



Gemensamma ordningsregler Brf Eken 21

Dessa ordningsregler har fastställts av styrelsen för Brf Eken 21 vid styrelsemöte 2017-04-11 och presenterades och diskuterades på årsmötet 2018-10-22. En uppdatering gjordes 2023-03-21.

Tillsammans äger och förvaltar vi huset där vi bor, och tillsammans gör vi vårt boende mer trivsamt. För att alla som bor i vår förening ska trivas, krävs några gemensamma regler. Vissa av dem är vi enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar tvungna att följa, vissa är trivselregler. Ordningsreglerna gäller även för alla som besöker lägenheten.

Allmänna ordningsregler

- Medlem är skyldig att känna till innehållet i föreningens stadgar. Bostadsrättsinnehavare som bryter mot ordningsregler riskerar att förverka nyttjanderätten enligt Bostadsrättslagen 7 kap § 18, och enligt föreningens stadgar.
- Vår fastighet är lyhörd. Undvik därför att föra oljud på vardagar mellan **22.00–07.00** och på lördagar och söndagar före kl. **09.00**. Störa kan man exempelvis göra genom att:
 - Spela hög musik, ha hög volym från TV, radio eller musikanläggning eller instrument, högröstade samtal.
 - Användning av tvättmaskin och torktumlare, bormaskin o. dyl.

Tänk på att när du borrar i betongväggen låter det i *hela* huset.

Enstaka avvikelser kan alla acceptera, men tänk på att fester är roligast för deltagarna. Ska du ha fest eller reparera under längre tid uppskattar vi om du informerar dina grannar. Detta gäller särskilt vid borrningsarbeten, som ofta är mycket störande. Sätt då upp en lapp i entrén och i hissen om hur länge arbetet förväntas pågå.

Sunt förnuft och allmän praxis gäller – dvs. vi tar hänsyn till våra grannar precis som vi förutsätter att de tar hänsyn till oss. Ibland kan det ändå bli för mycket störande och buller. Om du känner dig störd av din granne, tala i första hand med grannen om det. Skulle detta inte hjälpa kontaktar du styrelsen.

- Lägenhetens skick är ditt ansvar. Du har vissa rättigheter att ändra i din lägenhet och en hel del ombyggnationer och reparationer får ske utan styrelsens tillstånd. Du får inte utan tillstånd av styrelsen göra stora förändringar i lägenheten som att exempelvis riva eller flytta bärande väggar eller göra andra mer ingripande förändringar. Blankett för ombyggnadsansökan finns hos styrelsen och på hemsidan, och ska åtföljas av ritningar som visar lägenheten före och efter planerad ombyggnad, beskrivande text och övrig dokumentation för att möjliggöra styrelsens granskning. Beräknad tid från insänt komplett ärende till beslut är normalt ca en månad.
- Alla dörrar till port, källare, förråd, takterrass och tvättstuga ska vara låsta för att undvika att obehöriga kommer in. Släpp inte in obehöriga i fastigheterna. Anmäl fel på lås till föreningens tekniska förvaltares kundtjänst.
- Mattor, sängkläder skakas och piskas ute på gården eller takterrassen och ej på balkongen.
- Blomlådor och andra föremål ska sitta på insidan av balkongräcket. Risken finns annars att de faller ned och skadar förbipasserande.

- Det är inte tillåtet att mata fåglar på balkongen eller på gården Rester av fågelmat kan locka råttor till vårt hus.
- Grillning på balkongen är tillåten då man använder elgrill. Annan grillning är inte tillåten t ex med kolgrill, engångsgrill eller gasolgrill.
- Rökning på balkongen kan störa grannarna. Visa hänsyn.

Regler vid uthyrning av bostaden i andra hand

Om du planerar att hyra ut din bostad i andra hand ska du först fylla i en ansökan. Godkänd andrahandsuthyrning gäller för ett år i taget. För andrahandsuthyrning kommer föreningen efter att ha antagit nya stadgar 2017 att ta ut en avgift från medlemmen. Avgiften är högst 10 procent av basbeloppet. År 2017 är basbeloppet 44 800 kronor. För närvarande tar föreningen ut 3600kr/år

Observera att uthyrning som överstiger två månader betraktas som "normal" andrahandsuthyrning enligt de regler som beskrivs i första stycket i detta avsnitt. Ansökningsblanketten för uthyrning finner du på vår hemsida: <http://eken21.bostadsraterna.se>

Fyll i ansökan och lägg två undertecknade exemplar i styrelsens brevlåda i entrén. Styrelsen behandlar sedan din ansökan på närmast kommande styrelsemöte och först därefter får du besked om ansökan blivit godkänd. Kom alltså ihåg att vara ute i god tid om du har för avsikt att hyra ut din lägenhet.

Brandskyddsregler

- Brandvarnare ska finnas i varje lägenhet. Innehavaren ansvarar för att brandvarnarna fungerar. Testa brandvarnaren regelbundet. Om det brinner i någon annans lägenhet – tänk på att aldrig gå ut i ett rökfyllt trapphus. Larma brandkår via 112 och stanna kvar i lägenheten tills räddningstjänsten anländer. Håll fönster och dörrar stängda.
- Barnvagnar och rullatorer får inte förvaras i trappuppgångarna.
- Cyklar ska ställas i cykelställ/cykelrum – aldrig i trapphuset.
- Dörrar till allmänna utrymmen får inte blockeras eller lämnas öppna. Ej heller får gångarna i källare blockeras eller belamras med gods.
- Öppen eld får aldrig förekomma i allmänna utrymmen eller på balkonger.
- Brandfarliga varor som gasol och bensin får inte förvaras i lägenhet, på balkong eller i vinds- och källarförråd.
- Av brandskyddsskäl – felanmäl alltid omedelbart blinkande lysrör.

Källsortering och sophantering

- Det är inte tillåtet att lämna grovsopor (elektronik, möbler m.m.) i källaren eller vid källarutgången. Grovsopor skall den enskilde själv transportera bort alternativt lägga i speciella sopcontainers som föreningen ställer upp 1-2 gånger per år.

Det är förstås också förbjudet att lägga hushållssopor utanför lägenhetsdörren för att vid ett senare tillfälle bära ner dessa. Detta för att undvika odör och att eventuella skadedjur lockas fram.

Felanmälan

På hemsidan och i trapphusentrén finns uppgifter om vart man vänder sig med felanmälan. Gör alltid felanmälan när något behöver åtgärdas.

Felanmälan skall inte göras under jourtid om det inte är absolut nödvändigt av säkerhetsskäl. Kontakta först en styrelseledamot om fel uppstår under jourtid. Tänk på att rensning av avlopp & vattenlås i lägenheten m.m. är ditt eget ansvar.

Styrelsen Brf Eken 21
Årsta 2023-03-21