

Trivselregler Brf Pergolan

Rev feb 2025



Pergolan

Välkommen som medlem och boende i Brf Pergolan!

I styrelsens löpande förvaltning av föreningen ingår även ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. För att boendet i Brf Pergolan ska vara trivsamt för alla har styrelsen tagit fram och beslutat om några enkla och självklara trivselregler, vilka ska ses som ett komplement till föreningens stadgar (senaste versionen finns på vår hemsida).

Alla är skyldiga att iaktta trivselreglerna. Det gäller förutom dig som bostadsrättsinnehavare även familjemedlemmar, gäster, inneboende, hyresgäster och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten (se avsnitt störningar).

Har du frågor om något som tas upp i dessa trivselregler eller vill anmäla något som du anser strider mot dessa är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via mail till info@brfpergolan.com

Vi ber dig sätta in trivselreglerna i Bopärmen under flik 23. En PDF kan laddas ner från föreningens hemsida www.brfpergolan.com

Ordnings- och trivselreglerna kan komma att ändras, så du är själv skyldig att informera dig om vad som gäller vid varje tidpunkt.

Vad händer om trivselreglerna inte följs?

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning (se avsnitt störning).

Trivselregler fastställda 2021-04-08, reviderade februari 2025

1. Allmän aktsamhet	4
2. Balkonger, terrasser och uteplatser	5
2.1 Belysning	5
2.2 Grillning	5
2.3 Nedskräpning från balkongen	5
3. Färgnummer för renovering	5
4. Rättigheter, skyldigheter och underhållsansvar	6
5. Säkerhet	6
5.1 Brandrisk	6
6. Allmänna utrymmen	7
6.1 Entrédörrar	7
6.2 Hissar	8
6.3 Parkeringsplatser och bilar	8
6.4 Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer	8
6.5 Avfallshantering	8
7. Din lägenhet	9
7.1 Nycklar	9
7.2 Renoveringar i lägenheten	9
7.3 Andrahandsupplåtelse och inneboende	9
7.4 Hemförsäkring	9
7.5 Elinstallationer	9
7.6 Vattenblandare, vattenlås	10
7.7 Gemensam el	10
7.8 Störningar	10
7.9 Husdjur	11
7.10 Skadedjur	11
8. Vid flytt	11
8.1 Pant, pantsättningsavgift	11
8.2 Överlåtelse	12
9. Felanmälningar	12

1. Allmän aktsamhet

Vid brand eller inbrott ska du kontakta larmcentralen 112.

Genom att visa aktsamhet och vårda vår gemensamma egendom kan vi undvika onödiga kostnader för underhåll och reparationer vilka betalas gemensamt av alla medlemmar. Även kostnader för vatten och uppvärmning är en del av din månadsavgift. Var därför sparsam med vattenförbrukningen och lämna inte varmt eller kallt vatten rinnande i onödan.

Det är absolut förbjudet att använda kolgrillar på vårt område. Ingenting får placeras eller förvaras i allmänna utrymmen som trapphus och på våningsplan. Räddningstjänsten måste kunna komma fram vid en eventuell räddningsinsats!

2. Balkonger, terasser och uteplatser

För allas trivsel ska balkonger och uteplatser inte användas som permanent förvaringsplats för sådant som inte hör till normal balkong- och uteplatsmöblering. För boende på bottenvåningen går det bra att själv byta ut buskarna runt uteplatsen så länge de är i enlighet med rådande växtlighet i området (max 160 cm höga). Det går även att sätta ett diskret lågt staket + grind på insidan av buskarna för att hindra husdjur från att lämna tomten. Staketet får inte fästas i fasaden. Rådfråga styrelsen före uppställning. Boende ansvarar själv för vattning och klippning av sina buskar. Blommor på balkongen placeras innanför balkongräcket så att de inte kan falla ner och skada någon eller att smutsigt vatten rinner ner till grannen under.

Tyvärr är väggarna på våning 1–3 inte konstruerade så att de klarar montering av markiser, parabolantenner och AC-aggregat om dessa behöver fästas i fasaden. Det är därför inte tillåtet att borra för att sätta fast något i våra fasader (risk för vattensador).

Våra penthouse är konstruerade lite annorlunda. Var vänlig kontakta styrelsen för närmare information.

För att inte störa det estetiska intrycket av fastigheten ska skycken, vindskydd, pergola och kattnät vara diskreta och sättas upp i samråd med styrelsen.

Det är helt förbjudet att borra eller ta hål i de putsade fasaderna då väggarna kan spricka med allvarliga skador som följd.

Armen/meden till balkongdörren får absolut INTE smörjas, det ska låta lite när den öppnas/stängs, för då fungerar bromsen som den ska.

2.1 Belysning

Du ska använda den armatur som är avsedd för utebelysning på balkong eller uteplats. Vid behov av utbyte av armaturen kontakta styrelsen. Vid tillfällig belysning utomhus, som t.ex. jul- eller vinterbelysning, var restriktiv med ditt val så att du inte stör dina grannar med för starkt eller iögonfallande ljus.

2.2 Grillning

Grillning är tillåten med el- eller gasolgrill, under förutsättning att du visar hänsyn till dina grannar beträffande rök och stekos. Det är absolut förbjudet att använda kolgrillar då det brinnande/glödande kolet utgör en brandrisk. Läs mer om hantering av aska under 6.5. Gasolflaskor ska hanteras med stor försiktighet. I en lägenhet får max en gasolflaska förvaras. Ytterligare en får förvaras på en icke inglasad balkong.

2.3 Nedskräpning från balkongen

Fåglar och andra djur får inte matas på balkong, uteplats, fönsterbleck eller runt husen. Det lockar till sig råttor, möss och andra skadedjur.

Normal skakning av matta eller sängkläder från balkongen är tillåten men du måste vara uppmärksam så att du inte riskerar att sprida damm eller skräp till dina närmaste grannar.

3. Färgnummer för renovering

Våra lägenheter är målade med följande färg:

Vägg Beckers Scotte GT 7 S 0500-N

Tak Igh Sandgrängade

Badrumstak Beckers Våtrumstäck S 0500-N

4. Rättigheter, skyldigheter och underhållsansvar

Du är ansvarig för underhåll av bostadens inre utrymmen (bl.a. underhåll av golv, väggar, tak och bågar i bostadens fönster, inner- och ytterdörrar, ventilationsaggregat, kakel, sanitetsporcelain samt tvätt- och köksmaskiner, fasta garderober mm). För mer info se §15 i stadgarna.

Som boende får du i stor utsträckning själv bestämma vilka reparationer som behöver göras. För större förändringar i bostaden krävs styrelsens godkännande. Boende är skyldig att omgående och utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan utrustning som föreningen enligt stadgarna ansvarar för.

Du är skyldig, och ansvarig för, att byta filter i ventilationsaggregat i bostaden enligt de regler som är satta. Filterbyte ska göras varje år. Bostadsinnehavaren skall själv köpa och montera dem. Filter till ventilationen heter Swegon Casa PR 085 FS. Köksfläkten heter Casa Salsa och det går att beställa nytt fettfilter hos Swegon.

Om du behöver byta plastlister i duschväggarna finns de hos t ex Golvpoolen (varumärket på väggarna är INR).

Glöm inte att rensa smältvattenavrinningshålet i kylan för att undvika vattenskador i köket. Instruktioner finns på hemsidan.

5. Säkerhet

Entréporten till fastigheten låses automatiskt efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person utan att fråga vad personen har för ärende. Lämna inte heller ut portkoden till obehöriga personer.

5.1 Brandrisk

Var försiktig med eld och levande ljus och håll dem under ständig uppsikt. Det går inte att byta batteri i din brandvarnare, det ska hålla i 10 år. Därefter måste hela brandvarnaren bytas ut. Föreningen tillhandahåller den brandvarnare som sitter i tamburen. Övriga brandvarnare ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv för att köpa och sätta upp, samt även att testa batterierna på samtliga, två gånger per år.

Rökning är förbjuden i alla våra gemensamma utrymmen, såsom trapphus och hissar. Du får ej heller kasta fimpar eller snus på vårt område, visa hänsyn till dina grannar!

Om du röker i din lägenhet eller på balkongen är du skyldig att se till att dina grannar ej upplever obehag. Tänk på att många människor är överkänsliga eller allergiska mot tobaksrök.

Marschaller får inte placeras ut på vårt område och fyrverkerier/smällare får ej avfyras eller brännas inom föreningens område eller gårdsytor/parkeringsplats. Vi hänvisar till informationsblad om brandsäkerhet som finns på hemsidan.

Numera finns brandsläckare längst ner i våra trapphus, vid sidan om trappan.

6. Allmänna utrymmen

Trapphusen är utrymningsvägar och ingen förvaringsplats.

Det är förbjudet att förvara cyklar, barnvagnar, leksaker, dörrmattor, skor, sopor m.m. i trapphusen. Det hindrar brandkår, räddningstjänst och lokalvårdare i sina uppgifter och är en stor risk vid utrymning. Trapphus och balkonger är de enda utrymningsvägarna för många av oss. Tänk på att om det blir mörkt eller rökigt i trappan så kan du eller dina grannar snubbla över saker på trappavsatserna.

6.1 Entrédörrarna

Entrédörrarna är elektroniska och dörrautomatiken måste hanteras rätt för att undvika skador. Om en dörr tillfälligt behöver ställas upp finns en uppställningsknapp på insidan av dörren (vit dosa som ska ställas om från "1" till "0" – glöm inte att ställa tillbaka vredet när du är klar).

Det är absolut förbjudet att använda någon form av föremål för att ställa upp dörren då automatiken bryts sönder. Det är ditt ansvar att informera mäklare och flyttfirmor, hantverkare och övriga entreprenörer om detta i förväg, samt att bekosta eventuella reparationer om skada uppstår.

För att dörrrens mekanik ska kunna jobba obehindrat bör entrédörrarna öppnas med kodlås och tryck på dörröppnaren när du går in istället för att du öppnar med nyckel. Ta kontakt med styrelsen om du saknar koden.

6.2 Hissar

Vi har ett underhållsavtal med Hiss i Skåne. Firman har jour och aktuellt telefonnummer finns anslaget vid hissarna och i entréerna.

6.3 Parkeringsplatser och bilar

Föreningen har 45 vanliga P-platser och 18 laddplatser. Dessa hyrs ut till boende. Outhyrda platser kan användas som gästparkering, kontakta P-platsansvarig i styrelsen för mer info. Se även vår Policy som finns på hemsidan.

Våra parkeringsplatser får endast användas för uppställning av motorfordon, inom markerade parkeringsrutor.

6.4 Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar, barnvagnar, rullatorer får inte förvaras i trapphus eller korridor utan på avsedda platser. Barnvagnsförråd finns i varje trapphus, här får endast barnvagnar och rullatorer förvaras. Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelförrådet eller i cykelställ utomhus. All annan användning eller förvaring är förbjuden. Övriga utrymmen är reserverade för räddningsinsatser.

6.5 Avfallshantering

Vi har tre miljöhus i vår förening. Anslag finns i respektive miljöhus hur soporna skall hanteras. Det är viktigt att följa föreskrifterna att lägga sina sopor i avsett sopkärl, för att undvika extra kostnader för bostadsrättsföreningen. Samtliga miljöhus har kärl för matavfall, restavfall, papp/kartonger, plast, tidningar, glas, glödlampor och batterier. Metallkärl finns i miljöhus vid 4:an och 10:an.

Kartonger ska vikas ihop för att ta mindre plats. Lagg aldrig något avfall utanför behållarna. Avsvalnad aska från grillar läggs i restavfall/soppåse. Om hemhjälp eller städföretag anlitas ska du informera dem så att dessa regler följs.

Inga grovsopor får lämnas i miljöhusen. Du ansvarar själv för att transportera bort större emballage och sådant avfall som inte är avsett att lämnas i föreningens källsortering. Detta gäller även julgranar. Grovsopor kan lämnas vid Ollebo sopstation. Följ alltid föreningens och kommunens anvisningar om hur ditt avfall ska hanteras.

7. Din lägenhet

7.1 Nycklar

Om du blivit av med dina nycklar eller behöver beställa fler nycklar till din lägenhet tar du kontakt med nyckelansvarig i styrelsen.

7.2 Renoveringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren ska ansöka om styrelsens tillstånd vid väsentliga förändringar i lägenheten och beskriva de planerade förändringarna. För mer info se vår Policy som finns på hemsidan.

7.3 Andrahandsupplåtelse och inneboende

Ansökan om att hyra ut lägenheten i andra hand vid t.ex. tillfälligt arbete eller studier på annan ort, tillfällig utlandstjänstgöring eller att under ett antal månader provbo i samboförhållande ska göras skriftligt och skickas in till styrelsen i god tid (minst två månader). Ansökan ska innehålla skäl för andrahandsupplåtelse, den period som avses samt namn och kontaktuppgifter på den eller de som ska bo i lägenheten. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelsen.

Det är tillåtet att ha en inneboende. Bostadsrättshavaren måste då också själv bo i lägenheten, i annat fall är det fråga om andrahandsupplåtelse och då krävs styrelsens godkännande.

7.4 Hemförsäkring

Det är viktigt att du själv tecknar en egen hemförsäkring. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter (villkor finns på vår hemsida). Detta skyddar dig då du orsakar skador på annans lägenhet, t.ex. om din tvättmaskin ger vattenskador hos grannen under dig. Läs mer hos vårt försäkringsbolag.

7.5 Elinstallationer

All installation av fasta ledningar, rör, dosor och uttag får endast utföras

av behörig elektriker. Vid renovering får inga ledningar läggas dolda i väggar. Du ansvarar för elcentralen, samtliga synliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

7.6 Vattenblandare, vattenlås

Bostadsrättshavaren ansvarar för armaturer till vatten, blandare, duschmunstycke m.m. inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning. Om du byter armatur för vatten tänk på att du måste stänga av vattnet innan. Bostadsrättshavaren ansvarar för vattenlåsen och när de ska bytas ska det ske på ett vedertaget professionellt sätt.

Bostadsrättshavare som förorsakat skada genom att använda felaktigt material eller som gjort felaktiga installationer kan bli ersättningskyldig till bostadsrättsföreningen.

7.7 Gemensam el

Föreningen har individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukningen i lägenheten. Du behöver därför inget eget elavtal utan kostnad för elen som du använder i lägenheten debiteras på månadsavin. Vi har avtal med Techem/IMD Sverige AB som installerat elmätarna och de hjälper oss med avläsning en gång per månad. Om du är intresserad av att veta din förbrukning av el, ta kontakt med ansvarig styrelsemedlem. Se även rutiner för in- och utflyttning.

7.8 Störningar

För att alla skall trivas med sitt boende är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Tänk på att störningar kan bero på enkla missförstånd. En viss tolerans och förståelse mot störningar måste finnas i en väl fungerande gemenskap. Du ska alltid undvika störande aktiviteter, men särskilt viktigt är det att inte störa mellan kl 22-07 på vardagar. Redan från kl 19 ska du undvika kraftigt störande verksamhet såsom att borra, hamra och spela hög musik osv. Renovering eller andra störande moment är på lör- sön- och helgdagar endast tillåten mellan kl 10-18.

Andra mer eller mindre störande aktiviteter kan vara TV- och musikvolym, att köra disk-/tvättmaskin eller torktumlare, duscha eller möblera om.

Du är ansvarig även för störningar som orsakas av andra i lägenheten såsom gäster eller t.ex. hyresgäster som hyr i andra hand. Ansvaret gäller även i allmänna utrymmen och runt husen. Planerar du att ha fest i din lägenhet är det vettigt att informera dina närmaste grannar personligen eller via anslag, i rimlig tid innan. Ska du ha hantverkare hemma eller planerar du själv ett renoveringsarbete, meddela dina grannar så att de är medvetna om varför det kommer ljud från din lägenhet.

Om du blir störd, tala då i första hand med din störande granne. Vid upprepad störning kan du kontakta styrelsen som kan ge den störande en tillsägelse. I allvariga fall kan uppsägning ske. Störningsschema att fylla i finns på hemsidan.

7.9 Husdjur

Hundar och katter ska vara kopplade inom vårt bostadsområde. Tänk på att det finns personer som är allergiska mot pälsdjur. Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör boende, eller andra husdjur. En hund som skäller eller ylar kan vara mycket störande för grannar. Det är alltid djurägaren som har ansvaret om någon skada eller nedsmutsning av något slag uppstår. Spillning ska plockas upp och kastas i avsedda behållare. Se info om kattnät under punkt 2.

7.10 Skadedjur

Boende som i sin lägenhet upptäcker ohyra ska omgående kontakta styrelsen. Sanering mot skadedjur som råttor, möss och insekter ingår i vår fastighetsförsäkring.

8. Vid flytt

8.1 Pant, Pantsättningsavgift

För pantsättning tar bostadsrättsföreningen ut en pantsättningsavgift. Denna avgift tas ut vid varje pantsättning. En bostadsrätt betraktas som lös egendom och kan tas i pant för skuld. Bostadsrättsföreningen är skyldig att registrera pantsättningen så snart man fått kännedom om att sådan skett. Pant som löses skall på samma sätt avregistreras.

Bostadsrättsföreningen är också skyldig att meddela panthavare om bostadsrättshavaren har en skuld till bostadsrättsföreningen på mer än en månadsavgift.

8.2 Överlåtelse

Överlåtelse hanteras av säljare och köpare genom upprättande av överlåtelseavtal. Köparen ska före tillträde ansöka om medlemskap i föreningen. Överlåtelsen är inte giltig förrän köparen blivit godkänd av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen tar vid överlåtelse eller övergång av bostadsrätt ut en överlåtelseavgift. Denna betalas av köparen. Vid t.ex. arv och bodelning gäller särskilda regler.

9. Felanmälningar

Om du behöver göra en AKUT felanmälan (där följdskador kan uppstå och avhjälpande inte kan vänta, t.ex. vattenledning som brustit, avsaknad av värme/vatten o.dy) så ska du ringa till vår fastighetsjour på telefonnumret som står i entrén.

Alla ICKE akuta ärenden (t.ex. krånglande lås eller belysning i allmänna utrymmen) ska anmälas direkt till styrelsen, helst via mail till felanmalan@brfpergolan.com.

Kostnader för åtgärder i samband med jourutryckning kan komma att debiteras bostadsrättshavaren om felet som uppkommit inte ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar. Låsjour på egen dörr betalas alltid av bostadsrättsinnehavaren. Fastighetskötaren kan även hjälpa till med mindre reparationer i din lägenhet. De debiterar dig separat för detta.