrikat: Sandatex*

Markiser kräver godkännande av styrelsen. Ansökan ska vara skriftlig. Balkongskydd/-inklädnad får sättas upp utan ansökan men måste följa styrelsens beslut om fabrikat och kulör och får inte fästas i fasaden.

Blomsterlådor hängs av säkerhetsskäl på insidan. Skaka/piska inte mattor på balkonger och uteplatser.

Grillning är av säkerhetsskäl endast tillåten med el-grill. Kol- eller gasolgrillar är inte tillåtna. Visa hänsyn vid grillning – alla uppskattar inte det matos som kan uppkomma.

Undvik **rökning** på balkonger och uteplatser, dels av hänsyn till omgivningen, dels med tanke på att lägenheternas friskluftsintag finns vid balkonger och sovrum. Din balkong kan gränsa till din grannes friskluftsintag till sovrummet.

Alla typer av installationer såsom **plank, staket eller stängsel** får monteras endast om de godkänts av styrelsen. Ansökan ska vara skriftlig.

Nät på balkong för att säkra miljön för t ex barn eller husdjur kräver inte tillstånd förutsatt att det är tunt, neutralt i färg och inte fästs i fasaden. Är du osäker, kontakta styrelsen.

Montering/uppställning av **anordningar**, exempelvis **armaturer, vädringshängare, antenner eller andra tekniska anordningar**, i fasaden är inte tillåten.

Parabolantennor och skrymmande utomhusantennor är inte tillåtna.

Husdjur

Husdjur får inte rastas eller förorena på gården eller runt fastigheten, gräva upp rabatter eller föra oljud.

Andrahandsupplåtelse

Att låna eller hyra ut sin lägenhet i andra hand för s.k. självständigt brukande kräver **tillstånd** av styrelsen och att skäl finns, oavsett om hyra betalas eller inte. Styrelsen ger inte tillstånd till korttidsuthyrningar. Otillåten uthyrning i andra hand kan i sämsta fall leda till att du förlorar nyttjanderätten och att bostadsrätten tvångsförsäljs. En administrativ avgift tas ut för andrahandsupplåtelse. För mer information och ansökningsformulär se föreningens webbplats <https://brfrasunda101.se>.

Gemensamma utrymmen

Medlemsengagemang

Vi alla tillsammans utgör föreningen och hur bra föreningen fungerar beror helt och hållet på medlemmarnas engagemang. Det behövs medlemmar som sitter i styrelse och valberedning men också i arbets- och projektgrupper. Vi alla måste vara beredda att ta ett tag där det behövs: plocka upp skräp, borsta bort grus från hisspår, skotta snö. Vill du engagera dig lite mer t ex i innergårdens skötsel, anordna en trivselaktivitet eller delta i styrelsearbetet – kontakta styrelsen på styrelsen@rasunda101.se.

Entréer, dörrar, trapphus, loftgångar, barnvagns- och cykelrum

Tillsammans ansvarar vi för entréer, garage, trapphus, loftgångar, cykel- och barnvagnsrum och övriga gemensamma utrymmen och lokaler. Ordning och reda skapar trivsel och underlättar för lokalvårdare och fastighetsskötare vilket minskar våra gemensamma kostnader. Det minskar också brandrisken och underlättar för inryckning av räddningstjänst, ambulanspersonal och utrymning. På grund av brandrisken är det inte tillåtet med marschaller eller levande ljus utanför portarna.

Cyklar får bara förvaras i cykelrum, inte i garage, barnvagnsrum eller i andra gemensamma utrymmen. **Barnvagnar** ska förvaras i barnvagnsrum och får av brandsäkerhetsskäl inte placeras på våningsetagen utanför lägenheter. Inga andra lösa föremål såsom pulkor mm får placeras i gemensamma utrymmen. **Moped** ska parkeras i garaget på hyrd MC-plats.

Vid varje ställe som leder ut från huset har föreningen ställt en sopborste. Ta för vana att hjälpa till med att sopa undan löv, sten, grus, snö och smuts innanför och utanför. Speciellt viktigt är att hålla marklister vid dörrar fria från sten och grus så att dörrarna stänger ordentligt. Det förlänger livslängden på dörrstängarna och minskar risken att obehöriga tar sig in genom en dörr som inte stängts ordentligt.

Instruktion för öppning av entrédörrar

Många av vår byggnads allmänna dörrar har eldrivna dörrstängare. Avsikten med dessa är ökad brandsäkerhet och tillgänglighet. För att skona dörrautomatiken och öka portarnas livslängd följ instruktionen nedan.

1. Tryck på armbågskontakten (stor grå platta)

Tryck en gång på armbågsknappen, detta aktiverar elslutblecket som låser upp dörren. Tryck **inte** på dörren och använd **inte** handtaget medan låset öppnar.

2. Vänta tills dörren börjar öppnas automatiskt

Efter 1-2 sekunder startar dörrautomatiken, låt dörren öppnas helt av sig själv. Att dra eller putta på dörren för tidigt kan orsaka ryck eller stopp.

3. Gå igenom dörren

Passera när dörren är helt öppen eller håller på att öppnas stabilt. Stå inte för nära dörrbladet, då sensorer kan stoppa dörren av säkerhetsskäl.

4. Låt dörren stänga själv

Dörren stänger automatiskt efter att du gått igenom. Försök **inte** stänga den manuellt och håll **inte** emot dörren, det kan skada mekaniken.

5. För att hålla en dörr öppen längre t ex vid flytt

Om man försöker tvinga en dörr att stå öppen kommer dörrstängaren snart att förstöras vilket innebär säkerhetsrisker och ökade kostnader för föreningen. Möjligheten att stänga av dörrstängaren med den svarta knappen på dörrstängarens ena sida är med avsikt inaktiverad. Den svarta knappen har alltså ingen funktion. För att hålla en dörr öppen för en lite längre stund, exempelvis vid en flytt, måste man stänga av strömmen till dörrstängaren på den stora, vita strömbrytaren ovanför dörrstängaren.

VIKTIGT - Tänk på att en öppen dörr aldrig får lämnas obevakad för då kan obehöriga smita in. Också, **glöm inte** att slå på strömbrytaren igen när du är klar.



6. Ta för vana att se till att porten eller garagedörren går i lås efter dig, såväl vid in- som utpassering – annars finns risk att obehöriga smiter in i huset.

Hissar

Våra hissar är dyra anordningar och se därför till att undvika snedbelastning och överskridande av maxvikt. Var aktsam om inredningen och hjälp till att ta bort grus, löv eller annat i rännorna i golvet vid hissdörren så att vi slipper onödigt slitage och reparationsutgifter.

Sophantering/miljörum

Sophantering ska ske enligt anvisningar anslagna i miljörummet!

- **Följande får inte lämnas i soprummet:** Kemikalier, keramik/porslin, elektronik inkl allt med sladd t ex hushållsmaskiner, locktänger. Inte heller grovavfall som möbler, mattor, korgar, skor, parasoller mm. Pantflaskor och pantburkar ska givetvis pantas och inte läggas i soprummet.

Lokala stationer för förpackningsåtervinning finns på Råsundavägen 138 (Näckrosen), slutet av Södra Långgatan mot Frösundaleden samt Östervägen 42. Har du **grovavfall, elsopor, kemikalier, planglas, keramik, trä mm** måste du själv transportera det till en **återvinningscentral** t ex Bromma ÅVC (Linta Gårdsväg 16, Bromma) eller Hagby ÅVC (Frestavägen 10, Täby).

- För att undvika **råttor och flugor** måste alla förpackningar vara **tillräckligt rena/fria** från livsmedelsrester.

- Samtliga **pappers- och kartongförpackningar** ska vara tillplattade. Se till att ingen plast eller frigolit ligger kvar i förpackningen.

- **Hushållssopor** förpackas ordentligt innan de slängs i avsett kärl.

- **Matavfall** samlas i särskild påse som finns att hämta i miljörummet och läggs i avsedd behållare. Förslut påsen väl. Lagg aldrig matavfall eller en matavfallspåse i en plastpåse! Krukväxter och snittblommor ska inte läggas här.

- **Färgat och ofärgat glas** för dryck och livsmedel läggs i resp. kärl, obs inga glasskivor, speglar eller porslin får hamna här.

- **Hård resp. mjuk plast** läggs i gemensamt kärl.

- **Tidningar och returpapper** betyder dagstidningar, magasin, broschyrer, reklamblad, skriv- och ritpapper. Observera att post-it-lappar och kuvert ska läggas i hushållssoporna då klistret förstör pappersmassan vid återvinning. Kartong, omslags- eller presentpapper och papperskassar **får inte läggas här** utan läggs i "kartongkärl".

ÖVERFYLL INTE ÅTERVINNINGSKÄRLEN

Är det fullt måste vi ta med oss avfallet tillbaka till vår lägenhet. Det är inte acceptabelt att lägga avfall i ett redan fullt kärl, på golvet eller i fel behållare.

Förrådsutrymmen

Hjälp till att hålla det snyggt och prydligt. Det är inte tillåtet att förvara föremål utanför det egna förrådet, vilket alltid ska vara låst. Rådfråga ditt försäkringsbolag om vilken typ av hänglås du bör använda. Vi rekommenderar att du, förutom ett godkänt hänglås, även förser ditt förråd med ett kraftigt bygellås av MC-typ. Även förråd som inte används ska hållas låst. Ställs en dörr upp ska det vara kortvarigt och under bevakning, med tanke på brandskyddet men även på grund av risken för stöld/inbrott i förråd, bilar och cykelrum.

Garage och garageplats

För dem som hyr garageplats av föreningen finns särskilda bestämmelser i det avtal som tecknats. Det är inte tillåtet att hyra ut sin garageplats i andra hand eller låta någon som inte bor i huset använda sin garageplats. Man får inte sätta upp anordningar eller förvara föremål som exempelvis däck och batterier på garageplatsen eller tvätta bilen i garaget. Det är inte tillåtet att, jämte sin bil, ställa exempelvis en moped eller motorcykel på samma garageplats. För mer information se föreningens webbplats <https://brfrasunda101.se>.

Skyddsrum

I fastigheten finns på garageplan -2 (ingång från trapphus 5, Östervägen 28 B) ett skyddsrum som föreningen enligt lag måste underhålla. Idag är där inrymt ett antal lägenhetsförråd. Om behov skulle uppkomma måste skyddsrummet kunna iordningställas inom två dygn, vilket betyder att samtliga förråd måste utrymmas. Man tillhör inte ett specifikt skyddsrum utan uppstår en sådan situation ska man utnyttja det skyddsrum som är närmast. Dvs även andra utanför föreningen får då nyttja skyddsrummet.



Innergården

Vår gemensamma utemiljö blir ännu mer trivsamt om vi håller snyggt omkring oss, är rädda om bänkar och anordningar och ser till att inte kliva i rabatter och planteringar. Skräp, fimpas och portionssnus får inte slängas på marken. Grillning är inte tillåten på allmänna ytor. Respektera de uteplatser som hör till marklägenheterna. Dessa är inte gemensamt yta.

Gästlägenhet

I föreningen finns, på plan 0 i trapphus 2 (Råsundavägen 101 B), en gästlägenhet som mot avgift, kan bokas av föreningens medlemmar för övernattnings av familj eller vänner.

Andrahandshyresgäster har inte rätt att hyra gästlägenheten. Se föreningens webbplats <https://brfrasunda101.se> för regler kring bokning, hyrestider, hyresavgift, städning mm.

Observera att om bokning görs mindre än en vecka innan aktuellt datum måste bokningen bekräftas av styrelsen i separat mejl.

Samlingslokal med terrass

I föreningen finns, högst upp i trapphus 5 (Östervägen 28 B), en samlingslokal för mindre sammankomster för maximalt 20 personer. Till lokalen hör även en stor möblerad uteterrass. Lokalen är inte avsedd för party med hög musik, dans och "hålligång". Av brandsäkerhetsskäl är antalet personer som samtidigt får vistas i lokalen begränsat. Lokalen kan bokas för familj och vänner. Bokande medlem ska vara på plats under hela aktiviteten, se föreningens webbplats <https://brfrasunda101.se> för regler om bokning, hyrestider, eventuell avgift, städning mm. Respektera tider för musik och annat ljud med tanke på dina grannar som bor under lokalen.

Rökning

Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen som källare, garage, trapphus, loftgångar etc. Vid lekplatsen är rökning förbjuden och på övriga ytor på innergården bör man inte heller röka.



Information / kommunikation

I varje entré finns **elektroniska anslagstavlor** vilka innehåller viktig och ibland akut information rörande fastigheten eller föreningen. Ta för vana att alltid titta på dem. På **föreningens webbplats** <https://brfrasunda101.se> finns information om lägenhetens skötsel, stadgar, stämprotokoll mm.

Utöver att lägga ut information på webbplatsen och de elektroniska anslagstavlorna, sänder styrelsen även ut ett **elektroniskt föreningsbrev - HundraEttan** - några gånger om året. Däremellan sänder styrelsen ut mejl som kan vara av mer brådskande karaktär. Se till att du registrerat dig på föreningens webbplats så att du inte missar väsentlig information.

På föreningens digitala porttavlor visas namn på medlemmarna, dvs de namn som står på lägenhetens köpeavtal. Medlem får lägga till ytterligare ett namn på den digitala tavlan så länge det rör sig om en partner/make/maka/sambo till medlem (max 25 tecken tillåts). I ansökan, som görs skriftligt (styrelsen@rasunda101.se) ska relationen till medlemmen framgå.

Störningar

I ett flerbostadshus uppkommer då och då störningar av varierande typ och omfattning. Det kan handla om musik på hög volym, rop och skrik, smällande i dörrar, springande hoppande barnfötter på hårt golv, skällande hundar, sopor utställda utanför lägenhetsdörren, borrande eller spikande på "fel" tid, rökning, matos från grillar mm.

Vi måste visa hänsyn och omtanke men samtidigt förståelse för att t ex barn kan väsnas och att ett födelsedagsfirande kan bli lite högljutt. Vi har alla olika toleranströsklar och de allra flesta av oss vill inte orsaka problem och olägenhet för våra grannar. Det första du ska göra om du upplever en störning är att öppna en dialog med den medlem som du anser dig störd av. Ett samtal i god anda löser ofta problemet. Ibland kanske du måste hänvisa till ordningsregler och stadgar.

Föreningen har ingen störningsjour och skulle störningarna, efter din dialog med den medlem du anser stör, fortsätta på en oacceptabel nivå och frekvens kan styrelsen kontaktas. Du som upplever dig störd måste då presentera ett underlag över typen (t ex hög musik) och omfattningen (datum, klockslag - start och upphörande) av de upplevda störningarna och förstås annan relevant information. Styrelsen kommer annars ha mycket svårt att agera.

Övrigt

Städdagar mm

Styrelsen kan komma att bjuda in till vår- och/eller höststädning. För den gemensamma trivselen är det önskvärt att många av oss boende deltar.

Nycklar, nyckelbrickor, portkod

För allas säkerhet är det viktigt att vara aktsam om portkoder, nycklar, nyckelbrickor/taggar och fjärrkontroll till garage. Se föreningswebben <https://brfrasunda101.se> för information. Din portkod kommer att bytas regelbundet och fungerar från klockan 06.00 till 22.00, all övrig tid krävs nyckel eller tagg/bricka. För allas vår säkerhet, var mycket försiktig och restriktiv med koden. Om möjligt, ta hellre emot en leverans vid porten än att dela med dig av koden.

Fördelning av underhållsansvar

Som bostadsrättshavare har du ett stort eget ansvar för din bostad. För att åskådliggöra vem som ansvarar för vad, t ex filterbyten eller utvändigt målning av ytterdörr till din bostad, finns en förteckning med tolkning av Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Du hittar listan på föreningswebben <https://brfrasunda101.se> inunder rubriken "Skötsel och underhåll".

Trivsel- och ordningsreglerna är antagna av styrelsen för Brf Råsunda 101 den 15 december 2021 och därefter reviderade 8 juni 2023 och 18 november 2025. De ska ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och gällande lagar och föreskrifter inom hälso- och miljöskydd. På föreningens webbplats finns stadgar samt detaljerad information om underhåll av våra bostäder samt uppgift om ansvarsfördelning mellan förening och bostadsrättshavare.

Styrelsen för Brf Råsunda 101