# Trivselprinciper och annan viktig Information**Brf Kungsholms Hamnplan 5**

### Målsättning

Den gemensamma boendemiljön i vårt hus ska vara trivselskapande och inbjudande för såväl oss boende i Huset som för våra gäster.

### Hur uppnår vi målsättningen ovan

Alla medlemmar äger Huset, fastigheten och Bostadsrättsföreningen tillsammans. Som medlemmar tar vi gemensamt ansvar för vår boendemiljö och stämningen grannar emellan samt en långsiktig syn på fastighetens skick.

**Trivselprinciper**

**Gemensamma utrymmen**

* Våra entréer är det första vi själva och våra gäster ser. Låt oss hålla en fin, välunderhållen och välkomnande miljö där.
* Detsamma gäller även för våra gårdar och trapphusen.
* I de gemensamma utrymmen där vi kanske inte så ofta vistas, såsom källare inklusive tvättstuga, visar vi hänsyn till varandra och lämnar det såsom vi själva skulle vilja se det när vi kommer nästa gång.

**Barnvagnar och cyklar**

* För att skapa en välkomnande och säker entré till vårt hus, även med hänsyn taget till gällande brandskyddsregler, parkerar vi barnvagnar i Gårdsskjulet på Gården eller i respektive lägenhet/förråd.
* Cyklar som används ofta får parkeras i cykelställen på Gårdarna. De övriga ska förvaras i cykelrummet i källaren.
* För att ha en trivsam miljö på gården försöker vi undvika att parkera cyklar utanför cykelstället på gården eller vid ytterentrén.

**Gemensamma utrymmen och miljöer – några tydliga regler för vissa situationer**

* Vi ser gärna att vi iakttar så stor hänsyn till samtliga medlemmar som möjligt så att vi inte inkräktar och stör varandra mer än det behövs. Principer är t ex:
* Rökning på balkonger tar hänsyn till grannarna - eventuella fimpar tas naturligtvis om hand av den som röker.
* Slängda fimpar på gatan utanför vår ytterentré ska undvikas
* Rökning på Gården är inte tillåten
* Kolgrillning på balkonger tillåts inte av hänsyn och säkerhetsskäl
* Möbler eller andra saker får ej placeras på gården eller vid entrén eller i trapphus, detta pga. brandrisk och brandskyddsregler.
* Fester och andra sociala arrangemang ska vi ha i våra hem, men informera gärna före på tavlan i entrén.
* Efter kl. 22:00 vardagar och kl. 24:00 helger visar man extra hänsyn och ser till att man inte stör. Öppna balkongdörrar och fönster gör att ljudet studsar och förstärks på innegården och stör övriga boende.
* För eventuella skador i allmänna utrymmen under fester, ansvarar respektive medlem.

**Sophantering**

* För sopor eller och andra lösa saker, t ex tomflaskor, ansvarar varje medlem för att de tas bort och inte lämnas i gemensamma utrymmen.
* Hushållssopor ska placeras i sopkärlen i sophuset på det sättet att inte hamna utanför. (De sopor som hamnar utanför tas inte upp av sophämtarna och därför ökar risker för att få in råttor på gården och därmed i huset.)
* Varje medlem ansvarar för sina grovsopor då inget grovsoprum finns i fastigheten. Ca. 1 ggr/år hyr föreningen en container då man kan passa på att kasta sina grovsopor.

**Hissarna**

* + Se gärna till att hissens dörr är ordentlig stängd så att hissarna är tillgängliga från andra våningar
* Vid flyttning in / ut eller andra transporter av större saker som kan skada träväggarna i hissen eller entréväggarna ska väggarna täcks med skyddspapper eller filt etc. för att undvika skador. Respektive medlem ansvarar för eventuella skador och återställande av de samma.
* Vi hjälps år att hålla rännan i golvet i hissen fri från smuts så att grinden går igen.
* Hissarna får aldrig köras för tungt! Då stannar de och går sönder.

**Regler och rutiner vid renoveringar och ombyggnationer**

För att klargöra och underlätta renoverings- och ombyggnadsarbeten har styrelsen i Brf Kungsholms Hamnplan 5 satt ihop följande förhållningsregler.

**Skriftligt godkännande**

Vid renoveringar, ombyggnationer samt arbeten med installation och ingrepp på bärande konstruktioner i medlemslägenheterna måste bostadsrättsinnehavaren ha

* stadsbyggnadsnämndens godkännande och startbesked för att arbetet får påbörjas
* styrelsens skriftliga godkännande på att ett arbete får påbörjas.

Godkännandet ges efter att planerad renovering eller ombyggnation har presenterats för och godkänts av föreningens styrelse samt föreningens besiktningsman. En förbesiktning måste ske i samband med att rivning är utförd och innan ombyggnationer samt arbeten med installationer påbörjas. Bostadsrättsinnehavaren samt entreprenören har skyldighet att lämna tillträde för besiktning under hela arbetets gång. I samband med att renoveringen eller ombyggnationen är klar ska en slutbesiktning ske. Besiktningarna görs av bostadsrättsföreningens utvalda besiktningsman och ska dokumenteras med foton. Utförandet ska godkännas vid besiktning och ett besiktningsutlåtande ska då framställas. Entreprenören ska vid slutbesiktningen skriftligen styrka att arbetet utförts fackmannamässigt samt enligt föreningens krav och egen utförd kontroll. Kostnaden för besiktningarna står bostadsrättsinnehavaren för. Vid renoveringar, ombyggnationer och arbeten med installation får medlemmen ej koppla på nya ledningar och anslutningar på föreningens installationer och stammar utan skriftligt godkännande av föreningen.

**Ansökan för skriftligt godkännande**

Ansökan skickas till styrelsen via mail eller lämnas i styrelsens brevlåda senast 6 veckor före arbetets start för godkännande av planerade renoverings-/ombyggnadsarbeten. I ansökan ska det redogöras för vad som ska byggas om, tillvägagångssätt, vilka entreprenörer som ska anlitas för arbetet samt eventuella konstruktionsberäkningar. Till ansökan ska handlingar bifogas som krävs för att styrelsen ska kunna besluta i ärendet, såsom bygglov, ritningar och sakkunnigutlåtande. Arbeten får inte påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

**Försiktighetsåtgärder**

Skulle det uppstå en skada som drabbar andra lägenheter i fastigheten kan den som orsakat skadan bli ersättningsskyldig. Det ligger i bostadsrättsinnehavarens privatekonomiska intresse att kontrollera att anlitad hantverkare är korrekt försäkrad. Bostadsrättsinnehavare som planerar att renovera eller bygga om sin lägenhet skall informera sig om föreningens stadgar samt de lagar och normer som gäller. Vid våtrumsrenovering skall tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER (Plattsättningsentreprenörers Riksförening) eller BKR (Byggkeramikrådet). Vid ingrepp i bärande väggar eller bjälklag skall konstruktionsberäkningar utföras av en konstruktör. Elinstallationer skall utföras av en behörig elinstallatör. Kräv ett intyg/dokument av entreprenören som ska utföra arbetet. Det är förbjudet enligt lag att själv utföra el- och gasinstallationer.

**Besiktningsman**

Föreningen kräver att en besiktningsman anlitas för att under renoveringens gång dokumentera och besiktiga viktiga steg, såsom ytskikt vid renovering av badrum.

Besiktigas inte arbeten under färdigställandet så kan heller inte föreningen stå för eventuella kostnader och skador på fastigheten som uppkommer pga. En renovering. Detta faller då på bostadsrättsinnehavaren.

**Inför byggstart**

Grannar ska informeras, till exempel genom ett meddelande i trapphuset, senast två veckor innan renoverings-/ombyggnadsarbetet startar. Arbetet schemaläggs vardagar mellan klockan 7:00 och 17:00. Särskilt bullrande arbete får endast utföras mellan klockan 8:00 och 16:00.

Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten.

* För att ta balanserad hänsyn till grannarna, får inga reparationer som stör grannar (Högt ljud) ske före kl 08:00 eller efter kl 18:00 på vardagarna eller i helgerna.
* Hantverkare som medlemmen använder, ska för arbete i respektive lägenhet av medlemmen informeras om föreningens Trivselprinciper och medlemmen ansvarar att hantverkaren följer dessa. Eventuella skador i allmänna utrymmen som orsakats av Hantverkare, ska täckas av hantverkaren. Ansvar för att detta ska ske åligger respektive anlitande medlem.
* Medlemmen ansvarar för att fullständig och tydlig information i god tid till övriga medlemmar om t ex vattenavstämningar eller andra störningar sker

Eventuella skador som uppstår på föreningens gemensamma ytor så som golv, väggar och hissar åligger medlem att åtgärda och bekosta.

Till avtal som skrivs mellan medlem och entreprenör skall en tilläggsparagraf bifogas där entreprenör skriver under att de tagit del av nedan information. Denna finns på hemsidan.

**I*nformation till Entreprenörer***

*Nedan information finns på vår hemsida. Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att den samma distribueras/kommuniceras till hantverkare samt se till att det följs.*

***Rökning***

*Rökning får inte ske i närheten av fönster på innergården. Fimpande på marken på gården är inte tillåtet, se till att flaskor eller dylikt placeras ut för fimparna.*

***Skydd av ytor***

*Ytor skall skyddas enligt följande:*

* *Entré gathuset - Hela golvet skyddas med skyddspapper eller skyddsplast. Innerdörren skyddas likaså. Skyddsmaterialet ska bytas ut kontinuerligt.*
* *Entré gårdshuset - Skyddspapper läggs ut ända till trappan mot källargården, ifall material skall fraktas in eller ut ur källaren.*
* *Hissar - Skyddspapper eller skyddsplast ska läggs ut över golvet i hissarna, även hisskorgens invändiga väggar bör täckas med skyddsmaterial.*

***Förvaring av material samt maskiner***

*Entrén och innergården är ingen förvaringsplats för arbetsmaterial, till exempel cementsäckar och dylikt. Material kan förvaras i källarutrymmet där det finns gott om plats samt en toalett för entreprenörer att nyttja. Nyckel till utrymmet lånas ut av styrelsen.*

***Nedskräpning***

*Se till att det inte skräpas ner på gården eller i trapphusen.*

***Byggavfall***

*Det är förbjudet att hälla avfallsvatten med cement och fog etc. I Våra avlopp. Detta gäller även brunnarna på gården då det blir stopp och dagvattnet inte kan rinna undan.*

***Dörrar och lås***

*Entreprenörerna ska alltid låsa efter sig. Det är inte tillåtet att ställa upp porten under längre tider under dagen, särskilt inte utan uppsikt. Det samma gäller för källardörren.*

***Hissar***

*Föreningens hissar får ej utnyttjas för att frakta byggmaterial. Material överstigande 20 kg får heller inte fraktas i föreningens hissar. Eventuella skador som uppstår på hissar åligger entreprenören att åtgärda och bekosta.*

***Avstängning av vatten***

*Tider för avstängning av vatten ska minimeras och ska godkännas av föreningen. Efter godkännande ansvarar byggherren för att i husets entréer tydligt meddela om när vattenavstängning ska ske. Informationen måste innehålla kontaktuppgifter till entreprenör och byggherre. Meddelande om vattenavstängning ska ske minst två dagar innan den planerade tidpunkten och vattnet får endast stängas av på vardagar på tider mellan kl. 9:30 och kl. 15:00.*

***Ansvarsförsäkring och behörighet***

*Entreprenören ska 1) ha en ansvarsförsäkring för samtliga arbeten som utförs i fastigheten och 2) även kunna uppvisa behörighet för samtliga arbeten som ska utföras.*

*Arbeten ska utföras enligt gällande föreskrifter för säkert vatten med erforderliga tätskikt i badrum, säker el och övriga arbeten enligt AMA Hus 14, AMA VVS & Kyl 16 och AMA El 16*

**Bra att veta**

**Habitek**

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter sköts av Habitek Fastighetsservice. I avtalet ingår veckostädning av fastighetens trapphus samt snöskottning på gården vintertid. Habitek uppdrag är alltså att sköta de åtagande som föreningen har avseende löpande fastighetsunderhåll.

Kontaktuppgifter till Habitek finns under fliken Kontakt/Viktiga telefonnummer på hemsidan samt sitter även i portuppgången. **I**nnan du ringer till Habitek är det dock viktigt att du som medlem förstår att kostnaden för det arbete som de utför kommer att belasta den som ansvarar för det som behöver åtgärdas. I en bostadsrättsförening skiljer man på det ansvar som föreningen och styrelsen har och det ansvar som respektive medlem har. Detta regleras i föreningens stadgar men i princip är du som medlem ansvarig för underhåll i din lägenhet medan föreningen ansvarar för fastigheten i övrigt.

Arbete som utförs inuti en lägenhet, exempelvis stopp i avloppet eller byte av säkring i lägenheten, luftning av element, är lägenhetsinnehavarens ansvar och därmed denne som ska stå för kostnaden. Habitek skickar då fakturan direkt till lägenhetsinnehavaren.

För akuta ärenden där ett fel i en lägenhet uppkommer som kan påverka kringliggande lägenheten eller fastigheten i övrigt (exempelvis översvämning) ska lägenhetsinnehavaren kontakta Habitek omgående för att få felet avhjälpt. Kostnaden ligger dock fortfarande hos medlemmen om ansvaret för problemet hänför sig till något som medlemmen är skyldig att själv underhålla.

Arbete som Habitek utför på gemensamma utrymmen såsom trappen, porten eller innergården belastar istället föreningen. Det kan röra sig om trasiga glödlampor, fel på kod-dosan till porten eller om källardörren inte stänger sig riktigt. För att få kontroll över fastighetsskötseln i de gemensamma utrymmena har styrelsen en kontaktperson mot Habitek. Medlemmar som uppmärksammar ett fel som behöver avhjälpas ombeds därför, om inte ärendet är akut, att kontakta styrelsen som tar anmärkningen vidare gentemot Habitek. Det är inte tillåtet att som medlem beställa arbeten å föreningens vägnar då enbart styrelsen är firmatecknare.

**Akuta vattenläckor och läckage**

Det är varje medlems ansvar att säkerställa man vet vart man stänger av vattnet till hela fastigheten vid ev. vattenskada eller läckage i en trycksatt ledning.

Avstängningen sitter i källaren i gången rakt fram. Gå hela vägen och ni finner den runt hörnet på sista förrådet.

Vid vattenskada skall medlemmen direkt kontakta rörmokare eller Habitek, för att så snabbt som möjligt få stopp på läckaget.

Innan läckaget är åtgärdat är det absolut förbjudet att nyttja vatten så skadan förvärras. Gör man det riskerar man att bli personligt betalningsansvarig för vattenskadan.

Det måste ligga i varje bostadsrättsinnehavares intresse att vara ytters ansvarig för sin egen bostadsrätt och vara delaktig i all driva försäkringsärenden framåt.

När läckaget är stoppat meddelar man sitt försäkringsbolag samt styrelsen om det inträffade. Styrelsen tar det i sin tur vidare till föreningens försäkringsbolag och kostnadsfördelningar som följer.

Det är inte tillåtet att handla passivt och låta en läcka fortgå, alla läckage måste så snabbt som möjligt utredas och åtgärdas för att inte orsaka större vattenskador i fastigheten.

**Värme i huset**

Värmen i huset regleras automatiskt. Detta betyder att vi själva inte kan påverka temperaturen i huset utan värmeväxlaren skjuter ut värmen baserat på en temperaturskurva.

När temperaturen ligger runt 0 grader är det ofta kyligt i våra lägenheter- detta är pga. av att värmepannan har svårt att avgöra och känna av rätt temperatur. På nätterna när det är kallt går pannan på och på dagarna går den ner då temperaturen ute går upp. Detta blir bättre när det blir kallare då pannan reglerar upp värmen. Det är också så att från ca 0-+5 grader är luften fortfarande fuktig vilket också leder till att det upplevs kallare än vad det är.

50% av värmen bygger på strålningsvärme- vilket innebär att man “bygger bort” värmen och förhindrar värmen att spridas i rummet och förebygga kallras från fönster om man har elementskydd eller fönsterbrädor som bygger utan lufthål. Man skall alltså inte blockera sina element.

Rekommenderad värme inne är 21 grader. Har man under 21 grader kontaktar man styrelsen.

Alla medlemmar ansvarar för att varje år lufta sina element.

*Tips! Om elementen är svala trots att man luftat dem samt att temperaturen ute understiger 0 grader - prova att skruva åt skruven på plastvredet. Om skruven sitter löst så vrids inte den värmereglerande muttern under plastvredet och således kan inte elementet sättas på.*

**Kakelugnar och eldstäder**

Ett antal kakelugnar är plomberade. Dessa får inte brytasutan att lägenhetsinnehavaren renoverar pipan i den samma. Bryter man plomberingen och använder kakelugnen/öppna spisen i alla fall riskerar man att giftig rök sprids mellan lägenheterna.

Föreningen har tidigare använt sig av Skorstensbolaget för renovering av rökkanalerna.

Vill man renovera sin kakelugn kontaktar man styrelsen för mer information.

Sotaren utför brandskyddskontroll vart femte år då kakelugnarna provtrycks.

**Stammar**

Vi har 4 stammar i fastigheten varav en är bytt. Avloppsteknik hjälper oss att underhålla och dokumentera våra stammar och spolar våra stickledningar vart femte år och hela systemet vart tionde år.

Får man problem med sitt avlopp har vi även ett avtal med avloppsteknik där de kan komma ut och hjälpa till. Det är dock varje medlems ansvar att kontinuerligt rensa sina vattenlås och säkerställa ingen annat än toalettpapper spolas ner i våra toaletter. Annat papper såsom hushållspapper, servetter och liknande är heller inte tillåtet att spola ner.

Det är strängt förbjudet att använda olika typer av propplösare och kaustiksoda för att lösa ev. proppar i avloppen. Denna typ av produkt fastnar och stelnar i avloppen och går ej att få bort vid tex. en stamspolning.

Risken för vattenskador vid användning av propplösare är stor!

Vid eventuell renovering av badrum uppmanar styrelsen att man passar på att byta ut stam mellan golv och tak. Denna kostnad står föreningen för.

Det är dock viktigt att krav-ställa enbart tjockväggade plaströr får användas. Så kallade MA rör är strängt förbjudet.

Mekanisk rensning med skållade rensband är ej tillåtet då det leder till skador på stammen.

**Förråd**

Alla lägenheter har ett förråd knutet till sig. Förråden är märkta med lägenhetsnummer och följer med lägenheten vid en försäljning.

Det är inte tillåtet att ta andra utrymmen i besittning.

**Fönster**

Medlemmen ansvarar för fönstrens insida, bågarna mellan glasen samt innerglas. Utsidan faller under föreningens ansvar. Fönstren har renoverats i två olika etapper och har varit frivillig då detta bedöms vara en åtgärd som gynnar medlemmarna men som inte är tillräckligt akut för att föreningen prioritera.

Styrelsen har beslutat fördelning 80/20 och att de 20% ska motsvara föreningens del av fönstret, dvs utsidan av fönstret.

Medlemmen kan även utnyttja ROT-avdraget på de 80% som tillfaller den samma.

**Köksfläkt**

Endast kolfilterfläktar är tillåtna. Det är alltså förbjudet att koppla in sin fläkt till husets ventilationssystem då detta resulterar i matos i resterande del av huset. Har du en sådan i din lägenhet kontaktar du styrelsen.

**Gas**

Ett antal lägenheter har fortfarande gas. Detta innebär att man vid renoveringar och förändringar av lägenheterna måste undersöka var gasledningarna går för att inte förorsaka läckage.

**Grill**

Elgrill och gasolgrill är tillåtet- däremot är det inte tillåtet att förvara gasbehållare i fastigheten- inte heller i källarförråd.

**Försäkring**

Föreningen har bostadsrättstillägg för medlem via Trygg Hansa.

**Porten**

Portkoden byts kontinuerligt. Det är styrelsen som initierar detta.

Tidningsbud och övriga som behöver komma in i fastigheten använder sig inte av vår kod. Koden är således inte kommunicerad utanför föreningen.

Det är inte tillåtet att ställa upp porten obevakad då vi vid ett flertal tillfällen haft inbrott då detta skett.

**Brandvarnare**

Samtliga lägenheter måste vara utrustade med en eller flera brandvarnare. Det är varje medlems skyldighet att kontrollera batterier kontinuerligt samt att byta batteri 1 ggr/år- styrelsen föreslår att detta gör 1 dec varje år för att säkerställa fastigheten har ett bra brandskydd. Komplettera gärna brandskyddet med en brandsläckare.

**Vid brand**

Rädda-Varna-Larma-Släck!

Gå ALDRIG ut i ett rökfyllt trapphus.

**Hemsidan**

Kom ihåg att kontinuerligt gå in på vår hemsida [www.kungsholmshamnplan5.se](http://www.kungsholmshamnplan5.se/) för att ta del av viktig information samt håll er uppdaterade på vad som händer i vår förening. Lösenord är samma som rådande portkod.

**Styrelsen**

Styrelsen uppmanar att alla någon gång sitter med i styrelsen för att på bästa sätt förvalta vår fastighet ur ett långsiktigt perspektiv.

Allt arbete är ideellt och sköts utanför ordinarie arbete vilket också styrelsen önskar förståelse inför.

Vill man driva ngt projekt eller hjärtefråga går detta bra trots att man inte sitter med i styrelsen- det är upp till oss alla att tillsammans skapa en trivsam och välskött fastighet och förening.

Väl mött

Styrelsen

Uppdaterad 2020-12-14