

Trivsel- och ordningsregler i Brf Gröna Husen, Lidingö

2018-01-20

För att föreningen ska fungera, området vara tryggt och trivsamt samt fastigheten och utemiljön kunna hållas i gott skick krävs gemensamma regler.

Dessa regler följer bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och föreningens aktuella stadgar.

Bostadsrättshavare och hyresgäster ska även rätta sig efter föreskrifter från styrelse och förvaltare.

Reglerna följer "likabehandlingsprincipen" - allas lika rätt.

Vid störningar och överträdelser har styrelsen ett ansvar att se till att reglerna efterlevs. Det är varje medlems och boendes skyldighet att känna till dessa regler och att följa dem.

Bostadsrättshavare - (en person som har en bostadsrättslägenhet) - **har rätten att bo** i lägenheten och **har en andel** i bostadsrättsföreningen, (men **äger inte lägenheten**).

Andelen **ger rätt att bo** i lägenheten och **skyldighet att underhålla** den.

Allmänt

Rökning är inte tillåten inne i eller omedelbart utanför entréer, i källare eller i andra gemensamma utrymmen.

Det ska vara tyst i området, på gator och i fastigheten kl. 22.00 - kl. 08.00, under helger fram till kl. 10.00. Borrning i väggar och andra störande ljud från bygge får inte äga rum efter kl. 19.00. Tänk på att piano, TV/ljudanläggningar, hårda skor och borrar i väggar ger mycket ljud som fortplantas genom husets stomme.

I samband med större fester bör grannar informeras i förväg.

Mattpiskning ska ske vid piskställningarna i området, och får inte ske på balkongen.

Fåglar får endast matas under vintern med talgbollar eller automat om detta inte medför nedskräpning.

Hundar får inte rastas inom vårt område och skall alltid vara kopplade.

Kattstegar upp till övre våningen är inte tillåtna.

Lägenheten

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar reglerar vilket ansvar de enskilda bostadsrättshavarna har för lägenheten och dess underhåll.

Försäkring

Varje lägenhetsinnehavare är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att helt täcka de skador som kan uppkomma i lägenheten (inte enbart för lösöre).

Föreningen har en försäkring som täcker skador på fastigheten

Varje lägenhet ska vara utrustad med en brandvarnare, monterad i taket, med fungerade batteri.

Elektricitet

Individuell avläsning av lägenhetsförbrukningen sker automatiskt och debiteras för 3 månader i efterskott. Elavgifter för föreningens gemensamma utrymmen ingår i årsavgiften.

Vid elavbrott - kontrollera först om flera lägenheter berörs. Kontrollera lägenhetens huvudsäkringar i el-centralen. Om andra delar av huset är berörda, görs felanmälan till Förvaltaren.

Värme, vatten och ventilation

Husen värms med fjärrvärme. Värmen på elementen regleras individuellt med termostatvredet på varje element.

Vattenavgiften ingår i månadsavgiften. Individuell avläsning sker inte. Var sparsam med vattnet, vi betalar alla.

Disk- och tvättmaskin ska installeras av fackman och följa de allmänna anvisningarna för VVS- och el-installationer. Maskinerna skall stå på en spillplåt. Kranen till vattnet skall sedan alltid vara avstängd när maskinen inte används.

Fastigheten har ett centralt ventilationssystem med ventilöppningar för frånluft (utsug) i kök, toaletter och badrum. Dessa skall hållas fria och får absolut inte tejpas eller byggas för.

Systemet kontrolleras regelbundet och filter byts enligt särskilt schema.

Tilluftsventiler finns i fönster i vardags- och sovrum. För att få ett hälsosamt inomhusklimat ska alltid alla ventiler hållas öppna. De tas ut för rengöring - också utrymmet i fönstret - så att de hålls fria från smuts och damm och luftflödet blir fritt in till lägenheten.

Filter till ventilationsfönster och köksfläkt bör bytas ut regelbundet.

Maskindriven köksfläkt får absolut inte anslutas till ventilationssystemet. Fläkten måste vara med självdrag, alternativt kolfilter med frånluft och får aldrig anslutas direkt till imkanalen. Frånluftsdonet i imkanalen är justerat för rätt drag och får aldrig demonteras, byggas för eller ändras. Detta gäller samtliga frånluftsdon i lägenheten

Vid besiktningar av lägenheter, ventilationskontroll (OVK - av myndighet lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll), är det varje boendes skyldighet att ge tillträde till sin lägenhet.

Renovering

Bostadsrättsinnehavare får göra vissa renoveringar i lägenheten. Väsentlig förändring/ombyggnad får dock endast göras efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men eller skada för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas alltid:

- **Ingrepp i bärande konstruktion, ändring av lägenhetens planlösning, förändring som kräver bygglov eller bygganmälan.**
- **Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation, el och vatten.**
- **Ingrepp i våtutrymmen**

Väsentlig förändring enligt ovanstående ska alltid anmälas till styrelsen i god tid innan arbetet påbörjas. Blankett för ansökan finns på hemsidan eller kan rekvireras från styrelsen. Den ska vara beviljad av styrelsen innan arbetet startar.

Informera styrelsen också vid mindre renoveringar.

Dessa arbeten ska utföras fackmannamässigt av auktoriserad firma och med all erforderlig kompetens och behörighet och i enlighet med gällande branschregler:

Styrelsen ska alltid ges möjlighet att kontrollera och besiktiga arbeten som lett till väsentliga förändringar. Bostadsrättshavaren står för eventuell kostnad för kontroll/besiktning.

Byggstädningen skall skötas av den boende och byggmaterial bortforslas dagligen under arbetets gång, så att det hålls snyggt i trapphus och entré samt utanför portarna.

Inget material eller verktyg får förvaras i trapphuset eller utanför fastigheten.

Parkering är endast tillåten i max 6 min. för i- och utlastning. Bilar får inte köras eller ställas på gräsmattorna.

Avstängning av vatten ska göras i samråd med förvaltaren och aviseras grannarna i god tid.

Informera grannar om renovering och störande arbeten.

Regelöverträdelse. Bostadsrättshavaren står själv ansvarig för de kostnader som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas - eller om extra städning krävs - i samband med renoveringen.

Säkerhet

Se alltid till att dörrar till källare och entréer alltid hålls låsta. Ställ inte upp entrédörrar annat än vid i- och urlastning.

Balkonger och uteplatser

Alla åtgärder som påverkar husens yttre är bygglovspliktiga.

All mark tillhör föreningen gemensamt och sköts av entreprenör som styrelsen anlitar.

Balkonger får inte målas om.

Det får inte finnas några installationer utanför balkongräckena. Parabolantenner får endast installeras innanför balkongräcket.

Markiser på balkongerna är tillåtna.

Balkonglådor kan sättas på utsidan av balkongen om de är säkert och fast förankrade. Den boende har det fulla ansvaret. Undantag är balkongerna ovanför förskolorna, som måste sitta på insidan.

Balkonger och uteplatser får inte användas för förvaring av diverse bohag som inte hör till normal uteplats- och balkongmöblering.

Boende på markplanet får disponera marken utanför sin lägenhet högst 3 meter ut från fasaden i anslutning till balkongen och balkongräcket får demonteras på balkongens ena kortsida.

Uteplats får endast anläggas på ena kortsidan av balkongen (inte runt eller framför balkongen).

En spaljé/ett insynsskydd får sättas upp enligt reglerna, vid gränsen för uteplatsen och där lägenheten slutar, max 180 cm högt och ska målas i samma färg som balkongens.

Trätrallar och stenplattor måste läggas direkt på marken, inte på nedgrävda

plintar eller nedgrävda grundstenar.
Nivån på uteplatsen får inte vara högre än balkonggolvet och måste ovillkorligen vara under skyddsplåten invid fasaden.
Dräneringen runt husen måste vara intakt.
Grillning på balkonger och uteplatser är endast tillåten med elgrill ansluten till jordfelsbrytare - (brandförsvarets rekommendation).
Flera sittgrupper med bord och stolar finns i området - för samvaro och grillning.

Trapphus/barnvagnsförråd

Trapphuset är en utrymningsväg och brandförsvarets angreppsväg. Enligt Stockholms Brandförsvars krav ska trapphus vara fria ytor.
Det är därför förbjudet att förvara hindrande och brännbara föremål eller soppsåsar i trapphusen. Det enda som får finnas i utrymmet under trappan är barnvagnar utan insats och rollatorer.
I förrådet ska företrädare ges till förvaring av barnvagnar och rollatorer.

Sophus

För att hålla nere våra gemensamma kostnader och ha en hållbar miljömässig sophantering bör vi alla sopsortera.
I sophuset finns kärl för sortering av glas, plast, papp, tidningar, batterier och el-artiklar.
Dessutom finns särskilda papperspåsar för matavfall och kärl för dessa.
Inga andra sopor får lämnas i våra soprum.
Boende ansvarar för bortforsling av grovsopor/möbler till återvinningscentral.
Hjälp med borttransporter kan ordnas - kontakta styrelsen.

Källaren

I källaren får inga brännbara vätskor förvaras.

Cyklar

Cyklar ska ställas i cykelrum - (1 cykel/person) - eller i cykelställen på gatorna.

Garage

I garaget får inga drivmedel eller andra brännbara vätskor eller däck förvaras.
Parkeringsplatsen gäller för ett fordon.

Bilar

Det är förbjudet att köra och parkera på gräsytor och att tvätta bilen i föreningens område.
Bilparkering inom området är tillåten endast på markerade platser. Kortare uppställning för i- och urlastning är tillåten framför portarna.
Blockera inte gatan vid i- och urlastning, - det är en brandväg - kör upp framför porten. Tänk på att utryckningsfordon, yrkestrafik och andra bilar skall kunna komma fram på gatan.
Alla besökare och hantverkare ska använda gästparkeringen.

Mopeder

Mopeder ska parkeras på särskilda platser i garaget och utomhus.
De får inte ställas i cykelkällare eller i cykelställ.

Alla fordon ska framföras med största försiktighet, i låg fart och enbart på den asfalterade delen av våra gator! Tänk på våra lekande barn. Alla gående har

alltid företräde i området

Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får endast upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt godkännande - enligt Bostadsrättslagen.

En administrativ avgift - enligt aktuellt regelverk och våra stadgar - tas ut i samband med uthyrningen.

En försäkring med fullgott skydd för skador i lägenheten - tillägg för bostadsrätt - (inte enbart lösöre) ska finnas under uthyrningsperioden.

Ansökan om uthyrning ska lämnas in till Förvaltaren i god tid innan planerad uthyrning och ska innehålla skäl för uthyrning, tidsperiod, försäkringsskydd och vem som ska hyra lägenheten. Styrelsen överväger noga varje ansökan om andrahandsuthyrning och försöker att konsekvent använda aktuellt regelverk och bestämmelser i bostadsrättslagen och praxis.

Ansökningsblankett finns på hemsidan eller kan rekvireras av styrelsen.

Felanmälan

All felanmälan görs till Förvaltaren - på telefon eller via blankett på hemsidan.

Vid akuta ärenden ska jouren kontaktas.

Information

Information, historik och länkar finns på hemsidan, som uppdateras regelbundet.

Där finns också formulär för felanmälan, renovering och andrahandsuthyrning.

Nyhetsblad utkommer regelbundet.

På anslagstavlor i garaget och i sophusen anslås aktuell information.

