



BRF SVÄRDSLILJAN 1
FRIDENSBORGSVÄGEN 19-27
170 69 SOLNA
769618-3065

1 (5)

Att bo i Bostadsrättsföreningen Svärds Liljan 1

Vilka regler gäller?

Att bo i bostadsrätt innebär att man gemensamt med alla andra boende äger sin bostad. Som medlem i bostadsrättsföreningen delar du ansvaret för fastigheten och dess förvaltning. Du har också skyldigheter mot föreningen och mot övriga medlemmar.

Styrelsen är tillsatt av föreningsstämman för att sköta den löpande förvaltningen av bostadsrättsföreningen samt att verkställa stämmans beslut. I den löpande förvaltningen ingår ansvaret för föreningens ordningsregler. Ordningsreglerna är en grund för ett tryggt och trivsamt boende i en förening där alla känner ansvar för och värnar om sitt eget boende.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

För vem gäller ordningsreglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna, måste styrelsen först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Ordningsregler

1. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

- Om akut skada, t ex vattenläckage, inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen eller ring föreningens tekniska förvaltare Wahlings Installationservice AB, **08-80 20 40** (vardagar 07.30 – 16.30).

- Vid akuta ärenden övriga tider (jour) 08 - 657 64 64. Jourutryckning för icke akuta fel debiteras den som anmält felet.

2. Säkerhet

- Kontrollera att ytterdörrar och källardörrar går i lås efter in- eller utpassering.
- Sopa av tröskeln vid behov så att dörren går att stänga.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Ställ ingenting i trapphuset (inga barnvagnar, pulkor, rullatorer, dörmattor m.m.).
- Det är inte tillåtet att ha egen dörmatta utanför lägenhetsdörren.
- Din lägenhet ska vara utrustad med fungerande brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.
- Meddela styrelsen om du drabbas av inbrott.
- Portdörrar får inte ställas upp utöver vid in och utpassering.

3. Gemensamma kostnader

- Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan.
 - *Kostnader för vatten och värme betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.*
- Fönster och altandörrar, får inte vara öppna mer än nödvändigt under vinterhalvåret.
 - *Skruva gärna ner värmen på elementet där fönstret öppnas.*
- Matavfall och annat organiskt komposterbart material skall sorteras för sig och slängas i den därför avsedda behållaren. Endast den av kommunen tillhandahållna soppåsen får användas till detta!
 - *Ordinarie sophämtning betalas gemensamt för dess vikt medan hämtning av komposterbart material f.n. sker utan kostnad för brf.*

4. Balkonger, terrasser och uteplatser

- Balkonger/terrasser/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Skaka inte mattor, sängkläder m.m. på balkongen.
- Att grilla med el- eller gasolgrill är tillåtet men visa hänsyn till dina grannar.
- Vattna inte blommorna så att det rinner ner till grannen.
- Se till att vatten inte tränger in i lägenheten genom balkongdörren.
- Var och en ansvarar för att hålla sin balkong fri från snö och is som kan skada byggnaden eller falla ner på någon/något.
- Inför vintersäsongen, avlägsna ömtåliga möbler och andra föremål som annars kan skadas, t. ex. vid takskottning.
- Under vinterhalvåret får inte föremål placeras närmare fasaden än 20 cm för att undvika fuktskada på denna.
- För inglasning av balkong, uppsättning av markiser och montering av balkongskydd krävs tillstånd av styrelsen.
- Av byggnadstekniska skäl är det inte tillåtet att göra hål i eller att fästa något i fasaden.
- Inga föremål får sticka utanför balkongen/terrassen/uteplatsen (t. ex. blomlådor, parabolantenn).

- Det är tillåtet att fästa upphängningsanordningar för t. ex. amplar i befintliga redan ingjutna gångor i balkongtak förutsatt att en krok med rätt dimension används.

Vid eventuella byggnationer, uppsättande av andra anordningar och planteringar på uteplatser gäller följande:

- Konstruktionen får inte överskrida en meter i höjd från markplan, d.v.s. räknat från markplattorna.
- Vid uppsättning av staket (eller liknande), ska en färg enhetlig med föreningens staket väljas.
- Konstruktionen/anordningen ska inte ha en väsentlig påverkan för övriga boende och får inte avvika utseendemässigt från omgivningen inom föreningen samt inte monteras fast mot fasad eller balkongtak. Någon montering får heller inte ske i marken. Med montering avses upptagning av hål, genom borrhning eller på annat sätt, i fasad, balkongtak och i golv eller mark.
- Konstruktionen/anordningen får inte överskrida uteplatsinnehavarens kontraktssenliga yta, inkluderar även trallkonstruktioner, planteringar och liknande.

5. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

- Cyklar skall förvaras i cykelrummen eller på gården i cykelställen.
 - *Använd helst det cykelrum som är närmast den egna porten. Är du osäker på vilket cykelrum som är närmast finns en bifogad skiss över var cykelrummen är placerade.*
 - *Boende som inte använder sina cyklar så ofta bör i möjligaste mån använda krokarna i taket eller något av de bakre cykelställen.*
- Cyklar och cykelsläp som förvaras i cykelrummen, får inte parkeras så att de utgör hinder för andra.
- För att förråden inte ska bli överfulla, frakta bort cyklar och barnvagnar som inte längre används.
- Mopeder får i mån av plats förvaras i mopedutrymmet beläget i garaget mellan nedfarten och cykelrummet.
- Det är inte tillåtet att tvätta cyklar, mopeder och dylikt i cykelrummen.
- Endast barnvagnar och rullatorer får placeras i barnvagnsrummen.
- I mån av plats får pulkor och likande förvaras i barnvagnsrum. Dessa ska då vara märkta och får ej utgöra hinder för andra.

6. Gården

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar etc., samlas ihop efter dagens slut och tas med hem eller lämnas på anvisad förvaringsplats.
- Marschaller och fyrverkerier får ej användas inom föreningens område.
- Var försiktig och akta föreningens växter och planteringar.
- Det är inte tillåtet att ändra eller förstöra dem, tex genom att gräva i gräsmattan eller i planteringen.

7. Matning av fåglar

- Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten.

8. Avfallshantering

- Hushållssopor slängs i någon av föreningens två utvändigt belägna sopbehållare.
- Om det inte går att kasta sopor i den ena sopbehållaren ska soporna kastas i den andra och får inte placeras utanför.
- Förpackningar, tidningar och batterier skall ämnas vid någon av kommunens återvinningsstationer.
- Grovsopor, elektronik, lysrör, lågenergilampor och övrigt farligt avfall skall lämnas på kommunens sopstation. Bortforsling av grovsopor etc. är medlemmarnas eget ansvar.

<https://www.solna.se/boende-miljo/avfall-atervinning/>

9. Källare

- I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras i det egna lägenhetsförrådet, inte i allmänna utrymmen.
- Ingen förvaring av brandfarlig vara är tillåten i lägenhetsförråden, för ytterligare information se:

http://www.storstockholm.brand.se/privat/brandsakerhet_8/brandfarliga_varor_hemma

10. Garage och parkering

- Biltvätt får inte förekomma i garaget.
- Större reparationer eller servicearbete får inte förekomma i garaget eller på parkeringsplatser.
- Anordningar av tillfällig eller beständig karaktär får inte anbringas på parkeringsplatsen.
- Bränsle drivna kupévärmare inte får användas i garaget.
- Tomgångskörning är inte tillåtet i garaget.
- I garage och på parkeringsplats är annan användning än parkering enligt separat avtal inte tillåtet, t. ex. förvaring.
- Endast för ändamålet avsedd och godkända (CE-märkt) apparater och sladdar får anslutas i eluttaget.
- När motorvärmarsladd inte är ansluten till bilen får den inte vara ansluten till eluttaget.
- Eluttag ska vara låsta när de inte används.
- För laddbara fordon gäller särskilda regler. För att laddning fortgående skall få förekomma fordras att styrelsen är informerad och att ett särskilt avtal gällande laddning har ingåtts mellan nyttjaren och föreningen.

11. Husdjur

- Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektyor.
- Husdjur ska hållas kopplade inom föreningens område.
- Innehav av orm kräver tillstånd av styrelsen och av kommunen.

<https://www.solna.se/sv/boende-miljo/inomhusmiljo/djur-skadedjur/husdjur/>

12. Störningar

- För att alla skall kunna trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan bli uppsagd från lägenheten.
- Skyldigheten gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som exempelvis i trappa, hiss och även utomhus.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen.
- Säg gärna till dina grannar i förväg om du tänker ha fest.

13. Andrahandsuthyrning

- Uthyrning i andra hand ska godkännas av styrelsen.

14. Lägenhetsunderhåll

- Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och ska underhållas framgår av föreningens stadgar.
- Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras.
- Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen.
- Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.
- Som bostadsrättshavare måste du regelbundet (minst halvårsvis) rengöra frånluftsventiler i badrummen och spiselkåpa. Minst årsvis rengöra vattenlås samt rengöra bakom kyl och frys. Innefattar också kontroll av avrinning från kylskåp, inspektion att det inte föreligger vattenläckage från kyl eller frys.
- Lämna inte fönster och altandörrar öppna när du inte är hemma. Kan då medföra risk för vattenskada vid regn samt ökad risk för inbrott. Gällande vinterhalvåret, se även punkt 3.

15. Förändringar i lägenheten

- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t. ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.
- Styrelsens tillstånd krävs för ingrepp i elinstallation, vatten- och avloppssystem, värme och ventilationssystem och i byggnadens bärande konstruktion.
- Se även föreningens stadgar.
- Se även bilaga på föreningens hemsida under ombyggnad: Regler och direktiv vid ombyggnationer i lägenhet BRF Svärds Liljan 1.

16. Om du avser flytta

- Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse.