

Trivselregler

Brf Mässen



Utgåva 18
oktober 2025

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
1.1. Syfte	3
1.1. Området Järvastaden	3
1.2. Brf Mässen	3
2. Hur förvaltningen sköts	4
2.1. Företagslista	4
3. Brf Mässens stadgar	5
4. Trivselregler	5
4.1. Allmän aktsamhet och hänsyn	5
4.2. Portar och lås	6
4.2.1. Portkod tider	6
4.2.2. Service- och nyckelläge	6
4.2.3. Beställning av nycklar och nyckelbrickor	6
4.2.4. Aktsamhet	6
4.3. Balkonger och uteplatser	7
4.3.1. Inledning	7
4.3.2. Markiser och balkonginglasning	7
4.3.3. Balkonglådor och droppbleck	7
4.3.4. Ytskikt balkonggolv	7
4.3.5. Grillning	7
4.3.6. Håltagning	8
4.3.7. Uteplatserna	8
4.4. Gården	9
4.4.1. Lekplatsen	9
4.4.2. Cyklar	9
4.5. Källaren	9
4.6. Sopor	9
4.6.1. Sopsorteringsstation	9
4.6.2. Hushållsavfall	9
4.6.3. Matavfall	9
4.7. Tvättstugan	10
4.8. Parkering	10
4.8.1. Garageplatser	10
4.8.2. Parkeringsplatser	10
4.8.3. Boendeparkering	11
4.9. Hyra extra postfack eller förråd	11
4.9.1. Postfack	11
4.9.2. Förråd	11
4.10. Vad kan man göra för att spara kostnader och miljön?	11
4.11. Hur kommer jag i kontakt med styrelsen?	11

1. Inledning

1.1. Syfte

Detta är en trivselguide till alla medlemmar i Brf Mässen. Syftet är dels att informera om praktiska saker i föreningen som kan vara värdefulla att känna till och dels att presentera de trivselregler som styrelsen beslutat ska gälla tills vidare.

1.1. Området Järvastaden

På den plats där Järvastaden står idag har det bott människor sedan någon gång under järnåldern och de äldsta lämningar som hittats är från 400-500 år eKr. Under vikingatiden etablerades många gårdar i området och människorna livnärde sig på att bruka jorden, hålla boskap samt på jakt och fiske. Större delen av marken där Järvastaden idag står hörde under en lång period till Överjärva Gård. Området fortsatte att vara jordbruksbygd fram till år 1905 då riksdagen beslöt att köpa marken från bönderna för att skapa ett militärt övningsområde. Den första skjutbanan stod klar 1911 och i början av 1940-talet utökades den militära verksamheten genom att arméns intendenturförråd flyttade hit. Särskilt under andra världskriget pågick en intensiv verksamhet på området som då hyste såväl förrådsbyggnader, snickeri, verkstad och kompanilokaler som järnvägsspår och lastkajer. Infanteriets kadettskola och annan militär utbildning fanns på platsen under 1950- och 1960-talen och 1964 flyttade inskrivningsverksamheten ”mönstringen” till området som kom att vara kvar här in på 1990-talet. Namnen på samtliga bostadsrättsföreningar och flera gator i området anspelar på områdets militära historia.

1.2. Brf Mässen

Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden (org.nr.769614-3226) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades den 28 april 2006. Fastigheten heter Järva 2:16 och huset, som är ritat av arkitektbyrån Read Arkitekter, byggdes 2007-2008 och stod klart för inflyttning i slutet av 2008. Fastigheten som huset står på är 2 803 kvm stort och sträcker sig längst med rabatten längst Mönstringsvägen och Fridensborgsvägen. Gatan som leder fram till garaget delas med Brf Svärdsiljan. På baksidan slutar tomtgränsen ungefär längs med rabatten norr om grusgången.

Huset har 78 bostadslägenheter och en lokal, som för närvarande hyrs ut som servicebutik. Dessutom finns en tvättstuga, ett cykelförråd, fem barnvagnsförråd samt källarutrymmen som innehåller lägenhetsförråd, ett garage med 50 bilplatser (varav 16 har möjlighet för elbilsladdning) och 3 motorcykelplatser samt fyra parkeringsplatser utomhus. Lägenheterna får endast innehas av medlemmar i föreningen och vid försäljningar måste köparen bli godkänd som medlem i bostadsrättsföreningen av styrelsen. Föreningen godkänner inte juridiska personer.

2. Hur förvaltningen sköts

2.1. Företagslista

Föreningen har tecknat avtal med följande företag att sköta förvaltningen av fastigheten:

- **MBF** sköter föreningens ekonomi, medlemsregister, fakturering av månadsavgifter och pantförskrivningar etc. Tel växel: 021-40 33 00, direkttelefon avgifter/hyror: 021-40 33 25. Mejl: info@mbf.se
- **Renew** vår fastighetsskötare. Felanmälningar kan göras på två sätt:
 1. **Telefon 08-34 38 00**
 2. Fylla i webformuläret på Renew's hemsida: www.renewservice.se

OBS! Medlemmar debiteras för dessa arbeten/uttryckningar i samtliga fall med undantag för om de beror på fel utanför lägenheten.

OBS! Blir lägenheten **strömlös** och du inte hittar felet i din egen central i lägenheten, ska styrelsen kontaktas i första hand, då de har tillgång till el-centralerna i trapphusen. Tas inte denna kontakt innan jouten kontaktas kan utryckningsavgift komma att debiteras medlemmen.

Fastighetsskötaren erbjuder medlemmarna tjänster från en s.k. **Handyman**. Det betyder att vi får tillgång till snickare, rörmokare, elektriker m.m. Bokning och mer information om detta på telefon 08-34 38 00.

- **Smart-trappstädning** sköter städningen av våra gemensamma utrymmen i fastigheten.
- **S:t Eriks Hiss AB** ansvarar för våra hissar. Felanmälan dygnet runt **08-522 258 00**.
- **Telenor** är vår leverantör av bredband, tv och telefoni. För närvarande debiteras 160 kr på månadsavin från föreningen för bredband 1000/1000, basutbud av tv bl. a. kanal 1-12 och IP-telefoni (samtalstaxor tillkommer). Läs mer på telenor.se eller ring kundtjänst 020-222 222.
- **Techem** har hand om mätning och avläsning av hushållsel. En avstämning mot verklig förbrukning sker kvartalsvis.
- Soppantering sköts av **PreZero Recycling AB**. Föreningen debiteras efter vikt. Sortera därför så mycket du kan (glas, papper, metall mm) och lämna vid sopsorteringsstationen. Sedan 2015 är vår förening med i Solna stads återvinningsprojekt för matavfall (för mer info, t.ex vad som räknas som matavfall, se <https://www.solna.se/boende--miljo/avfall-och-atervinning/matavfall>). Från 1 januari 2024 är det obligatorisk för alla hushåll och verksamheter i Sverige att börja sortera ut och återvinna matavfall.

- **JC Miljöstäd** sköter sommar- och vinterunderhåll.

3. Brf Mässens stadgar

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter regleras i föreningens stadgar som registrerats hos Bolagsverket. Föreningens stadgar finns tillgängliga på föreningens hemsida www.massen.bostadsratterna.se. Där står bland annat att bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick samt betala avgifter i tid. Vidare får bostadsrättshavare inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Hit räknas bland annat att glasa in balkongen eller sätta upp markiser eller liknande solskydd. Styrelsen måste också godkänna andrahandsuthyrningar. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada ansvarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller vårdslöshet av någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten.

4. Trivselregler

Medlemmarna ska förutom vad som nämnts i stycket ovan även rätta sig efter särskilda regler som föreningen meddelar. Vi har valt att kalla dessa för trivselregler och syftet med dessa är att underlätta samvaron och förbättra boendemiljön. Styrelsen har beslutat att nedanstående trivselregler ska gälla tillsvidare.

4.1. Allmän aktsamhet och hänsyn

Tänk på att vara rädd om föreningens egendom. Kostnader för el (förutom hushållsel), vatten, städning, underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om vi är duktiga på att vårda vår gemensamma fastighet kan vi hålla nere årsavgifterna.

Undvik störande ljud (spela hög musik, borra, tvätta i tvättmaskin med mera) mellan kl. 22:00-09:00.

Vad gäller rökning och grillning med kolgrill på innergården, bör detta ske på avstånd från fastigheten, så att röken inte tar sig in i de friskluftsintag som finns under varje fönster och därigenom skapar obehag för övriga boende.

Fester och andra tillställningar som kan komma att påverka dina grannar bör informeras om i förväg. Tala med de berörda grannarna eller lägg en lapp i deras postfack.

Ingen förvaring av barnvagnar, rullatorer eller andra föremål får ske utanför respektive ytterdörr eller på annan plats i trapphuset. Detta för att underlätta städning, utrymning och brandsäkerhet.

4.2. Portar och lås

4.2.1. Portkod tider

Fastighetens portar är alltid låsta. Dessa öppnas antingen med nyckelbrickan eller med lägenhetsnyckeln. De fem portarna mot gatan kan även öppnas med portkod. Denna fungerar endast mellan kl. 06:00-22:00, samtliga veckodagar. Övriga tider måste portarna öppnas med nyckel eller nyckelbricka. Koden byts två gång per år.

4.2.2. Service- och nyckelläge

Det finns möjlighet att ställa lägenhetsdörren i ett så kallat serviceläge. Då kan fastighetsskötaren komma in i lägenhet eller någon annan som handlar på uppdrag av denne. Man ställer dörren i serviceläge genom att låsa den och sedan dra ut nyckeln när nyckelhålet står diagonalt (tio i tolv på en urtavla).

Dörren kan också ställas i nyckelläge. Det innebär att det krävs nyckel för att kunna öppna dörren inifrån lägenheten. Dörren ställs i nyckelläge genom att den svarta plastpiggen ovanför låskolven ställs i nedåtläget.

4.2.3. Beställning av nycklar och nyckelbrickor

Standarduppsättningen av nycklar består av fyra lägenhetsnycklar och fyra nyckelbrickor. Saknas eller önskas fler nycklar eller nyckelbrickor beställer och bekostar medlemmen dessa själv.

Nycklar kan beställas via Styrelsen. Maila en begäran till styrelsen, massen.jarvastaden@gmail.com, inkl namn, lägenhetsnummer och nyckelnummer för er lägenhet/låskolv (nummer står på era nycklar). Ny rutin hos låssmeden innebär att beställningen måste göras utav behörig i styrelsen. Nyckel kan betalas och hämtas hos Byggbeslag (fd Bysmeden), Viderögatan 3 i Kista, tel: 010-163 64 30. Enklast är dock om medlem betalar via Swish och får nyckel hemskickad med rekommenderat brev.

Nyckelbrickor kan beställas hos fastighetsförvaltaren **Renew**, se kontaktuppgifter ovan under avsnitt 2.1.

4.2.4. Aktsamhet

- Lämna inte dörrar till cykel- och källarförråd olåsta.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Om porten inte går i lås ska fastighetsförvaltaren kontaktas för åtgärd.
- Vid flytt eller liknande ska porten ställas upp så kort tid som möjligt och alltid vara under uppsikt.

4.3. Balkonger och uteplatser

4.3.1. Inledning

Balkonger hör till föreningens ansvarsområde och ej till respektive lägenhetsinnehavares. Ansvaret för uteplatserna är delat mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren.

4.3.2. Markiser och balkonginglasning

Det krävs tillstånd från styrelsen för att glasa in balkonger eller sätta upp markiser eller liknande solskydd. Markiser köps hos Persiennteamet i Solna och de två alternativ på färger som är tillgängliga i föreningen är Roströd – Dickson Chataigne ORC 8207 120 samt Grågrön – Sandatex 407/16.

Det finns två leverantörer att välja mellan om man vill glasa in sin balkong:

- **NIKA Inglasning AB**, kontakt 08-410 41 763 eller via mejl info@nika.se.
Hemsida www.nika.se.
- **Balkongrutan**, kontakt 020-15 00 02 eller via mejl info@balkongrutan.se.
Hemsida www.balkongrutan.se.

Obs! När huset byggdes följde ett bygglov för inglasning av balkonger på våning 1-4 med. Detta tillstånd gick ut 2011-10-25 och därefter krävs det bygglov från Solna stad för att glasa in balkongen. Ansökan om bygglov görs av medlem och delges styrelsen efter godkännande.

4.3.3. Balkonglådor och droppbleck

Balkonglådor ska placeras innanför balkongräcket för att minimera risken för att någon skadas om den skulle blåsa ner eller gå sönder.

Om man har problem med att det droppar vatten från grannens blommor på balkongen kan man skaffa ett droppbleck. Detta kan beställas från leverantörerna för balkonginglasning.

4.3.4. Ytskikt balkonggolv

Om lägenhetsinnehavaren vill lägga någon form av ytskikt på balkonggolvet är det viktigt att detta ytskikt inte stänger in vatten/snö eftersom detta kan orsaka frostsador. Detta är extra viktigt för balkongerna på våning 5 in mot gården, eftersom dessa saknar tak. Färdiga träplattor med gummifötter är avsedda för att läggas på balkonger och gör att vattnet kan rinna ut under. Om man väljer annat ytskikt än färdiga träplattor måste det säkerställas att vattnet kan rinna av, exempelvis kan inte regler monteras längs med fasad då det förhindrar avrinning. Ytskikt måste vid behov kunna avlägsnas utan påverkan på fastigheten.

4.3.5. Grillning

Grillning får ske med kol på grillplatsen på gården. På uteplatserna och på balkongerna får grillning ske endast med el eller gasol. Varm grill får inte lämnas utan uppsikt. Var noga med brandsäkerheten och håll er uppdaterade om eventuellt utfärdat eldningsförbud.

4.3.6. Håltagning

All håltagning i fasad är absolut förbjuden (med undantag av den som krävs vid inglasning av balkong av föreningen vald entreprenör samt den som krävs vid montage av markis av föreningen vald entreprenör). Även om balkongen är inglasad är håltagning i balkongens fasad absolut förbjuden. Håltagning i balkongen ovanför, kan tillåtas i begränsad omfattning.

Vid önskad håltagning ska antal hål, placering av dessa samt dess djup och bredd redovisas för styrelsen för godkännande innan utförande. Vidare skall håltagningen utföras på ett sådant sätt att framtida skador på fastigheten förhindras. Dessa begränsningar har föreningen på grund av de stora risker med fuktskador i fasad som vi inte vill utsätta föreningens medlemmar för.

Det är föreningens ansvar att underhålla fasaden, men det är varje enskild medlem som är ansvarig för att ingen olovlig håltagning sker på respektive balkong.

4.3.7. Uteplatserna

Uteplatserna är upplåtna med respektive bostadsrätt på bottenplan. Lägenhetsinnehavarna ska underhålla och väl vårda uteplatsen. Lägenhetsinnehavarna får inte utan föreningens skriftliga godkännande förändra uteplatsen. Detta gäller bland annat stenbeläggningen, sidoavskiljarna och placering av blomlådorna.

Under årsmötet 2019 röstade stämman för en motion att blomlådorna får ha två olika placeringar – antingen i linje med sidoavskiljarna eller ca 20 cm fram där betongplattorna möter asfalten. Blomlådorna får även flyttas i sidled mellan avskiljarna för att ändra på ingången till uteplatsen. Inga andra placeringar godkänns.

Blomlådorna är föreningens egendom och föreningen ansvarar således för underhåll och plantering i dessa. Lägenhetsinnehavarna på bottenplan får dock fritt plantera vad de vill i lådorna under förutsättning att det bekostas och sköts om av innehavaren.

Om lägenhetsinnehavaren vill lägga någon form av trall eller annat ytskikt på betongplattorna är det viktigt att det inte förankras i fastigheten. Om det behövs för fastighetens underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är lägenhetsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera allt som har placerats på uteplatsen på egen bekostnad. Lägenhetsinnehavaren får även sätta upp en grind som harmoniserar väl med omgivningen på innergården.

För att minska risken för skadedjur såsom råttor är det viktigt att inga matrester lämnas på uteplatserna. Lämna aldrig portar eller altandörrar uppställda utan uppsikt. Då ökar risken att skadedjur tar sig in i fastigheten.

4.4. Gården

4.4.1. Lekplatsen

Håll gården och lekplatsen ren och fin. Plocka ihop leksakerna när barnen lekt färdigt och lägg ner dem i den stora trälådan. Lägg sedan på det gröna nätet över sandlådan för att förhindra djuravföring i sanden. För er som har hund eller katt, låt dem inte springa lösa på lekplatsen.

4.4.2. Cyklar

Föreningen har ett flertal cykelställ där cyklar ska parkeras. Det finns fyra cykelställ på innergården, ett i komposthuset på Mönstringsvägen samt ett cykelförråd i källaren på Fridensborgsvägen 39. Alla som har garageplats har även möjlighet att parkera sin cykel i cykelstället i garaget.

4.5. Källaren

Varje lägenhet disponerar ett källarförråd. Här får inga explosiva eller brandfarliga föremål förvaras. Övriga ytor i källaren ska hållas fria för att underlätta städning och utrymning på grund av brandsäkerhet.

4.6. Sopor

4.6.1. Sopsorteringsstation

Närmast belägna sopsorteringsstation ligger 200 meter in på området på andra sidan Mönstringsvägen från Brf Mässen sett. Här finns det möjlighet att kasta tidningspapper, kartong, glas, metall samt plastförpackningar. Annat som man vill bli av med måste lämnas vid återvinningscentral.

4.6.2. Hushållsavfall

Föreningen disponerar två behållare för hushållsavfall, en av dem är belägen på Fridensborgsvägen mellan Brf Mässen och Brf Svärdsililjan och den andra på Mönstringsvägen mellan Brf Mässen och Brf Staben. Dessa är endast avsedda för hushållssopor. Hushållssoporna kastas i väl ihopknutna påsar. Om behållarna av någon anledning inte skulle gå att låsa upp så får inga sopor ställas vid sidan av dessa, eftersom det då finns risk att dessa öppnas av råttor eller fåglar som sprider soporna på gatan.

4.6.3. Matavfall

I komposthuset på Mönstringsvägen finns plastkärl för återvinning av matavfall. Detta slängs i bruna papperspåsar avsedda för detta. I komposthuset finns också nya papperspåsar. Kontakta styrelsen på mejl massen.jarvastaden@gmail.com för att få information och ett startkit för matavfallssortering. För mer info om matavfall, se <https://www.solna.se/boende-miljo/avfall-och-atervinning/matavfall>

4.7. Tvättstugan

Det finns en tvättstuga i huset, Fridensborgsvägen 37. Denna bokas på bokningsskärm utanför dörren till tvättstugan med hjälp av din nyckelbricka. Om du inte kan utnyttja din bokade tid, kom ihåg att boka av så att tiden kan utnyttjas av annan medlem. Det finns 5 pass per dag att boka och maximalt kan du boka 10 pass i månaden. Din tvättid släpps efter 30 min om du inte har påbörjat din bokade tid. Elen till maskinerna stängs automatiskt av kl. 22 men du kommer in i tvättstugan fram till kl. 24.

Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt elektrisk mangel. Var och en städar efter sig efter varje tvättpass; filtren i torktumlaren och i torkskåpet ska rengöras från damm, tvättmedelsrester ska torkas av och mangeln stängas av med strömbrytare (barnsäkerhet) och golvet sopas efter varje tvättpass. Skulle en maskin gå sönder ska felanmälan göras till fastighetsskötaren snarast. Placera även en lapp på den trasiga maskinen där du meddelar att maskinen är felanmäld och vid vilken tidpunkt.

4.8. Parkering

4.8.1. Garageplatser

Styrelsen ansvarar för uthyrning av garageplatser.

Bilplats kostar 1 228 kr per månad. Vid nyttjande av laddning för elbil faktureras förbrukad el av Chargenode.

Bilplats nr 37 hyrs ut till ett rabatterat pris och kostar 630 kr på grund av svårigheten att parkera på platsen.

Motorcykelplats kostar 614 kr per månad.

Garageplatserna hyrs ut både till medlemmar och till externa hyresgäster (i mån av plats och utan besittningsrätt).

MBF fakturerar månadsavgiften.

Kontakt: massen.jarvastaden@gmail.com

Garageplatserna ska hållas rena och fria från skräp och farliga vätskor såsom olja, spolarvätska mm. Biltvättning får inte ske i garaget. Kontrollera att dörr och port stängs väl när du lämnar garaget. Om två bilar möts i garageporten är det den som är på väg ut som har företräde.

Styrelsen har rätt att begära utrymning av garaget vid garagestädning som sker en gång per år samt för eventuellt underhåll, installationer etc.

4.8.2. Parkeringsplatser

Föreningen disponerar även över fyra stycken parkeringsplatser utomhus. Dessa ligger bredvid ned- och uppfarten från garaget och kostar 695 kr per månad. Avgiften är inte momsbelagd. Styrelsen ansvarar även för uthyrning av dessa parkeringsplatser. MBF fakturerar månadsavgiften.

Kontakt: massen.jarvastaden@gmail.com

4.8.3. Boendeparkering

I området gäller boendeparkering. Mer information om detta finns hos Solna Stad (www.solna.se).

De som inte har boendeparkering betalar en avgift för att få parkera på gatan alla dagar.

Vänd- och mötesplatsen mitt emot vår garageutfart är inte avsedd för parkering. Där råder stoppförbud.

4.9. Hyra extra postfack eller förråd

4.9.1. Postfack

Föreningen har i några portar enstaka postfack som ej används. Dessa kan hyras av medlemmar som exempelvis vill ha ett extra postfack till ett företag man driver. Postfacken kan hyras för 600 kr exkl. moms per år.

Kontakt: massen.jarvastaden@gmail.com

4.9.2. Förråd

Föreningen har ett extra förråd som hyrs ut till medlemmar. Förrådet saknar el och har ungefärliga måtten 320 x 310 cm och med en takhöjd på 165 cm. Förrådet är beläget i källaren på Fridensborgsvägen 37.

Kontakt: massen.jarvastaden@gmail.com

4.10. Vad kan man göra för att spara kostnader och miljön?

Kostnader för vatten och värme betalas av alla boende gemensamt. Var därför sparsam med vatten, särskilt varmvatten, och lämna inte vatten rinnande i onödan. Elementen har en automattermostat, vilket gör det viktigt att stänga av elementet vid vädring. Om inte detta sker blir elementet mycket varmt och drar onödigt mycket energi som försvinner ut genom det öppna fönstret.

Sortera soporna och släng dessa vid sopsorteringsstationen. Sortera även matavfall i de bruna återvinningspåsarerna och lägg dem i komposthuset på Mönstringsvägen. Föreningens behållare är endast avsedda för övriga hushållssopor och ju mer som sorteras, desto lägre kostnader för hushållssopor blir det.

4.11. Hur kommer jag i kontakt med styrelsen?

Föreningen har en hemsida med adressen www.massen.bostadsratterna.se.

Följande kontaktvägar kan användas för att komma i kontakt med styrelsen:

- Mejl – massen.jarvastaden@gmail.com
- Postfack – i porten på Fridensborgsvägen 41.
- Telefonnummer till styrelsemedlemmarna hittar du på hemsidan.

Där finns också telefonnummer till valberedningen.

Föreningen har även en Facebook-grupp, **Brf Mässen i Järvastaden**, som är en sluten grupp för föreningens medlemmar där vi fritt kan diskutera frågor. Minst en person från styrelsen är administratör för gruppen men vill ni komma i kontakt med styrelsen ber vi er använda någon av de tre ovanstående kontaktvägarna.