

# Trivsel- och ordningsregler för

## Bostadsrättsföreningen Lovisedal 3

Medlemskapet i en bostadsrättsförening innebär att du kan engagera dig aktivt i din bostadssituation genom att till exempel vid föreningsstämma delta vid val av styrelse, lägga fram förslag i olika frågor. Ett annat sätt kan vara att engagera sig i styrelsearbetet.

Boendet innebär inte bara medbestämmanderätt, utan även ansvar. En betydande fråga när det gäller ansvar är hur du uppträder i förhållande till din omgivning, grannar och bostadsrättsföreningen i sin helhet. För att få fasta normer när det gäller dessa frågor har vissa ordningsregler utarbetats. Styrelsen har gjort en sammanställning av dessa regler samt motiverat och kommenterat de olika punkterna.

Ekonomi är en viktig del av föreningens verksamhet. Ekonomi påverkas i betydande grad av underhåll på fastigheten, gemensamma utrymmen och andra yttre ytor. Ordningsreglerna har därför utformats med syfte att begränsa kostnaderna för underhåll och därmed påverka boendekostnaderna i positiv riktning.

Med stöd av 7 kap 9 § Bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordningsregler.

### Affischering

Affischering eller annonsering genom anslag på husets yttervägg, i entréer eller i trappuppgångar får inte ske utan styrelsens medgivande. Annonsering från utomstående plockas ned.

### Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från föreningens styrelse.

Medlem som under en tid inte kan bo i sin lägenhet, men har ett rimligt behov att få behålla den, anses ha skäl att upplåta den i andra hand.

Det kan gälla:

- Dokumenterat arbete eller studier på annan ort
- Vård av anhörig på annan ort
- Sjukdom
- Värnpliktstjänstgöring
- Annat beaktansvärt skäl

Styrelsen tidsbegränsar andrahandsuthyrning, normalt maximalt två år. Ansök i god tid och minst två månader innan du planerar att hyra ut.

Att hyra ut lägenheten utan styrelsens tillstånd kan innebära att du förlorar din bostadsrätt enligt Bostadsrättslagen. Vid andrahandsuthyrning kvarstår det juridiska ansvaret för bostadsrätten hos ägaren.

## Balkong och uteplats

Inga ytor på balkong eller uteplats får målas.

Blomlådor får inte placeras på utsidan av balkongräcket.

Balkongskydden ska vara röda. Färgkoden som ska användas vid beställning av balkongskydd är Sandatex kulör 426 .

Piskning av möbler, mattor, säng- eller gångkläder får inte utföras på balkonger.

Det lämpligaste stället att förvara gasolbehållare i flerbostadshus är på en balkong, under förutsättning att den inte är inglasad. På en öppen balkong får behållarstorleken P11 (max 30 liter) förvaras.

För en inglasad balkong gäller samma förvaringsregler som inomhus. Det innebär gasolbehållare med volymen högst 5 liter.

Balkonginglasning kräver bygglov och styrelsens godkännande före byggstart. Leverantören Lumon rekommenderas. Kontrollansvarig ska utses. Innan arbetet påbörjas ska styrelsen informeras om vem som kommer att utföra arbetet och vem som är utsedd till kontrollansvarig. Lägenhetsinnehavaren är personligen ansvarig för de ändringar som görs. Ett avtal kommer därför att upprättas mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren.

Övriga byggnationer på balkong eller uteplats är ej tillåtna enligt det bygglov som fastigheten har uppförts enligt och Solna Stads detaljplan för området. Är du osäker kontakta styrelsen.

## Barnvagnar

Barnvagnsrum finns i källaren. Lägenhetsnyckeln passar till barnvagnsrummen.

Barnvagnar får inte ställas i cykelrum, trapphus, utanför entréer eller i källargångar.

## Cyklar

Cyklar ska ställas i cykelrum i källaren eller i cykelställ på innergården. Lägenhetsnyckeln passar till cykelrummen.

Cyklar får inte ställas i barnvagnsrum, trapphus, mot husväggar, utanför entréer eller i källargångar.

## El

Var sparsam med el. Släck efter dig i gemensamma utrymmen. Sparar du på el så sparar du till dig själv.

Om en huvudsäkring går, kontakta i första hand någon i styrelsen. Om jouren kontaktas utan att styrelsen kontaktats debiteras utryckningskostnaden lägenhetsinnehavaren (ca 2 500 kr).

## Fasaden

Utomhusantenn (parabol) får inte fästas i fasaden eller hängas på balkongräcke.

Uppsättning av markiser kräver styrelsens godkännande före byggstart. Montering ska utföras av fackmän enligt de direktiv som JM har angivit för att monteringen inte ska skada fasaden och huskonstruktionen. Enhetlig kulör Sandatex kulör 426 gäller även för markiser.

## Fel eller skada i lägenheten

Om fel eller skada upptäcks ska åtgärder omgående vidtas (felanmälan görs lämpligen till Nordstaden se anslagstavlor i trapphusen).

Om det uppstår en sådan skada i lägenheten, att dess avhjälpande inte kan vänta, ska detta omedelbart åtgärdas. Åtgärder ska även göras om vattenkranar visar sig otäta eller om avlopp blivit tilltäppta.

## Fest

Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt. Du bör tänka på att fest och hög musik är den absolut vanligaste orsaken till klagomål i flerbostadshus. Sätt gärna upp en lapp eller berätta att du ska ha fest så blir oftast grannarna mer toleranta. Om dina grannar har fest och stör sent på natten – knacka på och säg till.

Om du ställer ut marschaller utanför entrén ansvarar du för att de avlägsnas när de brunnit ut.

## Fåglar

Det är inte tillåtet att mata fåglar från balkong, fönster eller på gården.

## Försäkring

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador som rör fastigheten och allmänna utrymmen. Din vanliga hemförsäkring täcker skador på möbler och annat lösöre som du har i lägenheten. Skador på fast utrustning i lägenheten (kyl, frys etc.) täcks endast om du tecknar en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Vi rekommenderar starkt att du tecknar sådant tillägg i din hemförsäkring

## Gemensamma utrymmen

Lämna aldrig dörr olåst till källare, garage eller annat gemensamt utrymme.

Dörrmattor får inte placeras utanför din lägenhet.

Trapphuset, din utrymningsväg vid brand, källargång och andra jämförbara utrymmen får absolut inte användas för förvaring (skräp, kartonger, cyklar, pulkor, barnvagnar etc).

För barnvagnar och cyklar hänvisas till särskilda förvaringsutrymmen. I övrigt ska respektive förrådsutrymme utnyttjas.

I vår fastighet sköts städningen av ett upphandlat städbolag. En förutsättning för att städbolaget ska kunna utföra sitt arbete är att golvytor är fria från föremål.

Piskning av möbler, mattor, säng- eller gångkläder får inte utföras i entréer eller trapphus.

Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen.

## Grillning

Grillning på balkong eller uteplats får endast ske med el- eller gasolgrill. Grillning får ske på innergårdens grillplats. Om gårdsgrillen används, ansvarar man även för rengöring av grillen. (Se Balkong och uteplats för regler för gasolförvarning.)

## Hemsida

Föreningens hemsida ligger på [www.webforum.com/lovisedal3](http://www.webforum.com/lovisedal3)

## Husdjur

Du som har husdjur eller vänner som besöker oss med sin hund eller katt – se till att djuret går i koppel när ni är i gemensamma utrymmen eller på innergården.

Självklart ska djuren inte förorena på gården eller i fastighetens gemensamma utrymmen. Men om en olycka skulle ske måste lämningarna tas bort. Släpp inte in okända djur i fastighetens utrymmen.

## Inbrott

Inbrott anmäler du till Polisen. Upptäcker du att det varit inbrott – berätta gärna det för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

## Mopeder och motorcyklar

Det finns särskilda MC-/mopedparkeringar i garaget att hyra.

## Ombyggnad i lägenheten

Ombyggnader i lägenheten ska godkännas av styrelsen. Vissa ombyggnader kräver bygglov. Ombyggnader av badrum och toaletter ska utföras av fackmän med våtrumsbehörighet. Arbete med fasta elinstallationer kräver elbehörighet. Den som utför VVS arbeten ska ha erforderlig behörighet. Det är lägenhetsinnehavarens skyldighet att kontrollera behörigheten.

## Parkeringsplatser

Parkering av motorfordon får endast ske på särskilt upplåtna platser i garaget eller på särskilt anvisade platser utomhus. Husvagn får inte parkeras på föreningens parkeringsplatser.

I garaget tillåts endast bilar och motorcyklar på angivna platser. Däck och andra föremål får inte förvaras i garaget.

Respektera parkeringsförbudet i vändplanen. Ambulans och brandkår kan behöva komma fram för att hjälpa någon människa, kanske t.o.m. dig själv.

## Rökning

Rökning är förbjuden i samtliga gemensamma utrymmen. Visa hänsyn vid rökning utomhus.

## Soprum

Källsortering ska ske enligt anvisningar i soprummet.

Kartonger och annat skrymmande ska vikas ihop före dem slängs i återvinningskärlen.

Grovsopor hänvisas till av Solna stad anvisad återvinningsstation.

All misskötsel av soprummet medför ökade kostnader för föreningen.

## Skyldigheter som medlem

Bostadsrättsinnehavaren ska vara aktsam och vårda sin egen lägenhet liksom föreningens egendom i övrigt.

Bostadsrättsföreningens ekonomi är baserad på principen om självkostnad. Detta innebär att vi alla har möjlighet att påverka våra boendekostnader genom att väl vårda vår gemensamma egendom och motverka alla former av skadegörelse.

Lägenheten, eller annat utrymme som tillhör föreningen, får inte användas till annat än avsett ändamål.

I lägenheten får inte utföras sådant arbetet som kan störa övriga lägenhetsinnehavare eller bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.

Bostadsrättsinnehavaren ska rätta sig efter övriga särskilda föreskrifter som utfärdas av styrelsen.

## Städning

Tänk på allas trevnad genom att inte skräpa ner i våra gemensamma utrymmen samt på innergården eller utanför entréer.

## Störande ljud

Vid spelande av instrument eller användning av tvättmaskin, TV, radio eller musikanläggning i lägenheten mellan klockan 22.00 och 07.00 ska du se till att andra inte störs.

Tänk på att inte borra, eller utföra andra bullrande hantverk mellan klockan 20:00 och 08:00.

## Tvättstugan

Följ de råd och skötselinstruktioner för tvättstugan som finns uppsatta.

Tvättstugan får endast användas av föreningens medlemmar och för personlig tvätt.

Tänk på att ta bort din markör och flytta den till parkeringsraden. Skulle maskinfel uppstå ska detta omgående felanmälas.

Tvättstugan ska städas efter användning (torka av maskiner samt sopa – samt i förekommande fall våt torka – golvet).

## Vatten

Vattenkranar i lägenheten får inte lämnas öppna – detta gäller även om tillförseln av vatten till lägenheten är avstängd. Ibland kan vattnet stängas av tillfälligt för reparationer.

Var sparsam med varmt och kallt vatten.

## Övrigt

Lämna inte dörr eller fönster öppet vintertid då det påverkar uppvärmningen eller kan skada vattenledningar.

Undvik att gå eller cykla över gräsmattor och planteringar. Framförande av motorfordon över gräsmattor och planteringar får inte förekomma.

Ovanstående föreskrifter gäller, förutom bostadsrättsinnehavaren, även dennes familj och gäster eller andra personer som vistas i lägenheten.

Styrelsen eller förvaltaren kan endast skapa ett gott förhållande i föreningen med hjälp av din medverkan.

Solna, den 14 oktober 2013

Styrelsen Lovisedal 3