

ORDNINGSREGLER för Brf HÖJDEN 2

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningen utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Det är 7 kap 9§ i Bostadsrättslagen tillsammans med föreningens stadgar som reglerar förhållandet mellan föreningen och dess medlemmar. Styrelsen har beslutat att komplettera stadgarna med följande Ordningsregler giltiga från och med april 2014.

Allmänt

- Föreningens egendom är allas gemensamma egendom. Tänk på att vara aktsam och väl vårda föreningens egendom och lokaler. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av alla medlemmar och påverkar i slutändan varje medlems avgifter till föreningen.
- Du som medlem ansvarar för att Du, Din familj och Dina gäster följer föreningens regler. Ordningsreglerna gäller även vid hyra av lägenhet i andra hand och vid hyra av föreningens lokal i nr 14.
- Det är ej tillåtet att gå eller cykla över gräsmattor och genom planteringar på föreningens tomtmark och på andra kringliggande föreningars mark. Använd gångvägen.
- Den tekniska förvaltningen av våra hus har lagts ut på en extern förvaltare. Information om förvaltarens telefonnummer och öppettider finns på hemsidan och på anslagstavlor i entréerna.
- Anslagstavlor i entréerna är till för meddelanden från styrelsen och mellan medlemmar. Reklam och övriga anslag i trapphusen avlägsnas.
- Skador eller åtgärder i lägenheten betalas av lägenhetsinnehavaren. Skador eller åtgärder i gemensamma utrymmen anmäls till den tekniska förvaltaren. Undvik om möjligt att göra felanmälningar under jourtid om det inte är ett akut ärende där egendom eller person kan påverkas, då kostnaderna för akuta åtgärder är avsevärt högre. Om skadan i lägenheten påverkar flera lägenheter är medlem skyldig att omgående anmäla skadan till den tekniska förvaltaren för åtgärd, det egna försäkringsbolaget och till styrelsen. Detta för att försäkringar och ev garantiåtgärder skall gälla.
- Det är ej tillåtet att bedriva yrkes- eller affärsmässig verksamhet i lägenheten eller i föreningens fastigheter utan styrelsens godkännande.
- Husdjur skall alltid hållas under strikt uppsikt och får **ej** släppas lösa inom föreningens område eller utanför den egna bostaden. Husdjur får inte utföra sina behov på föreningens område. Hålls djur i lägenheten är det viktigt att se till att de inte förorenar, gör ofog eller för oljud. Spillning skall plockas upp direkt.
- Innehav av husdjur som orm, svin, pälsdjur och fjäderfä som inte är sällskapsdjur kräver tillstånd från Solna Stad, kontakta Solna Stads miljö- och hälsoskyddsförvaltning. Informera styrelsen vid innehav av ovan nämnda djur.
- Fåglar eller andra djur får inte matas från balkong, uteplats eller på föreningens område då de kan locka till sig t ex råttor och möss.

- Om Du upptäcker skadedjur i lägenheten eller i andra utrymmen inom eller runtom föreningens hus är du skyldig att omedelbart kontakta styrelsen.

Gemensamma utrymmen och utemiljö

- Trapphusen, utrymmet på nedre botten och utanför källarförråden får inte utnyttjas till förvaring av t ex barnvagnar, soppåsar, pulkor, skidor eller andra föremål vilket kan försvåra för räddningstjänsten att komma fram vid brand eller utrymning eller för städningen och fastighetsskötaren att utföra sina arbeten.
- Lämnar Du fönster och dörrar öppna i lägenheten, tvättstugan, föreningslokalen eller i andra gemensamma utrymmen ansvarar Du för uppkomna skador, t ex frys-, vatten- och inbrottskador.
- Har Du dörrmatta utanför lägenhetsdörren ansvara Du för att golvet städas under och runt om mattan.
- Balkonglådor, antenn, parabol eller andra föremål får inte monteras utanför balkongräcket p g a rasrisk.
- Vid vattning på balkong ansvarar Du för att vatten ej rinner ner på underliggande grannes balkong eller uteplats.
- Ordningsreglerna som finns uppsatta i tvättstugan, föreningslokalen och soprum skall följas av samtliga brukare.
- Det är bara Du som medlem som får använda tvättstugan. Om tvättstugan inte tagits i bruk 60 minuter efter bokad tid, har annan medlem rätt att utnyttja tiden. Mattor får endast tvättas i grovtvättmaskinen.
- Rökning i trapphus, hissar, källare, tvättstuga och föreningslokal är ej tillåten. Fimpar skall slängas i papperskorg utanför entréerna eller i den egna lägenheten. De får absolut inte slängas från balkong eller på marken runt om föreningens hus. Undvik rökning på balkong och uteplats som kan vara störande för grannar.
- Entréportar, dörrar till cykel-, sop- och barnvagnsrum och fönster i allmänna utrymmen får ej lämnas i uppställt läge utan tillsyn p g a inbrottsrisk eller ev skador.
- Mattor, sängkläder eller liknande får inte piskas från fönster, balkongräcket eller vid entréerna.
- Marschaller skall placeras på ett säkert sätt så att de inte ger sotfläckar på fasader eller så att cementplattor och asfalt skyddas från att parafin rinner ut.
- Mopeder och motorcyklar får inte förvaras i källare eller cykel- och barnvagnsrum p g a brandrisk.
- Grillning på balkong eller uteplats får **endast** ske med elektrisk grill eller gasogrill. Gasolbehållarens storlek skall följa MSB rekommendationer. Vänligen ta hänsyn till grannarna så de inte känner obehag av grillas. Grillning med kol eller liknande material får **endast** ske på stenplattorna vid sandlådan nedanför hus nr 14.

Föreningen har en kolgrill som medlem kan låna under säsong. Grillen förvaras utanför föreningslokalen och ställs tillbaka dit efter användning och rengöring.

Grillmaterialet skall släckas ordentligt efter avslutad grillning och slängas bland hushållssoporna.

- Vid förvaring i lägenhet och källare av brandfarliga och explosiva material eller vätskor som överstiger normal förbrukning för husbehov hänvisar styrelsen ang regler och information till www.dinsakerhet.se och www.msb.se (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).
- Gasol som täcker det egna behovet får endast förvaras i lägenheten. Max tillåten mängd är en gasbehållare för förbrukning och en i reserv. Behållaren skall förvaras i torrt, svalt och ventilerat utrymme eller på icke inglasad balkong. Gasen i sig är inte giftig men kan vid kontakt med syre bli explosiv och brännbar. Det är förbjudet att förvara gasolbehållare i källare. För mer information, läs på www.dinsakerhet.se och www.msb.se.

Soprum, källsortering och grovsopor

- Hushållssopor skall paketeras ordentligt och ej vara kladdiga eller innehålla vätska vilket skapar dålig lukt i och obehag i och på sopkärnen. Följ anvisningarna för källsortering som finns på kärnen. Var noga med att ta bort plast från pappförpackningar och tidningspapper innan det läggs i resp kärn. Lagg plasten bland hushållssopor/brännbart. Vid osäkerhet läggs sopor i kärlet för hushållssopor/brännbart eller lämnas på återvinningsstation.
- Felsorterade sopor och plast i fel kärn förstör mer än det hjälper vid återvinningen och belastar föreningen och Du som medlem med onödiga extra kostnader. Även överbelastade sopkärn belastar föreningen med onödiga högre avgifter.
- Paketera avfallet väl så att inte småskräp faller ut och skräpar ner i och på golvet i soprummet vid tömning. Stora kartonger rena från plastinnehåll skall skäras ner innan de läggs i kärlet för kartongpapp så att alla kartonger och småförpackningar får plats och inte ramlar ut.
- Avfall som saknar sorteringskärn får under inga omständigheter lämnas i eller utanför kärnen i soprummet. Grovsopor som elektriska produkter, datorer, batterier, möbler, byggmaterial och farligt gods som t ex målarfärg, får ej lämnas i soprummet utan skall transporteras till återvinningsstation.

Husen och Din lägenhet

- Föreningens färger för markiser och balkongskydd är följande, andra kulörer är ej tillåtna;
Markis: Sandatex 407/79, kulör: grå
Balkongskydd / uteplats: Sandatex 407/79, kulör: grå eller benvit
Montering av markis får ske efter godkännande av styrelsen.
- Håltagning i fasad av trä eller betong är ej tillåtet utan styrelsens godkännande då det kan påverka fasadens tätskikt och ev förorsaka fuktskador.

- Målning av balkonggolvet, balkongtak och yttervägg av trä eller puts får ej ske utan styrelsens godkännande.
- Det är ej tillåtet att lägga konstgräs eller annat heltäckande material direkt på balkonggolvet då fukten kan tränga ner i betongen och skada balkongplattan. Ett luftlager av t ex trall eller liknande produkt måste läggas ut under så att fukt kan ventileras bort mellan balkonggolvet och det utlagda materialet. Balkonggolvet bör rengöras varje säsong.
- Markbeläggningen på uteplatser får ej bytas ut utan styrelsens godkännande.
- Föreningen har bygglov för inglasning av balkong med tak med undantag för lägenheterna på översta våningen i husen. Endast inglasning av våningshöga glasskivor är tillåtna på grund av den starka vindbelastningen mot husen. Vid intresse för inglasning, kontakta styrelsen för information.

Föreningen ansvarar för följande ytor;

- utsida fasad av trä eller puts
- utsida fönsterbågar och dörrkarmar
- balkongtak och utsida av balkongplattans yttersidor
- Används andra kulörer eller färger än av föreningen godkända enligt ovan blir medlemmen ersättningskyldig att omgående återställa objektet till ursprungligt utseende eller skick

Vid ombyggnation i lägenhet som kan påverka byggandets konstruktion eller egenskaper skall styrelsen alltid kontaktas för godkännande innan ombyggnadsarbetet påbörjas.

Respektera tider och Dina grannar

- Att spika, borra, slå i dörrar, gå med klackar inomhus och spela hög musik i lägenheten kan störa grannarna och leda till problem och irritation. Även entréporten, stamp på entréplanet och soprumsdörren kan förorsaka störande ljud. Generellt gäller att Du inte får vara störande alls och speciellt inte störa nattsömnerna för grannarna mellan kl 22.00 och kl 08.00. Naturligtvis ska man kunna sätta upp tavlor, borra och ha fest osv. Det är dock viktigt att visa hänsyn, vara lyhörd för grannars åsikter och informera innan man skall göra stora arbeten eller ha fest.
- Skall Du ha fest eller utföra större hantverksarbeten – informera Dina grannar genom att sätta upp ett anslag i trapphuset. Kom dock ihåg att anslaget inte fråntar Dig ansvaret att tänka på att Dina grannar kan behöva sova då musik eller ljud från hantverksarbeten hörs vida omkring, inte enbart till närmaste grannen under eller över.
- Tänk också på att samvaro på balkonger och uteplatser är lika störande för grannarna som fest inne i lägenheten. Tänk också på att rökning på balkong eller uteplats kan vara störande för grannarna.