Trivsel- och ordningsregler
Brf Tullholmsterrassen
Version 1.0
Antagen av styrelsen: 2026-09-07

1. Syfte och ansvar

För att skapa en trygg, trivsam och välskött boendemiljö har styrelsen för Brf Tullholmsterrassen beslutat om följande trivsel- och ordningsregler.

Reglerna är ett komplement till föreningens stadgar, bostadsrättslagen och övriga lagar och föreskrifter.

Som bostadsrättshavare ansvarar du för att reglerna följs av dig själv och av personer som tillhör ditt hushåll, dina gäster, inneboende, andrahandshyresgäster samt personer som utför arbete i lägenheten för din räkning.

Vi visar hänsyn till varandra och är aktsamma om föreningens fastighet och gemensamma egendom.

---

2. Hänsyn och störningar

Alla boende ska visa hänsyn till sina grannar under hela dygnet.

Särskild hänsyn ska visas mellan **kl. 22.00 och 07.00 samtliga dagar i veckan, inklusive helger och helgdagar**, då störande ljud ska undvikas.

Till störande ljud kan exempelvis räknas hög musik, högt TV-ljud, höga röster, återkommande oljud från husdjur eller andra ljud som kan störa omkringboende.

Fest och sammankomster

Det är självklart tillåtet att ha gäster och sammankomster i sin bostad, men hänsyn till grannarna ska alltid visas.

Informera gärna närmaste grannar i förväg om du planerar en fest eller annan sammankomst som kan pågå under kvällen. Information till grannarna innebär dock inte rätt att orsaka oskäliga störningar.

Om du blir störd rekommenderas du, när situationen medger det, att i första hand kontakta den berörda grannen.

Vid återkommande eller allvarliga störningar bör händelserna dokumenteras med datum, tid, typ av störning och berörd lägenhet och därefter meddelas styrelsen.

---

3. Renovering och störande arbeten

Borrning, bilning, hamring och andra tydligt bullrande arbeten i lägenheten får utföras:

- måndag–fredag kl. **08.00–18.00**
- lördag–söndag och helgdag kl. **10.00–16.00**

Vid mer omfattande arbeten bör närmaste grannar informeras i förväg om arbetets ungefärliga omfattning och tidsperiod.

Åtgärder i lägenheten som enligt lag eller föreningens stadgar kräver styrelsens tillstånd får inte påbörjas innan sådant tillstånd erhållits.

Ingrepp eller installationer som påverkar bland annat fasad, ventilation, bärande konstruktion, vatten, avlopp eller andra delar som föreningen ansvarar för ska alltid hanteras enligt föreningens stadgar och gällande regler.

Installation av AC, luftvärmepump, parabol, markis eller annan utrustning som påverkar fastighetens fasad eller yttre utseende kräver styrelsens godkännande i varje enskilt fall.

För installation av AC finns särskilda anvisningar framtagna av föreningen avseende bland annat placering, utformning och utförande. Dessa anvisningar ska följas och utgör underlag för styrelsens prövning av ansökan.

---

4. Trapphus, entréer och gemensamma utrymmen

Trapphus, entréer och andra utrymningsvägar ska av brandskydds- och säkerhetsskäl hållas fria.

Barnvagnar, cyklar, möbler, dörrmattor, skor, soppåsar eller andra föremål får därför inte placeras i trapphus, entréer eller andra utrymningsvägar.

Föremål får inte heller placeras utanför privata förråd eller i gemensamma förrådsgångar.

Cyklar och barnvagnar ska placeras på för ändamålet anvisade platser.

Gemensamma utrymmen ska användas med omsorg och lämnas i ett rent och ordnat skick.

Skador eller fel på föreningens fastighet eller gemensamma installationer ska snarast rapporteras till styrelsen eller föreningens förvaltare. Akuta skador ska rapporteras omgående.

---

5. Brandskydd

Brandskyddet är ett gemensamt ansvar.

Trapphus, entréer och andra utrymningsvägar får inte blockeras eller användas för förvaring.

Brandfarliga varor får endast förvaras i den omfattning och på det sätt som tillåts enligt gällande bestämmelser.

Varje bostadsrättshavare ansvarar för att det finns fungerande brandvarnare i lägenheten och för att dessa kontrolleras regelbundet.

Laddning av elcyklar, elsparkcyklar och motsvarande batteridrivna produkter får inte ske i trapphus, förrådsgångar eller andra gemensamma utrymmen, om inte platsen uttryckligen är avsedd för detta.

---

6. Entréer, dörrar och säkerhet

Entrédörrar, dörrar till gemensamma utrymmen och garageportar ska hållas stängda och låsta när de inte används.

Dörrar får inte ställas upp med stenar, mattor eller andra föremål.

Kontrollera att entré- och garageportar går igen efter passage och släpp inte in obehöriga personer i fastigheten.

Förlust av nyckel, tagg eller annan behörighet till föreningens gemensamma utrymmen ska snarast anmälas enligt föreningens gällande rutiner.

---

7. Avfall och återvinning

Avfall ska sorteras och lämnas i avsett kärl enligt anvisningarna i föreningens miljö-/soprum.

Kartonger ska vikas eller plattas till för att ta så liten plats som möjligt.

Föreningens soprum delas med restaurangverksamhet och är inte dimensionerat för större mängder emballage, exempelvis stora flyttkartonger. Sådant emballage ska därför den boende själv transportera till lämplig återvinningsstation eller återvinningscentral.

Soppåsar får inte lämnas utanför lägenhetsdörrar, i trapphus, garage, förrådsgångar eller andra gemensamma utrymmen.

Möbler, större elektronik, byggavfall, farligt avfall och annat grovavfall som föreningens avfallslösning inte är avsedd för ska den boende själv transportera till lämplig återvinningscentral.

Avfall får aldrig lämnas på golvet i miljö-/soprummet eller bredvid kärlen när dessa är fulla.

Följ alltid aktuell skyltning och information i miljö-/soprummet, eftersom vilka fraktioner föreningen kan ta emot kan förändras över tid.

---

8. Balkonger och uteplatser

Balkonger och uteplatser ska hållas i vårdat skick och får inte användas som permanent förrådsutrymme.

Blomlådor och andra föremål som monteras vid balkongräcket ska placeras på insidan och vara ordentligt förankrade så att de inte riskerar att falla ner.

Vid vattning ska hänsyn tas så att vatten inte rinner ner på underliggande balkonger, uteplatser eller förbipasserande.

Mattor, kläder eller liknande får inte skakas eller piskas från balkong eller terrass.

Balkonger och terrasser får inte spolas med slang eller högtryckstvätt på ett sätt som kan orsaka vatteninträngning eller olägenhet för andra boende.

Infästningar i fasad, balkongkonstruktion eller andra delar av fastighetens yttre får inte göras utan styrelsens godkännande.

---

9. Grillning

Grillning på balkong eller uteplats ska ske med stor hänsyn till brandsäkerhet, grannar samt risken för rök, os och annan olägenhet.

Kolgrillning är inte tillåten på balkonger eller uteplatser.

Elgrill rekommenderas i första hand. Gasolgrill är tillåten under förutsättning att den används och förvaras på ett säkert sätt och i enlighet med gällande brandskyddsregler och myndighetsföreskrifter.

Vid användning av gasolgrill ska föreningens särskilda säkerhetsanvisningar för gasol följas. På öppen balkong får gasolbehållare med högst storlek P11 (max 30 liter) förvaras, i enlighet med gällande bestämmelser.

Rök och os från grillning kan upplevas som störande. Visa därför hänsyn till omkringboende och undvik grillning om den orsakar olägenhet för grannar.

10. Rökning

Rökning är inte tillåten i föreningens gemensamma inomhusutrymmen, exempelvis trapphus, hissar, garage och gemensamma förrådsutrymmen.

Rökning bör även undvikas i direkt anslutning till entréer.

Vid rökning på balkong, terrass eller uteplats ska stor hänsyn visas till omkringboende så att tobaksrök inte i onödan tränger in i andra lägenheter.

Fimpar eller annat tobaksavfall får aldrig kastas från balkong eller lämnas på föreningens mark.

---

11. Husdjur

Djurägare ansvarar för att husdjur inte orsakar störningar eller olägenheter för andra boende.

Alla husdjur ska hållas under uppsikt inom föreningens gemensamma områden.

Husdjur ska inte rastas på föreningens planteringar, gräsytor eller andra ytor där detta kan orsaka olägenhet. Om ett djur ändå förorenar inom föreningens område ska detta omedelbart tas om hand av djurägaren.

---

12. Fåglar och andra djur

Matning av fåglar eller andra vilda djur från balkonger, uteplatser eller på föreningens mark är inte tillåten.

Matning kan orsaka sanitär olägenhet och bidra till förekomst av råttor och andra skadedjur.

---

13. Cyklar, barnvagnar och andra personliga tillhörigheter

Cyklar ska förvaras i cykelrum, cykelställ eller på andra platser som föreningen anvisat.

Barnvagnar och motsvarande utrustning ska förvaras i lägenhet, eget förråd eller på av föreningen särskilt anvisad plats.

Övergivna eller uppenbart uttjänta cyklar och andra föremål får inte lämnas i föreningens gemensamma utrymmen.

Styrelsen kan vid behov genomföra inventering och rensning av gemensamma cykel- och förvaringsutrymmen efter föregående information till de boende.

---

14. Garage och parkering

För garageplatser, laddplatser, köregler, omplacering av garageplatser och övriga parkeringsfrågor gäller föreningens separata **Garage- och laddplatspolicy** samt respektive garageavtal.

Garageplatser och gemensamma garageytor får inte användas för annan förvaring än vad som uttryckligen tillåts enligt garageavtal och föreningens regler.

---

15. Skyltning och gemensam egendom

Skyltar, anslag eller andra anordningar får inte monteras på föreningens fastighet eller gemensamma ytor utan styrelsens godkännande.

Föreningens gemensamma utrustning, planteringar och andra anläggningar ska behandlas varsamt.

Skada som upptäcks ska rapporteras till styrelsen eller föreningens förvaltare.

---

16. Andrahandsuthyrning, inneboende och gäster

Bostadsrättshavaren ansvarar för att andrahandshyresgäster, inneboende, familjemedlemmar, gäster och anlitade hantverkare känner till och följer föreningens ordningsregler.

Vid godkänd andrahandsuthyrning bör bostadsrättshavaren därför överlämna dessa ordningsregler till den som ska bo i lägenheten.

---

17. Överträdelse av ordningsreglerna

Om någon bryter mot ordningsreglerna bör problemet, när det är lämpligt, i första hand försöka lösas genom dialog.

Vid återkommande eller allvarliga överträdelser kan styrelsen vidta de åtgärder som följer av bostadsrättslagen, föreningens stadgar och andra tillämpliga regler.

Styrelsen kan vid behov begära att en bostadsrättshavare vidtar rättelse.

---

18. Övriga regler och giltighet

Föreningen kan ha särskilda regler och policydokument för exempelvis:

- garage- och laddplatser
- grillning och hantering av gasol
- AC, markiser och andra fasadinstallationer
- renovering och ombyggnation
- avfallshantering
- övriga gemensamma anläggningar

Sådana regler gäller tillsammans med dessa trivsel- och ordningsregler.

Dessa trivsel- och ordningsregler har antagits av styrelsen för **Brf Tullholmsterrassen** och gäller tills vidare.

Styrelsen kan genom nytt styrelsebeslut komplettera eller ändra reglerna.