



ORDNINGSREGLER

HSB Brf Horisonten

Antagna av styrelsen 2017-11-21

Vid frågor som rör dessa ordningsregler kontakta styrelsen styrelsen@brfhorisonten.se

Information om gällande ordningsregler och stadgar finns på föreningens hemsida www.brfhorisonten.se

Ansvar för ordningen

Styrelsen ansvarar för att föreningen förvaltas tekniskt och ekonomiskt. Styrelsen ansvarar även för att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår även ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna, att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller förutom dig som bostadsrättshavare även övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för föreningens hyresgäster samt andrahandshyresgäster.

Vad kan hända om reglerna inte följs

Föreningen har utöver sina stadgar även antagit ordningsregler för HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm. Det innebär att den/de bostadsrättshavare som inte följer stadgarna eller ordningsreglerna, riskerar att förverka sin nyttjanderätt till den lägenhet vederbörande bor i och kan tvingas att sälja och därmed flytta ifrån sin lägenhet.

Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot något av regelverken ovan, måste styrelsen alltid först anmoda medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmodan inte rättar sig efter den, kan det bli fråga om uppsägning.



Om allmän aktsamhet

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

Du får inte slänga skräp inom föreningens område. Ta istället med dig skräpet eller släng det i närmaste papperskorg. Om du vill slänga en fimp måste du först vara helt säker på att fimpen är ordentligt släckt innan den slängs i papperskorgen.

Skador på föreningens egendom anmäls till HSB Felanmälan. Kontaktuppgifter se föreningens webbsida eller anslag i porten. De skador som utgör fara för liv eller kan medföra en stor kostnad för föreningen, till exempel en vattenläcka, anmäls till HSB Felanmälan under kontorstid och i övrig tid till jouren. Kontaktuppgifter se föreningens webbsida eller anslag i porten.

Säkerhet och trygghet

För allas säkerhet och trygghet kommer här en checklista på vad som gäller i föreningen:

- Kontrollera att entréporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp aldrig in någon okänd person i fastigheten.
- Lås alltid dörrar till gemensamma utrymmen ordentligt efter dig (tvättstuga, vindar, källare, cykelförråd).
- Var försiktig med eld. Det är förbjudet att röka i fastighetens gemensamma utrymmen. Kasta aldrig cigaretter på gården eller från balkongen.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Det är föreningens ansvar att fungerande brandvarnare finns men det är bostadsrättshavarens/hyresgästens ansvar att den fungerar. Närmare information lämnas av förvaltaren.
- Meddela gärna grannar om du, under en längre tid, är borta från din lägenhet.
- Ring polisen och till föreningens bevakningsföretag om du blir vittne till skadegörelse eller inbrott.
- Om du öppnar ett fönster i något av föreningens gemensamma utrymme, se till att stänga det igen så fort du lämnar utrymmet, även om du är borta bara några minuter.

Gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för allt vatten, värme, ventilation och el till gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare och hyresgäster gemensamt.



Månadsavgiften eller hyran

Det är viktigt att månadsavgiften (bostadsrättshavare) eller hyran (hyresgäster) betalas in i tid, det vill säga senast enligt angivet förfallodatum på betalningsavin vilket är ett krav enligt stadgarna. Upprepat slarv eller svårigheter med inbetalningen kan, enligt våra stadgar och bostadsrätts- respektive hyreslagen, leda till förverkande av nyttjande- respektive hyresrätten. Det innebär uppsägning/vräkning/tvångsförsäljning. Om du inser att avgiften eller hyran blir sen, ta kontakt med styrelsen genom mail.

Andrahandsupplåtelse/-uthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Begäran ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Denna ska skickas in till HSB, senast två månader innan eventuell inflyttning.

Balkonger

Det är inte tillåtet att förvara bohag, som inte är normal balkongmöblering på balkongen. Balkongen får inte användas för att skaka eller piska mattor, piskställningar finns på tre av gårdarna.

På balkong får gasol- eller elgrill användas.

Du får inte placera någonting ovanpå räcket som kan riskera att falla ner. Blomlådor, amplar och dylikt skall placeras innanför balkongräcket. Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd eller vid snösmältning.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn, markiser eller andra föremål på fasad eller balkongräcke, utan tillstånd från styrelsen.

Inglasning av balkong är på grund av infästningskonstruktionen inte tillåten.

Uteplatser

Det är inte tillåtet att förvara bohag, som inte är normal balkongmöblering på uteplatsen. Uteplatsen får inte användas för att skaka eller piska mattor, piskställningar finns på tre av gårdarna.

På uteplatsen får gasol- eller elgrill användas. Kolgrillning sker endast på stora grillen, på gård två. Här rekommenderas att eluppvärmd antändare används.

För uteplatser som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt gäller att föreningen äger eventuella träd och staket på uteplatsen. Ingen ändring eller påverkan får ske utan styrelsens tillstånd. Underhåll som föreningen behöver utföra ska underlättas av den boende, som är skyldig att ge föreningen tillträde. Annars finns risk för förverkande av nyttjande- respektive hyresrätten till lägenheten. Se ovan under ”Månadsavgiften eller hyran”.



Växter ska hållas innanför staket och får inte växa på ett sådant sätt att underhåll försvåras. Vid plantering av häck eller eventuella träd ska styrelsens tillstånd inhämtas. Häckars höjd får inte överstiga 1,30 m och alla växter ska hållas så att avstånd mellan gren-/bladverk och fasad eller staket är minst 20 cm.

Husfasaden ska hållas ren och fri från ingrepp. Vid byggandet av altaner får ingen infästning i fasad ske.

Matning av fåglar

Matning av fåglar ska ske på ett sådant sätt att mat inte sprids på marken i onödan. Detta på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

Tvättstugor

Föreningen har totalt två tvättstugor belägna på gårdarna. Bokningstavla finns vid stora tvättstugan och via webbbookningssystemet. Särskilda ordningsregler för tvättstugorna finns anslagna i tvättstugorna. Se till att du följer dem. Mattor och tygskor får endast tvättas i särskilt avsedda grovtvättmaskiner.

Barnvagnar, cyklar/mopeder, rullatorer, shoppingvagnar och dylikt

Cyklar och mopeder får endast förvaras i cykelförråden på gården eller i den egna lägenheten. Barnvagnar, shoppingvagnar och rullatorer får endast förvaras i lägenheten, inte i entréer, på loftgången eller i trapphuset.

Gårdarna

Lek med mjuk boll är tillåten, dock ej hårda bollar som riskerar att sparkas in på någons uteplats eller skada växter, staket eller fönster. Tala med dina barn om hur de får leka på gårdarna och vart de kan gå om de vill sparka boll, det finns flera fotbollsplaner inom rimligt avstånd på Skarpnäcksfältet.

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop vid dagens slut.

Eventuella marschaller skall placeras så att de inte försvårar passage, utgör brandfara eller ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar föreningens egendom. Tag själv bort utbrunna marschallburkar.

Föreningen har en gemensam grillplats där du kan använda kol, tänk på din omgivning och tänd därför gärna med el- eller braständare.

Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten.

Inga djur ska uppehålla sig i trapphusen, rastas i planteringar eller på föreningens lekytor.

Plocka upp djurens spillning. Håll hund kopplad och katt under uppsikt i bostadsområdet. Visa



hänsyn till de som känner rädsla och/eller har allergier. Om störning uppstår och rättelse efter anmodan inte sker är detta grund för uppsägning.

Störningar

Lagen ser strängt på störningar. För att alla ska trivas är det viktigt att inte bli störd av omkringboende. Den som stör och efter anmodan inte rättar sig kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten inklusive balkong/uteplats, i de gemensamma utrymmena och på våra gårdar.

- Ljudstörningar är inte tillåtna, detta gäller dygnet runt. Extra angeläget är att följa från klockan 22.00 kväll mot vardag till klockan 7.00 på morgonen vardagar. Kväll mot lördag eller helgdag gäller kl. 23.00 till kl. 9.00 på morgonen.
Om du vill ha fest hemma kvällstid informera dina grannar minst en vecka i förväg. Då gäller klockan 24.00 kväll mot lördag eller helgdag och klockan 23.00 kväll mot vardag. Hänsyn ska visas och ljudvolymen sänkas om granne ber dig om det. Att spika och borra i väggarna är tillåtet mellan 07:00 och 20:00 vardagar och mellan 09:00 och 20:00 på helgdagar.
- Besökare som kommer och går till lägenheten ska också visa hänsyn till samtliga boende.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Källare, trapphus och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. På grund av brandsäkerheten ska gångarna hållas fria från saker och får inte belamras. Du är själv skyldig att åka med skrymmande saker till återvinningsanläggning eller vänta med att slänga saker tills föreningen beställer container i samband med vår- och höststädning.

Trapphus och loftgångar ska hållas fria från föremål, på grund av brandrisk och för att underlätta utrymning.

Källsortering, el-återvinning och kemiska produkter

Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall samt matavfall som slängs i speciella gröna påsar. Se till att alla påsar är väl förslutna och pressa inte ner överfulla påsar i sopnedkastet. Detta för att inga sopor ska fastna och leda till stopp eller dålig lukt i trapphuset.

Övrigt avfall sorteras i återvinningsrummet, i gången vid Varmfrontsgatan 11. Kartonger ska plattas till.

Föreningen betalar debiteras extra för felaktig sortering, respektera därför indelningsordningen.

Färgburkar och andra kemiska produkter skall lämnas in på närmaste miljöstation.



Ändringar i lägenheten och lägenhetsunderhåll

Underhåll i bostadsrätten är ett delat ansvar mellan bostadsrättshavaren och föreningen, vilket regleras i föreningens stadgar. Eftersom det inte alltid är glasklart vem som har ansvaret och när tillstånd från styrelsen krävs eller inte, kontakta alltid förvaltaren. Du kommer sannolikt att behöva lämna in en ansökan om tillstånd till ändring i lägenheten. Blanketten fås genom kontakt med HSB eller finns att hämta i HSB Portalen under Mallar och blanketter och heter Regler för ändring i lägenhet. Denna blankett ska finnas förvaltaren tillhanda minst två månader innan planerad byggstart.

Arbetet ska alltid utföras fackmässigt, en kopia med intyg att detta gjorts, inlämnas till förvaltaren efter avslutat arbete.

För att förebygga fukt- och vattenskador var särskilt uppmärksam på lägenhetens våtutrymmen. Skador i dessa utrymmen måste åtgärdas omedelbart och utföras av våtrumscertifierad entreprenör. Meddela alltid förvaltaren så snart en skada upptäcks. När skadan reparerats skall en kopia med intyg att detta gjorts av certifierad entreprenör inlämnas till förvaltaren.

Försäkring

Bostadsrättshavaren ansvarar för att ett bostadsrättstillägg till hemförsäkringen tecknas.

Om Du tänker flytta

Kontakta HSB kund- och medlemsservice för att ta reda på vilka rutiner som gäller i samband med en lägenhetsöverlåtelse.