

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 i augusti 2010

Styrelsen

Innehåll

Ordningsregler.....	3
Förvärv av bostadsrätt	5
Andrahandsuthyrning	5
Utformning av uteplatser, balkonger m.m.	6
Parabolantenner	7

Ändringar

I denna utgåva (Augusti 2010) har följande ändringar skett jämfört med föregående utgåva (Maj 2008):

- Allmänt:
 - Policy angående *Uteplatser, balkonger m.m.* som tidigare fanns i ett separat dokument har lagts in i detta dokument. I samband med detta har total översyn av dessa regler gjorts. Se sidan 6.
Det separata dokumentet utgår därmed.
 - Ny policy angående parabolantenner har tagits fram. Se sidan 7.
 - Enstaka mindre ändringar som ej påverkar reglernas innebörd.
- Ordningsregler, sid 3-4:
 - Punkt 11: Restriktion för duschning har tagits bort, med anledning av beslut på årsstämma 2009-12-08.
 - Punkt 11: Texten har ändrats och kompletterats på några punkter.
 - Punkt 13, 17 och 31: Punkterna är nya.
 - Punkt 9 och 11: Förtydligande angående användning av tvättmaskiner och torktumlare i lägenhet.
 - Punkt 16: Förtydligande.

Denna utgåva fastställdes på styrelsemöte 2010-08-04.

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 förorening eller skada inte uppstår på föreningens eller enskild medlems egendom. Observera! Att varken katter eller hundar ska springa lösa i området utan hållas under uppsikt av sina ägare.
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.
Tvättmaskiner och torktumlare i lägenheter får användas enligt samma regler som gäller för tvättstugor, se punkt 9 ovan.
Utomhusgrillar på altaner och balkonger får endast utnyttjas så att obehag inte uppstår för omkringboende. På balkong rekommenderas elgrill.
12. 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.
13. Fågelmatning får ej ske på balkonger.

GARAGE OCH PARKERING

14. Parkeringsplatserna får inte användas som uppställningsplats för husvagnar.
15. Brandfarliga vätskor och oljor får inte förvaras i garagen.
16. Parkering får endast ske på härför anvisade och förhyrda platser. Fordon som parkeras på parkeringsplats skall parkeras så att fordonets alla hjul ryms innanför parkeringsruta.
Avgift skall erläggas på gästparkeringsplatserna enligt uppsatta skyltar.
17. Garage får endast användas för parkering av motorfordon, och får ej användas enbart som förråd.

VÄRME OCH VATTEN

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

TRAPPHUS OCH ALLMÄNNA UTRYMMEN

22. Trapphus får ej användas som uppställningsplats för cyklar, barnvagnar eller dylikt. Övriga allmänna utrymmen i bostadshusen, såsom förråds- och genomgångskorridorer, får ej användas som uppställningsplats för privata tillhörigheter.
23. 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.
24. Matvaror får inte förvaras i gemensamma förrådsutrymmen.
25. Obevakad oskyddad brinnande låga (ljus, tändstickor och dylikt) får inte förekomma i föreningens allmänna utrymmen (bostadshus och garage).
26. Vid användning av tvättstuga och kvartersgård är medlem skyldig att rätta sig efter de föreskrifter om utrustning och ordning som anslagits i dessa utrymmen.
27. Vid inglasning av balkonger och övrigt tillfälligt byggande ska detta föregås av ansökan samt godkännande av styrelsen. Se även sidan 6.
28. Mopedåkning inom bostadsområdet är inte tillåten.
29. Planterade blommor, träd och buskar inom området får ej plockas eller brytas.
30. Tvättstugor, toaletter och trapphus får inte vara lekplatser.
31. Nedskräpning av allmänna utrymmen inom föreningens område får ej ske.

SKAPA TREVNAD FÖR ALLA genom att kasta skräp i papperskorgarna!

FÖRVÄRV AV BOSTADSRÄTT

1. 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).
2. 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.
3. Vägras förvärvaren medlemskap är överlåtelsen ogiltig.
4. 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.
5. Medlemskapet skall vara beviljat innan inflyttning får ske.
6. Omkring dessa punkter har vi bostadsrättslagen som skall ge medlemmarna trygghet i sitt boende, både nu och i framtiden.

ANDRAHANDSUTHYRNING

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

UTFORMNING AV UTEPLATSER, BALKONGER M.M.

Följande riktlinjer gäller för balkonger och uteplatser inom Brf Hasselbacken.

Balkonger

Inglasning: Balkong får inglasas. Separat bygglov krävs för varje lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att ansöka om bygglov.

Vindskydd och markiser: Vindskydd och markiser får monteras under förutsättning att det görs på ett fackmannamässigt sätt.

Paraboler

Se nästa sida.

Uteplatser

Altan vid uteplats (baksidan) tillåts ha ett största djup på 3 m och en största bredd på 4 m. Enhetlighet för varje byggnad eftersträvas.

Skärmtak får uppsättas vid radhus om följande förutsättningar är uppfyllda:

- Styrelsen har givit ett skriftligt godkännande.
- De grannar som bor närmare än 4,5 m från taket har givit ett skriftligt godkännande till den sökande och till styrelsen.
- Skärmtaket uppförs på ett fackmannamässigt sätt.
- Den sammanlagda ytan av samtliga skärmtak på den sökandes tomt överstiger ej 15 m² (avser den yta som projiceras på marken under taket).

Enhetlighet för varje byggnad eftersträvas.

Bygglov krävs ej för skärmtak som uppförs enligt dessa regler.

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.

PARABOLANTENNER

Här följer vilka regler som gäller för montering av parabolantenner i vår bostadsrättsförening.

Ansvar

En parabolantenn som är felaktigt monterad kan innebära en direkt fara för både människor och fastighet. Ansvaret för eventuellt felmonterade antenner ligger hos fastighetsägaren d.v.s. bostadsrättsföreningen, detta oavsett vem som har monterat parabolen. Detta innebär att om någon eller något skadas av en nedfallande antenn eller vid montering av antenn står bostadsrättsföreningen som ansvarig.

Avtal

Montering för parabolantenner inom Brf Hasselbacken skall uppfylla flera villkor och erfordrar i alla lägen tillstånd från bostadsrättsföreningen. Tillstånd ges genom att skriftligt avtal tecknas mellan lägenhetsinnehavaren och bostadsrättsföreningen. Installationen anmäls till och inspekteras av styrelsen eller av styrelsen utsedd person.

Vad händer om parabolreglerna inte följs?

Avvikelse från ovanstående punkter skall omedelbart rättas till i form av ommontering eller demontering. I en bostadsrättsförening är det styrelsen som har fastighetsägaransvaret. Det innebär att boende i en bostadsrättsförening har skyldighet att rätta sig efter de bestämmelser som styrelsen beslutar om.

Regler för montering av paraboler i flerbostadshuset

1. Paraboler får under inga omständigheter monteras på andra platser än inom balkonger.
2. Parabol skall monteras på ett fackmannamässigt sätt.
3. Parabol skall monteras ordentligt inom balkongutrymme och får inte på något sätt utgöra någon fara för andra människor. Ingen del får sticka ut över räcket.
4. Inga hål får borraras i balkongens betongkonstruktioner, balkongräcke eller fönsterkonstruktioner.
5. Parabolen skall inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom fastigheten.
6. Inga kablar får hängas eller ledas utanför balkongen.
7. Paraboler får placeras på stadigt fundament på balkongens golv eller fästas på balkongstång som spänns mellan balkongens golv och tak utan att skruvas fast i borrhål.
8. Parabol får inte placeras så den stör granne.
9. Paraboler får inte sättas upp utanför fönster eller på takytor.
10. Paraboler får inte monteras inne i lägenhet om det samtidigt kräver att fönster hålls öppna för att signal skall nå parabolen.

Regler för montering av paraboler i radhusen

1. Parabol skall monteras på ett fackmannamässigt sätt.
2. Montering skall ta hänsyn till åverkan på fasad eller övrig påverkan på fastigheten. Vid demontering skall underlag och ytskikt kunna återställas till ursprungsskick.
3. Parabolen skall inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom fastigheten.
4. Inga kablar får hängas eller ledas lösa utanför fastigheten.
5. Parabol får inte placeras så den stör granne.