



# Ordningsregler

---

## ALLMÄNT

Var och en som bor i bostadsrätt är skyldig att vårda lägenheten och andra delar av fastigheten.

Vi ska ta hänsyn till grannarna! Tyvärr är inte våra lägenheter tillräckligt ljudisolerade för att klara störande ljud som t.ex. hög volym på radio/TV/stereo m.m. Tänk på att ditt golv är någon annans tak och tvärtom. Dina grannar uppskattar säkert om du informerar dem då du ska ha fest eller tänker göra större renoveringar. Glöm inte grannarna i trapphuset bredvid.

## FELANMÄLAN

Vi ska omgående göra en felanmälan till förvaltaren när fel och skador upptäcks. Ex.

läckande toalettstolar, fel på värmen, inget varmvatten, fel på ventilationen. Detsamma gäller om man upptäcker fel på allmänna utrymmen, tex lampor i trapphusen, trasiga saker på lekplatsen mm.

Fel på kabel-TV ska anmälas till kabel-TV-distributören, se anslag i trapphuset.

Vi ska anmäla till felanmälan eventuell ohyra och skadedjur så sanering kan utföras. Vi har skyldighet att ge tillträde till våra lägenheter för sanering.

## RENOVERING/OMBYGGNAD

Du ansvarar själv för underhåll av lägenheten och får i princip inreda den efter eget önskemål, se dock restriktioner enligt bilaga nedan. Kontakta föreningens förvaltare i god tid om du har frågor kring ombyggnationen. Det är också förvaltaren som handlägger tillståndsärenden innan föreningens styrelse fattar beslut. Förvaltaren gör även en besiktning före och efter ombyggnaden, när detta behövs. För ansökan om tillstånd för ändring i lägenhet, se blankett på hemsidan.

**Renoveringar som kräver avstängning av vatten, el etc. eller som på annat sätt kan upplevas störande av kringboende ska alltid anmälas till förvaltaren minst 7 dagar innan arbetet påbörjas. Lika långt i förväg ska du som renoverar informera dina grannar.**

Vill du göra större förändringar som att flytta väggar, eller ta upp dörröppningar, måste du rådgöra med förvaltaren. Undantag gäller sovrumsväggen i 3/4-orna, den som delar ena sovrummet i 2 mindre rum. Det är inte en bärande vägg och behöver därför inte anmälas om du vill ta bort den mellanväggen.

Detta gäller även förändringar som påverkar installationer för el, vatten, värme och ventilation, vilka skall utföras av behörig installatör. Certifierad utförare med "våtrumsbehörighet" krävs när det gäller ytskick pga försäkringsbolagens krav.

Vi får utföra arbeten som innebär störande ljud mellan kl. 8.00 - 20.00 på vardagar och mellan kl. 10.00 -16.00 lördagar. Söndagar, helgdagar och helgdagsaftnar är störande arbete inte tillåtna. Störande arbeten är t.ex. borrar i betong med slagbormaskin.

Vid renoveringsarbeten skall överblivet material som placerats på gården/marken utanför tas bort inom 24 timmar. Inget material får slängas i planteringar.

Endast köksfläktar av kolfiltertyp får monteras, anslutning får ej göras till frånluftsventil .

#### BALKONG/UTEPLATSER – GRILLPLATSER

Vi bör ha en god ordning på balkong och uteplats. Balkonglådor ska hänga på insidan av balkongräcket. Infravärme, belysning, amplar och markiser får sättas upp vid balkongen/uteplatsen. Vi får inte mata fåglar på eller från balkongen/uteplatsen.

Våra uteplatser får byggas i enlighet med de bestämmelser som fastställts för uteplatser. Se vår hemsida. Ta kontakt med förvaltaren innan du bygger.

Inglasning av balkonger/uteplatser kräver bygglov från kommunen samt styrelsens tillstånd. Anmälan skall göras till förvaltaren.

Vi måste ta hänsyn till att tobaksrökning t.ex. på balkong/uteplats kan vara störande för grannarna. Ingen rökning är tillåten i allmänna utrymmen.

Det är tillåtet att använda elgrill på balkongen/uteplatsen, men se till att du inte osar ner dina grannar. Vi ska städa efter oss när vi använt utomhusgrillarna inom området.

#### BARNVAGNAR – RULLATORER – CYKLAR

Använd anvisade platser för förvaring av cyklar och barnvagnar. Barnvagnsrummet är i första hand avsedda för barnvagnar och rullatorer.

#### TRAPPHUSEN

Ingenting får förvaras i trapphusen. Anledningen är att ingenting får hindra personer i nödsituationer att lätt ta sig ut och räddningspersonalen att ta sig in. En annan anledning är att trapphusen skall hindra brandspridning mellan lägenheterna. Det är också viktigt att inte hindra städpersonalen i deras arbete.

#### BILTRAFIK – FORDON

All trafik i Björkbacken är förbjuden utom för i- och urlastning. Den främsta anledningen till förbudet är olycksrisken, speciellt för våra barn. Vi vill också undvika buller och

luftföroreningar. Vid i- och urlastning ska bilen ställas i för ändamålet iordningsställda parkeringsfickor. "Parkeringstiden" är max 10 minuter. Om bilen lämnas obesökt under motsvarande tid (iakttaget av parkeringsbolaget) utfärdas kontrollavgift.

Av samma skäl som för biltrafiken, är inte heller moped- eller motorcykelåkning tillåten inom Björkbacken. Inom Björkbacken är det inte tillåtet att göra underhåll på fordon.

#### TVÄTTSTUGOR — ÖVERNATTNINGSLÄGENHET - FÖRENINGSLOKAL – GYM

Vi får inte upplåta tvättstugor, övernattningslokal, föreningslokal och gym till utomstående.

Beträffande övernattningslägenheten och föreningslokalen i övrigt, se nedan. Tänk på våra allergiker. Djur får inte vistas i ovan nämnda utrymmen.

#### ÖVERNATTNINGSLÄGENHETEN

Lägenheten är utrustad för sex personer. Var aktsam om lägenheten och lämna den ren och fin precis som du själv vill ha den när du kommer. Kylskåpet ska vara urplockat och påslaget. Meddela alltid felanmälan om något går sönder. Du har tillträde till lägenheten från kl 13.30. Utcheckning kl 10.30. Lämna inte kvar privata medtagna grejer.

#### FÖRENINGSLOKALEN

I föreningslokalen får aktiviteter pågå fram till kl. 22.00, därefter städning fram till kl. 23.00. Visa hänsyn till kringboende. Det gäller även utanför lokalen! Kom ihåg att städa efter dig, det gäller även toaletterna. När du lämnar lokalen, kontrollera att alla fönster är stängda, att kyl och frys är rengjorda och påslagna. Meddela alltid felanmälan om något går sönder eller om städmaterial tar slut.

#### SOPHANTERING

Miljöhus finns vid Björkbacksvägen 45. För öppettider och övrig information, se anslag i miljöhusen samt på hemsidan.

#### HUSDJUR

Samma regler som kommunen har för husdjur gäller. D.v.s. hundar och katter skall hållas under tillsyn för att förebygga skada eller annan olägenhet utomhus. Inga husdjur på lekplatserna.

*Smärre ändringar i detta dokument får göras av styrelsen utan stämmobeslut.*

## Bilaga

Före ombyggnad i lägenhet och balkong som berör husets stomme, VVS-anläggning, elanläggning mm måste tillstånd ges av styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring i befintliga ledningar för el, avlopp, värme, ventilation, vatten och informationsöverföring.
3. Annan väsentlig förändring i lägenheten.
4. Armaturer i kök och badrum skall klara ett vattentryck av 10bar, vara blyfria och godkända för den svenska marknaden. OBS detta gäller även vid installation av badkar, handfat, diskbänk mm med förmonterade kranar och anslutningar.
5. Strömbrytare, eluttag, lamphållare mm skall vara CE-märkta och godkända för den svenska marknaden.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses ovan om inte åtgärden är till påtagligt skada eller olägenhet för föreningen.

Ansökan om tillstånd att bygga om lämnas i brevlådans/skickas till styrelsen som behandlar den på nästkommande styrelsemöte.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad och i god tid före nästkommande möte förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut såsom bygglov, ritningar, sakkunnigutlåtande mm.

Byggavfall eller byggmaterial får inte läggas i föreningens miljörum utan ska transporteras till en återvinningscentral eller omhändertas på annat sätt.

Uppkomna skador på fastighet eller person pga byggnationen ansvarar bostadsrättshavaren för.

Tätskikt i våtrum skall vara fackmannamässigt utfört enligt gällande branschregler.

Blankett för ansökan om tillstånd till förändring i lägenheten kan skrivas ut från hemsidan.

Hemsidan hittar du på [www.brfbjorkbacken.se](http://www.brfbjorkbacken.se)

*Tyresö mars 2024*

*Styrelsen*