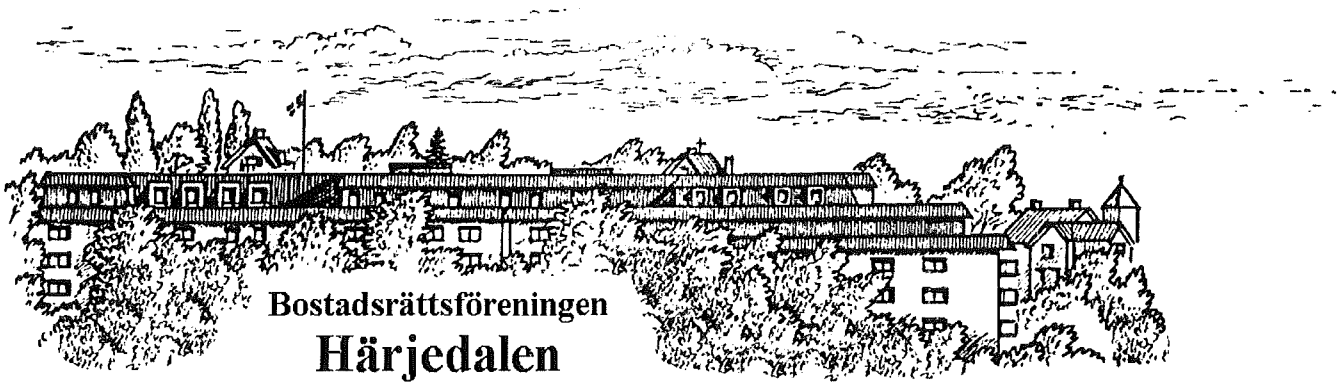

Lidingö 2012-06-13

Ordningsregler

Till
Medlemmar och andra boende i Brf Härjedalen

Ordningsregler för medlemmar och andra boende i Brf Härjedalen

Härmed överlämnas av föreningens styrelse den 13 juni 2012 fastställda nya ordningsregler för medlemmar och andra boende i Brf Härjedalen. De nya ordningsreglerna gäller från och med 1 juli 2012.

Av föreningens stadgar framgår att medlemmarna i föreningen är skyldiga att vid användning av lägenheten och andra delar av fastigheten rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Följande ordningsregler är sådana särskilda regler som avses i stadgarna.

Syftet med ordningsreglerna är att de ska bidra till en god ordning och hög trivsel i fastigheten.

Ordningsreglerna gäller i tillämpliga delar även för boende i Lidingö Stads lägenheter utöver de eventuella särskilda instruktioner som Lidingö Stad kan ha utfärdat för sina hyresgäster.

Vi vill särskilt påpeka att jämfört med tidigare ordningsregler har, på förekommen anledning, punkten om Medlemmarnas ansvar (punkt 10) utvidgats.

Hör gärna av er till någon i styrelsen om ni har frågor. Meddelanden till styrelsen kan lämnas i föreningens brevlåda i entréplanet i C-porten.

Med vänlig hälsning

Bostadsrättsföreningen Härjedalen

Gunnar Pegert
Styrelsens ordförande

Innehåll

1. Avfallshantering 3
2. Energibesparing 3
3. Entréer och trapphus 4
4. Förvaltning 4
5. Felanmälan 4
6. Garage, andrahandsuthyrning av garageplats 4
7. Grannsamverkan 5
8. Grillning 5
9. Gården, trädgården 5
10. Medlemmarnas ansvar 5
11. Nycklar 6
12. Parkeringsplatser på gården 6
13. Upplåtelse av lägenhet i andra (andrahandsuthyrning) 6
14. Villan med tvättstugor, festlokal och gästvåning mm 6

Bilaga 1 Portanslag med anvisningar för felanmälan mm 8
Rutiner för felanmälan 9
Bilaga 2 Utdrag ur stadgarna för Brf Härjedalen 10
Bilaga 3 Ansvarsfördelning 11

1. Avfallshantering

Soprum för hushållsavfall

Det finns 3 soprum i det övre garageplanet som endast är avsedda för **hushållsavfall**. Avfallet ska paketeras i en väl försluten och tät påse för att inte lukta illa i trapphus och hissar eller medföra andra olägenheter. **Hushållsavfall får inte placeras på annan plats än i soprum.**

Returpappersrummet

Pappersavfall placeras i särskilda behållare som finns i returpappersrummet i gången till höger om garageinfarten. Behållarna är främst avsedda för tidningar och annat finpappersavfall, inte matförpackningar etc. som ska lämnas i grovsoprummet. Kartonger får inte heller placeras här utan ska lämnas ihopvikta i grovsoprummet! Papper och annat skräp får **inte** ställas i portarna, i hissarna eller utanför soprummen.

Grovsoprummet

Med nedanstående undantag, placeras **övrigt avfall, även kartonger som viks ihop,** i behållare i grovsoprummet. Det finns i gången till höger om garageinfarten.

Tomglas, batterier, vitvaror, elektriska produkter (allt med en sladd på) och byggavfall får inte lämnas i grovsoprummet utan ska hanteras på följande sätt:

- Glas lämnas vid uppsamlingsställen med glasbehållare, t.ex. vid Torsvikssvängen.
- Farligt avfall, färg, lösningsmedel etc. lämnas väl förpackat och märkt på återvinnings-centralen i Stockby.
- Mediciner lämnas till apotek.
- Småbatterier lämnas i särskilda behållare som bl.a. finns där man kan lämna glasavfall samt på återvinningscentralen i Stockby.
- Vitvaror och elektriska produkter lämnas på återvinningscentralen i Stockby.
- Byggavfall fraktas till återvinningscentralen i Stockby

Se även information om "miljöbilens" hämtning av farligt avfall och mindre elprodukter på anslagstavla utanför tvättstugorna.

Observera: Vid större mängder avfall från t.ex. ombyggnationer eller tömning av förråd eller lägenheter ska den boende själv ombesörja transport av avfallet till lämplig plats. Detta för att inte grovsoprummet ska bli fullt och kräva en extra tömning som innebär merkostnader för föreningen.

Soprum för hushållsavfall töms varje vecka. Övriga soprum töms varannan vecka.
Meddela gärna om det är fullt i soprummen.

Hjälp till att hålla soprummen rena och prydliga!

2. Energibesparing

För att minska föreningens energikostnader har följande åtgärder vidtagits:

- Kontinuerlig service och renovering sker av husets värme och ventilations-system.
- Garagetemperaturen är begränsad till 15 grader under den kalla årstiden
- Garagebelysningen är begränsad men tänds i sin helhet med någon av strömbrytarna mittemot utgång från hissarna och tänds automatiskt vid öppning av garageporten.
- Soprumsbelysningen tänds när dörren öppnas och släcks automatiskt efter inställd tid.
- Endast två av fyra lysrör i portuppgångarnas belysningsarmaturer är tända.
- Värmeelement i cykelrum och soprum är nedskruvade till en låg temperatur.
- Automatstyrda spjäll är installerade för ventilation i tvättstugorna.

Hjälp till att hålla nere fastighetens energiförbrukning! Stäng av elementen om det är för varmt i ett rum.

3. Entréer och trapphus

Möbler, cyklar, skor eller andra föremål får inte placeras i entréer och trapphus enligt föreskrifter från brandmyndigheten. Det underlättar även städningen och minskar risken för skador på golv och väggar.

Hjälp till att hålla entréer och trapphus rena och prydliga!

4. Förvaltning

Fastighetens ekonomiska och tekniska förvaltning ombesörjs av SBC, Sveriges Bostadsrätts-Centrum.

5. Felanmälan

Vardagar kl 07.00 – 21.00 görs all felanmälan avseende fastigheten till **SBC Kundtjänst** som är föreningens fastighetsskötare. Felanmälan görs på telefon eller via e-post enligt vad som framgår av **Bilaga 1** till dessa ordningsregler.

Alla övriga tider – Vid fel som kräver omedelbar åtgärd, ring journumret 08-657 64 00.

Telefonnummer och e-postadresser finns också på anslagstavlorna i entréerna. Om ändringar sker kommer dessa ordningsregler att uppdateras. Ändringarna anslås dock genast i entréerna.

Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för kostnader för att avhjälpa fel i den egna lägenheten enligt den ansvarsfördelning som nämns under "Medlemmarnas ansvar" nedan.

6. Garage, andrahandsuthyrning av garageplats

Till varje lägenhet hör en garageplats märkt med lägenhetsnumret. Garaget har två plan. Observera att enligt brandmyndighetens bestämmelser får endast fordon förvaras på garageplatsen, dvs. biltillbehör och andra lösa föremål får inte förvaras där.

Medlem som hyr ut garageplats i andra hand ansvarar för att:

1. den som hyr platsen är känd alternativt har lämnat goda referenser samt är betrodd och aktsam. Den som hyr platsen ska ha lämnat kontaktuppgifter med namn, adress och telefonnummer till styrelsen samt ha förbundit sig att i sin tur inte hyra ut garageplatsen eller låna ut den till personer utanför den egna familjen,

2. endast garagenyckel lämnas till den som hyr platsen,

3. användningen av garageplatsen följer Brf Härjedalens regler, dvs. att garageplatsen endast används för parkering av fordon (inte förvaring av däck etc.) och att parkering sker på ett sätt som inte hindrar eller skadar andra fordon eller blockerar dörrar till förråd. Större fordon som hindrar eller riskerar skada andra fordon får inte parkeras i garaget,

4. information från föreningens styrelse beträffande garage eller garageplatserna når den som hyr platsen i andra hand utan dröjsmål,

5. garagenyckel återlämnas efter hyrestidens slut.

Garaget städas varje vår och information anslås i portuppgångarna och i garaget i god tid före städdagen. Garaget ska vara utrymt inför städningen.

7. Grannsamverkan

Med allas uppmärksamhet på händelser i området kring den egna och grannarnas bostad, trapphus, gård och garage har vi en bättre möjlighet att upptäcka, rapportera och eventuellt förhindra skador, inbrott eller skadegörelse. Ring i första hand polisen vid misstanke om inbrott eller skadegörelse. Se anslag i entrén till tvättstugorna för ytterligare information samt telefonnummer.

8. Grillning

Det är inte tillåtet att grilla på balkonger eller uteplatser i anslutning till lägenheter. Grillning är endast tillåten på föreningens grillplats vid villan.

9. Gården, trädgården

Vår och höst har föreningen städdagar då vi gemensamt städar på gården och i Villan (om Villan, se punkt 14). Rabatter, gräsmattor, träd och buskar sköts i huvudsak av föreningens medlemmar. Ett litet trädgårdsförråd med olika redskap och verktyg finns i Villan inne till vänster vid tvättstugorna. Vid behov av att använda till exempelvis gräsklippare eller andra större redskap kan någon i styrelsen kontaktas enligt anslag utanför tvättstugorna.

Hjälp till att hålla gården ren och prydlig!

10. Medlemmarnas ansvar

Ibland uppstår det osäkerhet om vem som är skyldig att bekosta vad när det gäller byten eller reparationer av inventarier och utrustning lägenheten. För att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar bifogas ett utdrag ur föreningens stadgar (§ 10), **Bilaga 2**, där medlemmens och föreningens skyldigheter i detta avseende beskrivs, samt en förteckning som klargör detta mer i detalj, **Bilaga 3**.

Väsentliga förändringar av en lägenhet får endast företas efter styrelsens godkännande och under förutsättning att det inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov eller som innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el (se föreningens stadgar, § 11). Även om förändringarna inte är på angivet sätt väsentliga ska föreningens styrelse underrättas i förväg vid reparationer, underhåll etc. som kan väntas leda till störande ljud, många besök av hantverkare och fordon, borttransport av avfall etc.

Medlemmen ansvarar alltid för den utrustning som man själv installerar och **de eventuella skador som en installation kan medföra. Sådan utrustning kan vara t.ex. disk- och tvättmaskiner eller liknande.**

På grund av de stora kostnader som föreningen drabbas av vid vattenskador har föreningens styrelse beslutat att den som avser att renovera eller bygga om badrum, kök eller toalett måste anlita ett företag som finns på Säker Vattens förteckning över godkända auktoriserade företag för säkra vatteninstallationer, **www.sakervatten.se**. Föreningens styrelse ska informeras om namnet på tilltänkt företag innan medlemmen tecknar avtal med företaget och arbetet startas. Medlemmen ska informera kringboende om arbetet genom anslag på anslagstavlan i entrén till uppgången.

För att inte störa fastighetens ventilationssystem är det absolut förbjudet att installera elektriska köksfläktar och ansluta dessa till lägenhetens fasta ventilationssystem. Det är **endast** tillåtet använda spiskåpa med justerbart mekaniskt spjäll ansluten till fastighetens utsug.

Om arbeten som kan antas vara störande för grannar måste utföras under helger måste arbetet begränsas till mellan kl 10 och kl 18.

I detta sammanhang kan det också vara en god idé att se över hemförsäkringens omfattning och att **komplettera hemförsäkringen med en bostadsrättsförsäkring** som även omfattar eventuella vattenskador som kan uppstå.

11. Nycklar

Nyckel märkt CK
Går till cykelförråd, till garaget via kodlås på stolpe utanför garageinfarten, till övre och nedre garage/källarplan via kodlås i hissarna samt till gångdörren till vänster om garageporten i kombination med kodlås.

Nyckel märkt HUS
Går till returpappersrum, grovsoprum och tvättstugorna.

Nyckel märkt GAR
Går till garaget via kodlås på stolpe utanför garaget och till kodlås i hissarna till övre och nedre källarplan, till dörr i källaren med ingång till garaget och till gångdörren till vänster om garageporten i kombination med kodlås. Till dörr i källargång med ingång till lägenhetsförråden finns en särskild nyckel.

12. Parkeringsplatser på gården

Föreningen äger sju parkeringsplatser som är märkta "Privat" samt "Endast för Brf Härjedalen". Dessa platser disponerar vi boende och våra gäster fritt. Parkeringsplatserna får inte användas för långtidsparkering. För övriga parkeringsplatser gäller under vardagar max 2 timmars parkering inom angiven tid enligt befintliga skyltar.

Vänligen använd inte föreningens gårdsplan för parkering och undvik att köra bil på gården.

13. Upplåtelse av lägenhet i andra hand (andrahandsuthyrning)

En bostadsrättshavare får hyra ut/upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bestämmelser om detta finns i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen.

Den som hyr ut/upplåter sin lägenhet i andra hand ansvarar för att den som bor i lägenheten följer de regler som gäller för föreningens medlemmar, bl.a. de som finns i dessa Ordningsregler.

14. Villan med tvättstugor, festlokal och gästvåning mm

I villan på gården kan du avgiftsfritt disponera tvättstuga, motionsrum och bastu. En mindre avgift tas ut för hyra av festlokalen och/eller gästvåningen. Dessa lokaler får endast bokas och användas av bostadsrättsinnehavare och hyresgäster i Brf Härjedalen med gäster. Bokning sker på särskilda bokningslistor uppsatta på anslagstavlan i entrén utanför tvättstugorna och där finns även

detaljerad information om priser, nycklar samt ordningsregler. Nycklar samt ordningsregler och städinstruktion kvitterar du hos någon av styrelsemedlemmarna enligt lista på anslagstavlorna utanför tvättstugorna.

Festlokalen får **inte användas längre än till kl 01:00** för att inte störa grannarna med musik eller annat.

För att undvika skador på tvättmaskinerna är det absolut förbjudet att tvätta mattor, skor samt bygelbehå.

Bilaga 1

Portanslag med anvisningar för felanmälan mm

Fastigheten förvaltas av

sbc
Sveriges BostadsrättsCentrum

Brf Härjedalen

Felanmälan – VARDAGAR kl 07 – 21:

SBCs Kundtjänst

Telefon	0771 – 722 722
e-post	**kundtjanst@sbc.se**

Vid fel som kräver OMGÅENDE ÅTGÄRD andra tider:

tel: 08 – 657 64 00

Meddela att "*felanmälan ska vidare-befordras till WIAB*"

Frågor om avgifter:
Telefontid kl 07 – 21 tel: 0771 – 722 722

Föreningens fastighetsförvaltare:
Bo Wahling tel: 08 – 775 72 41

Fel i Lidingö Stads lägenheter anmäls till:
Lidingö Stad
Tekniska Förvaltningen tel: 08 – 731 49 00

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1353 • 111 83 Stockholm

Besöksadress: Vasagatan 7

Tel: 08-775 72 00 • e-post **stockholm@sbc.se**

Maj 2012

Rutiner för felanmälan

All felanmälan för fastigheten **vardagar kl 7 – 21** görs till **SBC Kundtjänst** enligt föregående sida.

Service eller reparationer av fel som rör områden där medlemmen själv ansvarar bekostas av medlemmen. Se fördelning av ansvar mellan föreningen och medlem i **Bilaga 3**.

Vid fel som KRÄVER OMEDELBAR ÅTGÄRD, ALLA ÖVRIGA TIDER

Då ringer man journumret 08-657 64 00.

Meddela att felanmälan ska vidarebefordras till WIAB och att larmet kommer från Herserudsvägen 9, Lidingö, ditt namn och telefonnummer samt en beskrivning av felet eller vad du sett.

Hissarna felanmäls till KONE

Felanmälan görs till KONE, telefon 08-618 01 80. Om en hiss står stilla, begär att den servas omgående. Lämna ditt namn, telefonnummer och en beskrivning av felet.

Sätt en lapp på entréplanets hissdörr att den är felanmäld, datum och ditt namn.

Kontrollera innan du ringer KONE att det inte är en hissdörr som fastnat i öppet läge eller att gruskorn i golvlisten förhindrar hissdörren från att stänga helt.

Tvättmaskiner och torkskåp felanmäls till MIELE

Felanmälan görs till Miele under normal arbetstid, telefon 08-562 29 300. Ange vårt kundnummer 126788. Lämna ditt namn, telefonnummer och en beskrivning av felet samt vilken av tvättmaskinerna nr 1-4 eller vilket torkskåp det gäller.

Sätt en lapp på maskinen/torkskåpet att felanmälan har gjorts samt datum och ditt namn.

Torktumlarna felanmäls till SBC Kundtjänst

Garageporten felanmäls till TORVERK

Felanmälan av garageporten görs till TORVERK Central Service- och Montageavdelning, telefon 0560-68 98 00.

Meddela att garageporten finns på Herserudsvägen 9, Lidingö, och att vi är Torverkkund. Lämna ditt namn, telefonnummer och en beskrivning av felet.

Sätt en lapp på insidan av garageporten att den är felanmäld, datum och ditt namn.

Bilaga 2

Utdrag ur stadgarna för Brf Härjedalen

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§10
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp värme, gas, ventilation och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral.
- Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar.
- Till lägenheten tillhörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

Bilaga 3

Ansvarsfördelning

	Ansvar		
Del av byggnad	**BRF**	**Medlem**	**Anmärkning**
Balkong(er)			
Målning av balkonggolv och insidan av Balkongfronter		X	
Eventuella vädringsställ och beslag		X	
Utsidan av balkongfronter	X		
Lägenhetsdörr			
Dörrblad		X	
Dörrblad, karm, foder	X		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		X	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Handtag och beslag		X	
Ringklocka		X	
Brevinkast		X	
Namnskylt		X	
Tätningslister		X	
Golv i lägenheten			
Ytbehandling, ytbeläggning och byte		X	
Innerväggar i lägenheten			
Ytskikt, tapeter, målning eller annan Ytbeläggning		X	
Innertak i lägenheten			
Ytbehandling och ytbeläggning		X	
Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frys		X	
Spis		X	
Ventilationskåpa		X	
Spjäll i ventilationskåpa	X		Den del som ingår i fastig-hetens ventilationssystem

	Ansvar		
Del av byggnad	**BRF**	**Medlem**	**Anmärkning**
Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		X	
Yttre målning	X		
Fönsterbågar		X	
Fönsterglas		X	
Spanjolett inklusive handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbänk		X	
Persienner		X	
Markiser		X	Styrelsens godkännande krävs före installationen
Tätningslister		X	
Springventil		X	
VVS-artiklar			
Tvättställ		X	Porslin
Dusch, duschslang		X	
WC-stol		X	Porslin och sits. Anordning för vattentillförsel
Badkar		X	
Duschkabin eller duschvägg(ar)		X	
Tvätt- och/eller torkmaskin		X	
Torkskåp med inredning		X	
Diskbänksbeslag		X	
Tvättbänk och disklåda		X	
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring av filter i kökets ventilationskåpa
Ventilationsdon	X		
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X		Medlem ansvarar för målning
Kall- och varmvattenarmaturer		X	
Kall- och varmvattenledningar	X		Medlem ansvarar för målning
Avloppsledningar med golvbrunn och sil	X		Medlem ansvarar för målning, regelbunden normal rensning av brunnar och vattenlås

	Ansvar		
Del av byggnad	**BRF**	**Medlem**	**Anmärkning**
Förråd m.m.			
Källarförråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenheten beträffande golv, väggar, tak, dörrar och inredning m.m.
Nätvägg i källarförråd	X		
Lås till förråd		X	
Övrigt			
Inredningssnickerier		X	Skåp, lådor, garderober m.m.
Kryddställ		X	
Badrumsskåp		X	
Hatthylla		X	
Glasglober till köks- badrums och toalett-belysning		X	
Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Gardinstänger och beslag		X	
Torkställning		X	
Andra beslag		X	
Elartiklar			
Elartiklar	X		Ledningar inklusive säkrings-Skåp
Elartiklar		X	Armaturer, kontaktdon, strömbrytare m.m.
Uteplats / mark			
Uteplats / mark		X	Enligt § 10 i föreningens stadgar
Uteplats / staket		X	Underhåll, målning, trädetaljer