

Brf Hasselbacken i Knivstas ordningsregler

Dessa ordningsregler skall förvaras på ett betryggande sätt, lämpligen tillsammans med föreningens stadgar.

Det åligger var och en att ha god kunskap om innehållet i våra ordningsregler.

Knivsta, December 2024
Styrelsen

Innehåll

Ändringar	2
Ordningsregler	3
Allmänt	3
Tvättstugor	3
Hänsyn till grannar	3
Parkering och garage	4
Värme och vatten	4
Trapphus och allmänna utrymmen	4
Förvärv av bostadsrätt	5
Andrahandsuthyrning	5
Utformning av fasad, uteplatser, balkonger mm.	5
Uteplatser	5
Uteplatser vid flerfamiljshus	5
Uteplatser vid radhus	6
Parabolantenner	6
Skötsel avlopp	6

Ändringar

Denna utgåva fastställdes på styrelsemöte 2024-12-04.

Föreningens allmänna regler finns i och med dessa ändringar samlade i två dokument; föreningens *Stadgar* samt dessa *Ordningsregler*. Utöver dessa allmänna regler finns särskilda lokala regler uppsatta i vissa lokaler.

Om Du ej har tillgång till föreningens stadgar eller föreningens ordningsregler kan dessa erhållas från Vicevärdsexpeditionen, Högåsvägen 1. Stadgarna och reglerna finns också att tillgå via föreningens hemsida, <http://brf-hasselbacken.se>.

Ordningsregler

Allmänt

1. Medlem är skyldig att iaktta nedanstående föreskrifter samt att tillse att dessa efterlevs.
2. Medlem är skyldig att känna till innehållet i föreningens stadgar.
3. Medlem är skyldig att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom.
4. Medlem är skyldig att inte använda lägenheten eller annat av föreningens utrymme för annat än avsett ändamål.
5. Om skada uppstår inom fastigheten är medlem skyldig att omedelbart underrätta fastighetsskötaren, vicevärden eller representant för styrelsen.
6. Den som har husdjur i sin lägenhet skall tillse att förening eller skada inte uppstår på föreningens eller enskild medlems egendom. Observera! Hundar ska vara kopplade i området, rasta utanför. Övriga husdjur hållas under uppsikt.
7. Medlem skall ställa sig till efterrättelse av styrelsens föreskrifter och beslut.
8. Vid behov av nycklar till lägenhet, tvättstuga, garage m.m. kan dessa inköpas hos vicevärden, där säljs även polletter till tvättstugorna.

Tvättstugor

9. Tvättstugorna i bostadshusen får användas vardagar mellan klockan 07.00 och 21.00, lördagar, söndagar och helgdagar mellan klockan 09.00 och 21.00. Detta gäller även användning av tvättmaskiner och torktumlare i lägenhet.
10. När Du lämnar tvättstugan skall det vara rent och snyggt. Golv samt maskiner skall vara rengjorda (innefattar både filter och droppskål på maskinerna).

Hänsyn till grannar

11. Störande ljud skall undvikas mellan klockan 22.00 och 07.00. Däri inbegripes höga röster i lägenheter, på altaner, på balkonger och i trapphus, samt höga volymer på musik-anläggningar, TV, radio och dylikt. Högljudda maskiner, såsom bormaskiner, får endast användas mellan klockan 09.00 och 19.00. Påfyllning och urtappning av badkar får inte företas mellan klockan 22.00 och 05.00. Vid renovering som medför störande ljud skall grannar informeras i god tid före arbete påbörjas.
12. Tvättmaskiner och torktumlare i lägenheter får användas enligt samma tider och regler som gäller för tvättstugor. Grillning får endast ske så att obehag inte uppstår för omkringboende. Stor hänsyn måste ges till brandsäkerheten. Bostadsrättsföreningen tillhandahåller flera iordningställda grillplatser inom området som får nyttjas av alla medlemmar.
13. Grillning på balkong får endast ske med elektrisk grill.
14. På altaner och uteplatser får grillning ske även med kol och gas, under förutsättning att grillen står tillräckligt långt ifrån hus och brännbart material.
15. Fyrverkeri och smällare är förbjudna och får ej avfyras/skjutas inom föreningens område.
16. Samma regler som för fyrverkerier gäller även för svävande lyktor (thailyktor). På grund av närheten (10km fågelvägen) till Arlanda flygplats krävs dessutom separat tillstånd från flygplatsen, för att få släppa upp svävande lyktor. Mer information finns hos Transportstyrelsen (<http://www.transportstyrelsen.se/thailyktor>)
17. Medlem skall rätta sig efter bestämmelserna beträffande kontroll av ohyra och vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till vicevärden eller styrelsen. Föreningen har tecknat försäkring mot ohyra.
18. All matning av djur (inkl. fåglar) är EJ tillåtet inom området då det lockar ex. vildsvin, möss och övrig ohyra/skadedjur.

Parkering och garage

19. Parkering får endast ske på härför anvisade och förhyrda platser. Fordon som parkeras på parkeringsplats skall parkeras så att hela fordonet ryms innanför parkeringsrutans markering. Avgift skall erläggas på gästparkeringsplatserna enligt uppsatta skyltar.
20. Parkeringsplatserna får inte användas som uppställningsplats för släp eller husvagnar/-bilar utan tillstånd från styrelsen.
21. Brandfarliga vätskor och oljor får inte förvaras i garagen.
22. Garage får endast användas för parkering av motorfordon, och får ej användas enbart som förråd.

Värme och vatten

23. När huvudventil för vatten är avstängd skall medlem se till att kranar hålls stängda.
24. Avlopp i kök och badrum får inte tillåtas att slammas igen. Anmälan om rensning skall meddelas fastighetsskötaren, vicevärden eller styrelsen.
25. Om packning i kranar och radiatorventiler inte sluter tätt skall detta omgående anmälas till fastighetsskötaren, vicevärden eller styrelsen.
26. Medlem skall vara uppmärksam på tätskikt i badrum och då särskilt på skarvar och överlappningar invid och bakom badkar.

Trapphus och allmänna utrymmen

27. Trapphus får ej användas som uppställningsplats för cyklar, barnvagnar eller någon form av brännbara material. Övriga allmänna utrymmen i bostadshusen, såsom förråds- och genomgångskorridor, får ej användas som uppställningsplats för privata tillhörigheter.
28. Hushållssopor skall vara väl inslagna innan de placeras i soptunnor/återvinningsrum. Sopor får under inga som helst omständigheter förvaras i trappuppgångar, på balkonger eller altaner.
29. Matvaror får inte förvaras i gemensamma förrådsutrymmen.
30. Obevakad oskyddad brinnande låga (ljus, tändstickor och dylikt) får inte förekomma i föreningens allmänna utrymmen (bostadshus och garage).
31. Vid användning av gemensamma lokaler; så som tvättstuga, kvartersgård, bastu, övernattningsrum och snickarbod, är medlem skyldig att rätta sig efter de föreskrifter om utrustning och ordning som anslagits i dessa utrymmen.
32. Mopedåkning inom bostadsområdet är inte tillåten.
33. Planterade blommor, träd och buskar inom området får ej plockas eller brytas. All form av beskärning är otillåten för medlemmar och får endast utföras av, av föreningen, anlitad professionell utförare.
34. Tvättstugor, toaletter och trapphus får inte vara lekplatser.
35. Nedskräpning av allmänna utrymmen inom föreningens område får ej ske.

SKAPA TREVNAD FÖR ALLA genom att kasta skräp i papperskorgarna!

Förvärv av bostadsrätt

36. För att få förvärva en bostadsrätt skall den sökande skriftligen inkomma till styrelsen med ansökan om medlemskap. Det är styrelsen som antar medlemmar (en tvingande bestämmelse som ej kan frångås).
37. När ansökan inkommit skall styrelsen undersöka den sökandes ekonomiska stabilitet. I kravet ligger att han/hon skall vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Dessutom skall hans/hennes övriga kvalifikationer som bostadsägare överblickas om sådan grund finnes.
38. Vägras förvärvaren medlemskap är överlåtelsen ogiltig.
39. När styrelsen beslutat om att den sökande får medlemskap och beslut om inflyttning skett, skall ett avtal om överlåtelse av bostadsrätten upprättas skriftligen och skrivas under av överlåtaren och förvärvaren.
40. Medlemskapet skall vara beviljat innan inflyttning får ske.
41. Omkring dessa punkter har vi bostadsrättslagen som skall ge medlemmarna trygghet i sitt boende, både nu och i framtiden.

Andrahandsuthyrning

42. Att hyra ut sin lägenhet i andra hand kräver styrelsens godkännande. Restriktivitet råder vad avser tillståndsgivande.
43. Föreningen har laglig rätt att säga upp bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande.

Utformning av fasad, uteplatser, balkonger mm.

44. Brf Hasselbacken ansvarar för fastigheternas fasader, varför inga större ingrepp, ommålningar etc. får utföras. Underhåll av spaljéer, uteplatser, balkonger gäller så länge originalutförande behållits, ej för eventuell återställning till originalutförande vid redan genomförd ombyggnation.
45. Balkong får inglasas. Separat bygglov krävs för varje lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att ansöka om bygglov och meddela vicevärden som hjälper till med underlag.
46. Vindskydd och markiser får monteras utan bygglov under förutsättning att det görs på ett fackmannamässigt sätt och styrelsen har godkänt.
47. Enhetlighet för varje byggnad eftersträvas.

Uteplatser

Uteplatser vid flerfamiljshus

48. Altan vid uteplats (NB flerfamiljshus) tillåts ha ett största djup på 3 m och en största bredd på 4 m.
49. Vindskydd och räcken skall följa altanens mått.
50. Tak för delen utanför balkongen är inte tillåtet undantaget den lilla del som ligger på sidan om balkongen
51. Markiser får monteras utan bygglov under förutsättning att det görs på ett fackmannamässigt sätt och styrelsen har godkänt.
52. Enhetlighet för varje byggnad eftersträvas.
53. Vid alla förändringar av utsidan av lägenheten eller radhusen skall grannarna vara vidtalade

Uteplatser vid radhus

54. Altan vid uteplats (baksidan av radhus) tillåts ha ett största djup på 3 m och en största bredd likt husets bredd. Enhetlighet för varje byggnad eftersträvas.
55. Skärmtak får uppsättas vid radhus om följande förutsättningar är uppfyllda:
56. Styrelsen har givit ett skriftligt godkännande.
57. De grannar som bor närmare än 4,5 m från taket har givit ett skriftligt godkännande till den sökande och till styrelsen.
58. Skärmtaket uppförs på ett fackmannamässigt sätt.
59. Den sammanlagda ytan av samtliga skärmtak på den sökandes tomt överstiger ej 15 m² (avser den yta som projiceras på marken under taket).
60. Enhetlighet för varje byggnad eftersträvas. Bygglov krävs om det ligger inom 4,5m från föreningens tomtgräns.
61. Anm. Uterum, inglasad altan o.dyl. får ej uppföras. Skärmväggar får uppsättas. Höjden bör vara densamma för varje byggnad och får vara max 1,8 m mätt från marken. Bygglov krävs ej för skärmvägg som uppförs enligt dessa regler
62. Enhetlighet för varje byggnad eftersträvas. Bygglov krävs ej för skärmtak som uppförs enligt dessa regler.
63. Skärmväggar får uppsättas. Höjden bör vara densamma för varje byggnad och får vara max 1,8 m mätt från marken. Bygglov krävs ej för skärmvägg som uppförs enligt dessa regler
Anm. Uterum, inglasad altan o.dyl. får ej uppföras.

Parabolantenner

64. Montering av parabolantenn får endast utföras efter tillstånd från styrelsen.

Skötsel avlopp

65. För att vi som bor i föreningen inte ska drabbas av stopp i avlopp som medför problem för oss boende och ökade kostnader som ibland drabbar medlemmen direkt eller föreningen har styrelsen listat några saker att tänka på:
 - Grytor och kastruller måste torkas rena från fett, det får inte hällas ut i vasken.
 - Kaffesump läggs i komposten.
 - Hushållspapper får inte kastas i toaletten, enbart toapapper får slängas där. Hushållspapper är gjort för att suga upp och svälla, toapapper däremot löses upp.
 - Ta för vana att rensa avloppsbrunnen i badrum/duschrum med jämna mellanrum. Använd gärna duschslangen och skölj golvbrunnen ordentligt.
 - Om man vid stopp i avlopp använder en avloppsrensare riskerar man bara att skjuta problemet framför sig, proppen hamnar bara längre bort, den försvinner kanske inte.
 - Om man trots allt får stopp i avloppet och inte lyckas lösa det själv, kontakta fastighetsskötaren på mobil. Detta gäller under dagtid. I övriga fall, om spolbil måste tillkallas får medlemmen betala för denna utryckning. Om stoppet ligger under golvnivå står föreningen för kostnaden.

Denna information är viktig att delge även de som hyr i andra hand.