# 

Innehåll

[Bostadsrättsföreningen HSB Brf Västerbris 1](#_Toc189052839)

[Information och ordningsregler för HSB Brf Västerbris 1](#_Toc189052840)

[Grundinformation 1](#_Toc189052841)

[Information, medlemskontakt och aktiviteter 1](#_Toc189052842)

[Du bor i en bostadsrättsförening 2](#_Toc189052843)

[Nycklar 3](#_Toc189052844)

[Betalning till föreningen 3](#_Toc189052845)

[Byggnationer och ändringar i eller i anslutning till bostaden 3](#_Toc189052846)

[Kök: 4](#_Toc189052847)

[Badrum: 4](#_Toc189052848)

[Inreda vind/anlägga takfönster eller fönsterkupa: 5](#_Toc189052849)

[Ändringar utomhus: 5](#_Toc189052850)

[Innergårdar och markytor 6](#_Toc189052851)

[Skador och fel 6](#_Toc189052852)

[Djur / skadedjur 7](#_Toc189052853)

[Avfallshantering 7](#_Toc189052854)

[Föreningslokalen 8](#_Toc189052855)

[Postboxarna 8](#_Toc189052856)

[Tvättstugan 8](#_Toc189052857)

[Samlingslokalen 9](#_Toc189052858)

[Bastun 9](#_Toc189052859)

[Hänsyn till grannar 10](#_Toc189052860)

[Trafik och motorfordon 10](#_Toc189052861)

[Trafik på och i anslutning till gårdarna 11](#_Toc189052862)

[Garage/parkering 11](#_Toc189052863)

[Gästparkering 12](#_Toc189052864)

[Säkerhet 13](#_Toc189052865)

[Allmän säkerhet 13](#_Toc189052866)

[Grillning 13](#_Toc189052867)

[Brandskydd 13](#_Toc189052868)

[Skyddsrum 14](#_Toc189052869)

# Bostadsrättsföreningen HSB Brf Västerbris

Bostadsrättsföreningen Västerbris färdigställdes år 1979-80 och består av 72 lägenheter i två kringbyggda gårdar, I-gården, nr 121-201 och J-gården, nr 57-117. Nr 119 är föreningslokal och även postadress till styrelsen/föreningen.Fastighetsbeteckningarna är Mensättra 2:2 (bostadsgårdarna) och Mensättra 2:3 (garagebyggnaden och området däromkring). Föreningen är ägare av fastigheterna.

# Information och ordningsregler för HSB Brf Västerbris

Detta häfte innehåller såväl grundinformation som ordningsregler, samlade under olika rubriker. Häftet finns även inlagt på vår hemsida, www.vasterbris.se

Informationen syftar till för att skapa en bra boendemiljö för alla, se till att såväl fastigheter som utemiljö hålls i gott skick samt att säkerställa en god ekonomi för föreningen.

**Observera att de avgifter och priser som anges avser de som gällde 2024-05-01.**

Ordningsreglerna gäller för dig som medlem, familjemedlem, inneboende, andrahandshyresgäst samt besökare, som t.ex. hantverkare, kort sagt alla som befinner sig inom vårt område. Dessa ordningsregler är ett komplement till stadgarna och som medlem är du skyldig att känna till stadgarna samt att följa såväl stadgarna som ordningsreglerna.

Återkommande överträdelser av föreningens stadgar och/eller ordningsregler kan ytterst leda till att nyttjanderätten till lägenheten förverkas och du tvingas flytta från lägenheten. Det är därför viktigt att du sätter dig in i vad som gäller.

# Grundinformation

## Information, medlemskontakt och aktiviteter

**Styrelsen nås bäst och snabbast genom vårt samlingsmail: info@vasterbris.se**

Det går även att lägga ett meddelande i vår brevlåda bredvid tvättstugedörren, men den kollas oftast bara en gång per månad i anslutning till styrelsemöte.

Bredvid dörren till samlingslokalen finns styrelsens officiella anslagstavla, som används för såväl allmän information som brådskande meddelanden. De senare sätts även upp på anslagstavlan vid sophusdörren. Föreningen har en hemsida: [www.vasterbris.se](http://www.vasterbris.se)

Föreningen har en **maillista**, för både allmän och brådskande information.

Via [info@vasterbris.se](mailto:info@vasterbris.se) kan medlem/boende anmäla sin mailadress, men på grund av datalagstiftningen måste man tydligt ange att man vill att mailadressen ska läggas till i föreningens maillista. Styrelsen rekommenderar alla boende att anmäla sig till listan.

Föreningens årsstämma ska enligt stadgarna hållas före juni månads utgång. Den hålls vanligen någon av de sista vardagskvällarna i maj. På årsstämman väljs styrelseledamöter och andra förtroendevalda inom föreningen och man har som medlem rätt att lämna in motioner till stämman. Mer information om stämman finns i föreningens stadgar.

Några gånger per år (oregelbundet) skrivs ett informationsblad, “Vi i Västerbris”. Detta delges de boende via maillistan samt sätts upp på föreningens anslagstavla.

I ”Vi i Västerbris” informerar styrelsen om vad som händer i föreningen, framtida planer samt eventuella ändringar i ordningsreglerna. Därför är det viktigt att man tar del av informationen i ”Vi i Västerbris”.

Till föreningen hör en föreningslokal som inrymmer postrum, tvättstuga, bastu, samt en samlingslokal. En mindre lekplats finns på varje gård och mellan gårdarna finns en gungställning. Vårt bostadsområde, Östra Orminge, har som helhet gott om lekplatser och bollplaner. På långsidan av övre sophuset finns en anslagstavla som alla får använda för privata meddelanden, som köp/säljannonser, tjänsteerbjudanden etc.

Varje höst och vår har vi en arbetshelg/städhelg i föreningen, då vi städar i gemensamma utrymmen samt snyggar till utomhus. Vi utför även smärre reparationer, något som sparar pengar åt oss alla. Föreningen bjuder på grillunch åt alla deltagare första dagen.

I föreningen finns en trädgårdsgrupp, som kontinuerligt utför arbete och kommer med förbättringsförslag till styrelsen. Den som är intresserad av att vara med i trädgårdsgruppen är välkommen att höra av sig till styrelsen.

## Du bor i en bostadsrättsförening

Medlem ska vara aktsam om och vårda bostadsföreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer av gemensam egendom betalas av alla gemensamt.

Medlem ska iaktta sparsamhet vid vattenförbrukning, speciellt varmvatten. Kostnaden för allt vatten är gemensam, men fördelas på respektive lägenhet i förhållande till lägenheternas insatser. Den gemensamma elen (för gatubelysning, tvättstuga, bastu, soprum etc) betalas av alla gemensamt, men du ansvarar själv för elabonnemang och förbrukning i din lägenhet.

**Medlem bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg**. I en bostadsrätt är du själv ansvarig för skador på ett annat sätt än i t ex en hyresrätt, och det kan bli mycket dyrt att inte ha tecknat ett bostadsrättstillägg.

Medlem får ej använda lägenheten eller annat utrymme i bostadsrättsföreningen till annat ändamål än vad som är avsett.

Andrahandsupplåtelse (uthyrning i andra hand) är endast tillåtet efter skriftlig ansökan och erhållet tillstånd från styrelsen. Ansökningsblankett finns på HSB:s hemsida.

Föreningen godkänner ej juridisk person som medlem /bostadsrättsinnehavare.

Föreningen accepterar delat ägande.

## Nycklar

Alla lägenhetsnycklar är unika och varken styrelsen eller HSB har extranyckel eller huvudnyckel. Om du förlorar nyckeln måste du på egen hand skaffa ny.

Avflyttande medlem ska till nya ägaren överlämna följande nycklar utan ersättning: bostadsnyckel/nycklar, Iloc-nyckel, postboxnycklar samt bokningsnyckel inklusive bokningslås - ”plupp”- till tvättstugan. Om ovanstående nycklar inte överlämnas måste nya ägaren själv bekosta nya nycklar.

För postboxnyckeln gäller följande: Nyckeln är privat. Tre nycklar har delats ut till varje hushåll och föreningen har inga i reserv. Om nycklarna försvunnit måste styrelsen kontaktas för erhållande av ett nytt set nycklar. Den boende står själv för denna kostnad.

Bokningsnyckel till tvättstugan beställer medlem direkt från HSB, mot betalning.

För samtliga övriga extranycklar/nya nycklar måste styrelsen kontaktas. Nycklar fås mot deposition, som när som helst kan återbetalas förutsatt att man visar upp sitt kvitto.

Följande depositioner gäller i maj 2024, och kan ändras om vårt inköpspris ändras:

Ilocnyckel 300:- ( soprummen, tvättstugan, ytterdörren till lokalen samt till

den lilla dörren bredvid garageporten).

Husmorsnyckel 200:- (bilbommen, trädgårdsförrådet, cykelkärran, biltvätten)

Bastunyckel 300:- ( bastun)

Handsändare 700:- (den elektriska garageporten).

## Betalning till föreningen

För betalning av deposition för nycklar, lokalhyra mm till föreningen finns två alternativ:

- betalning i förväg till vårt bankkonto. Då måste du kunna uppvisa kvitto på detta.

- betalning med swish i samband med att du hämtar nyckel/hyr lokal.

Bankkonto Handelsbanken 6461-690 426 372, swishnummer 123 068 8432.

OBS Löfte om att ”betalning inkommer senare” accepteras inte!

Återbetalningar av nyckeldepositioner överförs till medlems bankkonto, förutsatt att medlem kan uppvisa kvitto på utkvitterad nyckel samt att nyckeln är felfri.

# Byggnationer och ändringar i eller i anslutning till bostaden

**Innan du planerar förändringar i lägenheten t.ex. renovera köket, riva, flytta eller bygga ny vägg, inreda vind, installera takfönster eller bygga / förändra något i den anslutande yttre miljön måste du först ansöka om tillstånd för ändring av lägenheten och invänta svar från styrelsen. Blankett finns på HSB:s hemsida. Du kan gå in på Mitt HSB /dokument/blanketter och söka efter blanketten ”Ändring i lägenhet”.**

**Vissa ändringar, som t ex att inreda vind och glasa in balkong, kräver bygglov från kommunen. Du är själv ansvarig för att ta reda på om bygglov krävs samt att bekosta ev bygglov.**

Ansökan till styrelsen om ändring måste åtföljas av en lättförståelig och tydlig ritning och gärna även foton, särskilt om det gäller ändring av utemiljön. För förändringar som kan påverka grannarna, som fällning av träd eller byggande av altan eller staket ska även närmaste grannarnas synpunkter inhämtas och redovisas.

**OBS: ingen förändring får påbörjas innan du fått tillstånd av styrelsen!**

**OBS: exakt det ändringsförslag som presenterats för och fått tillstånd av styrelsen måste också följas**.

**OBS: Ansök hellre en gång för mycket än en gång för lite!**

Datum för styrelsemöten när ansökningar kan behandlas finns på anslagstavlan.

**Föreningen är ansvarig för lägenheternas ventilationssystem samt ledningar för vatten och avlopp. Inget av dessa får ändras / byggas om utan tillstånd av styrelsen. Bifoga gärna en ändringsbeskrivning av fackman tillsammans med ansökan.**

Fast installation av luftkonditioneringsanläggning tillåts inte i lägenheterna. Däremot är det tillåtet med mobil luftkonditionering/avfuktare i lägenheten.

Det är inte tillåtet att installera ett extra badrum eller toalettrum i lägenheten.

Det är inte tillåtet att anlägga vattenburen golvvärme.

## Kök:

Lägenheterna har mekanisk frånluft. Ventilationsläget regleras från spisfläkten. För varje lägenhet finns en fläktmotor på husets tak och för att ventilationen skall fungera måste fläktmotorn gå hela tiden. Detta medför att när man installerar en ny fläkt måste man köpa en typ som inte går att stänga av, t ex *Franke tender alliance villa 724-16.*

För att undvika onödiga vattenskador, lägg droppskydd under diskmaskin, kyl och frys.

## Badrum:

Vid renovering av badrum (golv eller vägg) måste någon av branschreglerna för BBV, GVK, MVK eller Säker vatten följas. Arbetet ska utföras av certifierad fackman som vet hur man följer ovanstående normer.

Notera att det är föreningen som är ansvarig för och står för kostnaden för golvbrunn i våtutrymmen. Därför underlättar det om fakturan för just golvbrunnen bryts ut ur den totala renoveringsfakturan för att sedan tillställas föreningen.

Efter slutfört arbete ska du lämna in en kopia till styrelsen på de kontrolldokument som entreprenören är skyldig att ta fram för sitt arbete.

## Inreda vind/anlägga takfönster eller fönsterkupa:

Det är enbart de stora, höga vindsutrymmena som får inredas, inte de lägre förrådsvindarna.

**Det är inte tillåtet att dra upp vatten och avlopp eller vattenburen värme till inredd vind**.

Bostadsrättshavare som har inredd vind med eget takfönster / takkupa är ansvarig för att hålla kontinuerlig koll på tecken på läckage utifrån. Det är inte tillåtet att höja taket och/eller sätta in fönster i det inre förrådet på övervåningarna.

**Såväl underhållet av takfönster /fönsterkupa som vindsinredningen är helt bostadsrättshavarens eget ansvar, oavsett om du själv eller tidigare bostadsrättshavare gjort byggnationen.**

## Ändringar utomhus:

**Tillstånd av styrelsen krävs för t ex nyanläggning eller renovering av altan, staket, häck, nedtagning eller nyplantering av träd eller annan väsentlig förändring av uteplatsen.**

**Tillstånd krävs även för alla åtgärder som kan påverka husfasad eller övrig ursprunglig byggnation t ex byte av fönster eller dörr, uppsättning av markis, parabolantenn, inglasning av balkong, ytbeläggning på balkong mm. Observera att rördragningar genom fastighetens ytterväggar ej är tillåtet.**

Föreningen är i grunden ansvarig för det yttre underhållet av tak, fasader samt utsidan av fönster och dörrar för såväl lägenhetslängorna som uteförråden. Det är tillåtet att byta dörrar och fönster, men de nya får i färg, design och mått inte avvika från de som fanns när området färdigställdes. Färgprover för tillåtna färger finns upphängda i entrén till lokalen.

Uppsättning av markis kräver tillstånd av styrelsen och måste ske på sådant sätt att fasaden vid borttag av markisen kan återställas till ett tillfredställande skick. Lämpliga färgalternativ för respektive gård har rekommenderats av fackman och färgprover finns i entrén till lokalen. Stativet ska vara metallfärgat (ej färgat)

Balkonginglasningar kräver förutom tillstånd av styrelsen även godkänt bygglov från Nacka kommun. Om du vill lägga ett golv på balkong/altan av betong måste materialet vara ventilerande, i annat fall förstörs betongen. Helst ska golvet ändå bara täckas sommartid.

När du anlägger altan, stenläggning eller planteringar så måste markbrunn /markbrunnar på den aktuella marken förbli lätt tillgängliga för underhållsarbete eller reparationer.

**OBS att brh själv har underhållsansvaret** för nybyggnad / ombyggnad vad gäller markis, balkonginglasning, utegolv och altan inklusive altanräcke. Detta ansvar gäller oavsett om det är du själv eller tidigare bostadsrättshavare som är anläggare.

**OBS att föreningen alltid har rätt att komma åt marken under en altan för nödvändiga arbeten. Om privat förändring av altanen skett ansvarar brh för återställandet.**

**Brh är ansvarig för återställande av HELA altanen om platsen måste grävas upp eller på andra sätt förstöras, t ex pga vattenläcka eller andra arbeten. Detsamma gäller för staket, häck, plantering, eller dylikt som anlagts av någon annan än den ursprungliga byggfirman.**

Studsmattor är inte tillåtna av säkerhets- och störningsskäl. Samtliga typer av utomhuspool eller motsvarande är förbjudna av säkerhetsskäl.

**Vid tveksamhet om huruvida en åtgärd kräver styrelsens tillstånd – ansök hellre en gång för mycket än en gång för lite! Samtliga förändringar enligt ovan, ny-och tillbyggnader eller renoveringar måste vara utförda på ett fackmannamässigt och säkert sätt.**

# Innergårdar och markytor

All mark och växtlighet tillhör föreningen. Den mark som finns i anslutning till marklägenheter och uteförråd är inte ”privat”, men respektive bostadsrättshavare har rätt att nyttja marken. Det är föreningen som ytterst är underhållsskyldig för all mark och bostadsrättshavare är skyldiga att följa styrelsens regler och anvisningar. Vi är måna om att våra gårdar ska ge ett välordnat och trevligt intryck. Därav följer att brh inte kan ha full frihet att själv bestämma över marken.

Föreningen kan ta över den praktiska skötseln av husnära mark som inte sköts på rätt sätt av bostadsrättshavaren, men tanken är att alla som är intresserade och har förmåga ska få ansvara för ”sin” trädgård/mark.

Plantering/rabatt får inte anläggas precis intill fasaden, då såväl betong- som träfasad tar skada av detta. Träd, buskar och klängväxter får inte växa på eller för nära fasader. Träd eller grenar som hänger över tak eller som skaver eller riskerar att skava mot husfasad/tak eller uteförråd måste beskäras. Klängväxter får inte finnas på fasaderna.

Man får inte plantera träd som kommer att växa sig stora, på en liten husnära yta.

Träd får inte sågas ner utan tillstånd av styrelsen/föreningsstämman. Häckar får vara högst 150 cm höga och får inte sticka ut eller hänga ut över gångväg. Högsta stakethöjd mot gångväg är 80 cm. Staket eller häck i hörn som kan trafikeras av motorfordon får av säkerhetsskäl vara högst 80 cm.

# Skador och fel

Om fel eller skada uppstår inom gemensamma delar av byggnader och/eller markytor är medlem skyldig att omedelbart underrätta HSB och styrelsen.

Om fel eller brister uppstår i de delar av lägenhetens utrustning som är föreningens ansvar (tex värmesystem och ledningar) är medlem skyldig att omgående felanmäla detta till både HSB och styrelsen.

Medlem ska se till att fönster och balkong/altandörrar är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Notera att ingen försäkring täcker eventuella vattenskador som uppstår p.g.a. utifrån inträngande vatten.

När det gäller skador i lägenheten som du som bostadsrättshavare själv ansvarar för, kan du anlita valfri hantverkare/reparatör eller vända dig till HSB Kund- och Medlemsservice (KOMS), tel, 010-442 11 00 eller via mail till [service.stockholm@hsb.se](mailto:service.stockholm@hsb.se). Det går även att anmäla via webbsidan <https://hsb.se/stockholm> där du går vidare till länken ”Kontakt och felanmälan”. Vilken reparatör du än väljer så är du själv betalningsansvarig för de skador eller fel inom de områden som du som brh är ansvarig för.

Fukt- och vattenskador måste **alltid** anmälas till styrelsen. Vid **akut** vattenskada, dvs något som inte kan vänta till kontorstid, ring den jourservice vi har via HSB tel 08-695 00 00. Glöm inte att även underrätta styrelsen!

Som en hjälp att avgöra vem som ansvarar för fel eller skada rekommenderar vi HSB:s broschyr ” Vem ska underhålla bostadsrätten”, som delas ut samtidigt som denna skrift.

# Djur / skadedjur

Hundar ska hållas kopplade inom föreningens område. Rastning av hundar är inte tillåtet inom föreningens område. Det är inte tillåtet att inom föreningen ha djur som permanent hålls utomhus eller inrymda i uteförråd. Matning av fåglar eller andra vilda djur är ej tillåtet eftersom spillet riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Matvaror eller annat ätbart får ej förvaras utomhus eller i uteförråden, eftersom det drar till sig råttor.

Medlem ska vid upptäckt av ohyra i sin lägenhet omedelbart anmäla detta till sitt hemförsäkringsbolag samt till styrelsen. Upptäcks skadedjur eller ohyra i föreningens gemensamma utrymmen som t ex soprum, tvättstuga eller föreningslokal ska styrelsen omedelbart underrättas.

# Avfallshantering

Föreningen uppmuntrar till återvinning och källsortering vilket både hjälper miljön och föreningens ekonomi. Föreningen har två soprum. Det övre är till för hushållssopor, matavfall, glas, metall -och plastförpackningar och det nedre för pappersförpackningar, tidningar och kartong samt batterier och glödlampor. Det finns tydligt angivet i soprummen var olika sopor får slängas. Hushållssoporna ska vara väl förslutna för att undvika spill och dålig lukt. Fyll inte kärlen mer än att locken kan stängas. Föreningen har kameraövervakning i båda soprummen.

Byggavfall, vitvaror, möbler, däck, bilbatterier, färg, kemikalier, större frigolitbitar etc får inte ställas i föreningens soprum utan ska lämnas till kommunens återvinningscentral.

Detsamma gäller ALLA slags el och elektroniksopor som vitvaror, TV, datorer, elverktyg, hushållsmaskiner, elsladdar etc. Två gånger om året, i samband med städhelgerna, beställer föreningen containers för grovsopor, växtavfall samt elektroniksopor.

Sopor, småskräp eller andra saker får inte kastas någonstans inom föreningens område, ej heller placeras utanför sophusen och det är förbjudet att slänga skräp över staketet på parkeringsdäcket och ner i skogen.

# Föreningslokalen

Föreningslokalen inrymmer postboxar, tvättstuga, samlingslokal och bastu.

I entrén till samlingslokalen finns en bokhylla, där böcker av allmänt intresse kan ställas upp för att få nya läsare.

## Postboxarna

Postboxarna används i nuläget bara av Postnord, men även andra utdelningsföretag kan komma att använda det framöver. Varje hushåll har ett numrerat fack med egna nycklar. Nycklarna ska ges vidare till den nya bostadsrättshavaren vid avflyttning från föreningen.

## Tvättstugan

Tvättstugan bokas på bokningstavlan i tvättstugeentrén och får användas i tretimmarspass mellan kl 07.00 och kl 22.00. Bokning i tvättstugan är endast giltig med tvättkolv - papperstuss gäller ej. Det finns en tvättkolv för varje hushåll. Borttappad tvättkolv går att beställa och köpa av HSB, ange din adress.

Respektera bokningar på bokningstavlan. Man ska kunna börja tvätta vid tvättidens start, och det är inte okej att börja lägga i sin tvätt medan tidigare bokningstid fortfarande pågår, även om tvättmaskiner råkar vara tomma. Om medlem inte börjat tvätta 30 min efter tvättidens start är det fritt fram för annan medlem att nyttja det tvättpasset.

Det är tillåtet att nyttja torktumlare och torkskåp fram till 30 min efter tvättidens slut.

Använd tvättpåse om du tvättar bh med bygel, då undviks onödiga stopp i tvättmaskinerna eller skador på tvättrummorna. Det är inte tillåtet att färga eller bleka kläder i tvättmaskinerna. Följ noga de skötselanvisningar som gäller för tvättmaskiner, torktumlare och annan utrustning i tvättstugan. Tvättstugan skall städas efter varje tvätt.

När du är klar i tvättstugan, kolla att bakdörren är låst och fönstren stängda.

Anmäl genast till HSB om du upptäcker fel på någon maskin och sätt upp en lapp på maskinen att den är felanmäld. Anmäl även till styrelsen.

Tänk på att tvättstugan inte är någon lekplats. Förälder/vuxen ansvarar alltid för närvarande barn. Trådkorgarna på hjul får absolut inte användas som lekredskap. Husdjur får inte vistas i tvättstugan och det är inte tillåtet att röka i tvättstugan.

## Samlingslokalen

Samlingslokalen kan hyras av medlem för fester eller barnkalas. Bokning av lokalen görs på en kalender i entrén till lokalen. Observera att det endast är medlemmar som kan hyra lokalen för eget bruk, dvs man får inte hyra den för vänners eller släktingars fester även om man själv skulle råka vara bjuden.

Det tas ut en avgift på 200 kronor för att hyra lokalen. För att få nyckel måste man visa upp kvitto på inbetald avgift (bankkonto) eller så kan man svischa beloppet i samband med att nyckeln hämtas hos någon av styrelseledamöterna. I samband med nyckelutlämning tas det också ut en depositionsavgift på 500 kronor, som återlämnas efter att lokalen har inspekterats efter städning.

Barn får inte vistas i lokalen utan vuxen närvaro. Husdjur får inte vistas i lokalen och för allas trivsel är rökning förbjuden. Eventuell rökning ska ske på lokalens baksida, så inte röken tränger in i grannlägenheterna.

Vid fest eller annan aktivitet i lokalen måste hänsyn tas till omkringboende. Det ska vara tyst utanför lokalen efter kl 23.00 och ytterdörren och fönstren utåt mot våra huslängor ska hållas stängda. Vid större fest i lokalen, informera gärna de närmast berörda lägenheterna i förväg t ex med en lapp i brevlådan.

Det är viktigt att lokalen städas noggrant efter nyttjande. Städschema sitter uppsatt i lokalen. Diskmaskin finns, men disktabletter får man hålla med själv. Disken ska vara urplockad ur diskmaskinen och insatt i skåpen när hyrestiden är slut.

Fönstren i lokalen ska lämnas väl stängda och med persiennerna uppdragna.

## Bastun

I föreningslokalen finns en bastu och ingången är på baksidan av byggnaden.

För att få nyttja bastun måste brh betala en årsavgift, som för år 2025 är 500 kronor.

Föreningens bastuansvarige kontrollerar att avgiften är betald innan man får nyckel och tillstånd att nyttja bastun. Nyckel till bastudörren fås mot en deposition på 300:-.

Bokning krävs och kalender för bokning finns i omklädningsrummet

Det är inte tillåtet att boka och upplåta bastun åt annan medlem eller åt någon som inte bor i föreningen. Det är viktigt att städa noggrant efter att ha använt bastun. Städmaterial finns i lokalen. Ytterdörren till bastun ligger i skymt läge, så var noga med att det är låst ordentligt när du lämnar. Missbruk / misskötsel av bokning och städning kan leda till att man under ett års tid stängs av från möjligheten att använda bastun.

# Hänsyn till grannar

Du bor i ett område där vi alla är grannar. God grannsämja underlättas av att vi visar hänsyn till våra kringboende. Samtidigt kan man som boende i ett flerfamiljskvarter inte förvänta sig att aldrig bli störd på ett eller annat sätt.

De flesta konflikter kan lösas genom att man på ett respektfullt sätt pratar med varandra. Så börja med att prata med den/de som du upplever som störande. Om detta inte är en framkomlig väg kan man göra en anmälan till styrelsen. Då behövs namn på anmälaren såväl som på den som upplevs som störande, samt en lista på störningstillfällena och vari de bestått. En så kallad störningsrapport kan hämtas på Västerbris hemsida och fyllas i för att sedan lämnas till styrelsen. Ytterligare information finns på blanketten. För dig som inte är digital, kontakta styrelsen för blankett.

Störande ljud ska undvikas mellan 22:00 och 07:00. Till detta räknas höga röster i lägenheten, musik på hög volym, högljudda aktiviteter som dammsugning, maskintvätt, torktumling etc, dvs ljud som lätt fortplantas till grannars lägenheter. Om du planerar att ha fest eller annan högljudd sammankomst inne eller utanför din lägenhet är det också bra om du informerar grannarna i förväg. Att i förväg få veta vad som ska hända och hur länge, brukar minska eventuell irritation avsevärt.

Genom våra kringbyggda gårdar sprids ljud från balkonger och uteplatser lätt till många kringboende. Därför är det viktigt att även övrig tid visa hänsyn. Det är inte säkert att grannarna vill lyssna på din musik, högljudda telefonsamtal eller diskussioner även om det råkar vara normal dag- eller kvällstid.

Renoveringsarbete / arbete med borrmaskin i eller i anslutning till bostaden får endast utföras måndag-fredag mellan kl 08:00 och 18:00 och lördag-söndag mellan kl 10:00 och 16:00. Informera gärna dina grannar innan.

Du som är rökare visar självfallet hänsyn till dina grannar när du röker på din balkong/altan eller utanför entrén. Hör gärna efter om grannarna får in röken i lägenheterna och flytta dig i så fall en bit ut från huskroppen när du röker. Det är inte meningen att grannarna ska få den rök som du själv vill slippa, in i sina lägenheter.

Blomlådor och blomkrukor ska sitta på insidan av balkongräcket. Vattna måttligt så det inte rinner ner till grannen.

Av säkerhets- och trivselskäl är lek med hårda och/eller stora bollar, t ex fotbollar och tennisbollar inte tillåtna på våra innergårdar. Det finns många bollplaner på nära avstånd.

# Trafik och motorfordon

## Trafik på och i anslutning till gårdarna

Våra gårdar är i princip bilfria och det råder parkeringsförbud. Man får köra in för av- och pålastning av tung eller skrymmande last, t ex vid flyttning. Sjuktransporter är givetvis tillåtna. Vi har en bilbom vid infarten. Alla akutfordon har nyckel till denna bom och den kan också låsas upp med vår husmorsnyckel. Vid nödvändig inkörning, kör sakta och hänsynsfullt och var särskild försiktig vid backning. Tänk på att infartsvägen passerar en lekplats!

Försök se till att beställda varutransporter inte kör in på gårdarna, då de orsakar stora olägenheter för de medlemmar som bor vid “vändplanerna” och är en fara för lekande barn, då varubilarna av utrymmesskäl ofta tvingas backa ut. Hantverkare och andra företag som utför arbete i föreningen är endast tillåtna att köra in på en gård för att lasta av skrymmande arbetsmaterial. Efter detta ska fordonet parkeras på gästparkeringen. Notera att det råder parkeringsförbud längs hela ”vår” del av Norrholmsvägen.

I svängen upp till parkeringen finns två p-platser, 30 min, avsedda för lastning, upphämtning och avlämning. P-skiva gäller för dessa platser. I skyddsrummet finns en cykelkärra, låst med husmorsnyckeln, för transport av skrymmande eller tunga varor.

Parkeringsbolaget Aimo Park bevakar all icke förhyrd parkering inom föreningens område. För att taxibilar inte i onödan ska behöva köra in i området har vi en taxistolpe vid uppfarten till parkeringen. Adress: “Norrholmsvägen, taxistolpe 3”.

Mopeder och motorcyklar får endast ledas på gårdarna, inte köras. Detta gäller även gångvägarna som leder in på gårdarna och mellan gårdarna. Cyklar ska framföras med hänsyn och omtanke då vi har smala gångvägar och sikten ofta är skymd.

Var vaksam så att dina barn inte leker på parkeringen eller i anslutning till parkering eller garageinfart. Sikten är skymd, och olycksrisken är stor.

## Garage/parkering

Föreningen har parkeringsplatser utomhus på parkeringsdäck samt olika typer av parkering i kallgarage. Till kallgaraget finns en elektronisk grind. Där finns dels platser med egen garageport, dels utan (sk carport-platser). Samtliga dessa platser tillgång till eluttag för motorvärmare. På p-däcket är endast vissa platser försedda med motorvärmare. Flertalet motorvärmarna saknar numera nyckel, men då får man försöka hitta någon annan passande nyckel.

**OBS att** **motorvärmaruttagen inte får användas** **för laddning av elbilar**, varken i garaget eller på p-däcket. Föreningen har ännu inga platser för laddning av elbilar.

Önskemål om parkeringsplats måste anmälas till styrelsen. Vi har kösystem för de olika p-platsvarianterna. Man kan alltså inte bara ta över tidigare lägenhetsägares p-plats.

Uppsägning av p-plats sker direkt till HSB och uppsägningstiden är tre månader.

Endast medlem får hyra och nyttja p-plats/garageplats. Andrahandsuthyrning eller stadigvarande utlåning av p-plats /garageplats är inte tillåten.

Notera att den som hyr en p-plats på däcket är själv ansvarig för att snöröja sin plats.

Garageplatsen får endast användas för uppställning av bil eller motorcykel, samt en cykel i mån av plats. Det är tillåtet att ha en däckuppsättning på garageplatsen.

Garageplatsen får inte användas som verkstad eller förråd och den får inte byggas om eller förändras på något sätt. Brandfarliga varor får inte förvaras i garaget.

De bakre dörrarna i garaget är nödutgångar som ej får blockeras, varken inifrån eller utifrån.

Skyddsrumsdelen av garaget används som reservgarage och hyrs ut per månad.

Biltvättplats finns till höger om garageporten och garageplatsen/p-platsen får ej användas för detta ändamål. Vid aviserad städning eller reparation av garageplats/p-plats är man skyldig att flytta sitt fordon och avlägsna allt från platsen.

Tänk på att måtten på våra p-platser är de som gällde på 70-talet. Var därför noggrann med att parkera inom din egen ruta så du inte riskerar att blockera din grannes tillgång till sin bil.

För övrigt gäller att garageplatsen skall hållas i gott skick samt användas med sunt förnuft och hänsynstagande till övriga medlemmar i föreningen.

Handsändaren, ”blippen”, till garageporten är känslig för stötar, som t ex att tappas i marken. Därför rekommenderar vi att man förvarar handsändaren i bilen, och att man använder Ilocnyckel till lilla dörren när man går till och från garaget. Detta sparar också garagegrindens livslängd, då den slits av att ständigt öppnas för gående. Om garagegrinden inte öppnas/stängs trots fungerande handsändare, så finns det möjlighet att manövrera den med manuella tryckknappar på insidan.

Anmäl alltid problem med garageporten till styrelsen!

Avgift/mån för de olika platserna i jan 2023:

P-plats på däck utan motorvärmare 260:-/mån

P-plats på däck med motorvärmare 320:-/mån

Öppen garageplats ”carport” 400:- / mån

Garage med egen port 520:- / mån

Tillfällig plats i skyddsrum 400:- / mån

Avflyttande medlem som haft tillgång till motorvärmare **måste** vid uppsägning lämna in nyckeln till värmaren till den parkeringsansvarige inom styrelsen. Även handsändaren till garageporten **måste** återlämnas till parkeringsansvarige när garagehyrningen upphör, oavsett om handsändaren är hel eller trasig. Depositionen för handsändaren fås tillbaka **endast** om nyckeln är i helt och välfungerande skick vid återlämnandet samt att man kan uppvisa sitt kvitto.

## Gästparkering

De tio mittersta platserna på p-däcket är gästparkering. Den övervakas av Aimo Park.

Parkering kostar 5 kronor per timme och kan enbart betalas via Aimo Parks app. Dygnsparkering kostar 50 kronor.

Gästparkeringsplatserna snöröjs på vintern, liksom de allmänna ytorna på däcket.

# Säkerhet

## Allmän säkerhet

Grannsamverkan har visat vara bästa sättet att säkra ett område mot stölder, inbrott eller skadegörelse.

Informera gärna dina grannar om du reser bort och försök ordna så att någon ser till att lägenheten ändå verkar bebodd som t ex att kolla brevlådan, vattna växter, klippa gräs, flytta på utemöbler, göra fotspår i snön på entrégången samt kolla att inget udda föremål lagts framför ytterdörren och skvallrar om att dörren inte används.

Om du ser personer som inte verkar ha här att göra, fråga gärna vem som söks eller låt dem bara förstå att de är sedda. Utsätt dig aldrig för fara. Anmäl till styrelsen om du ser personer som rör sig där dom inte borde vara eller beter sig som att de spanar eller rekognoserar, eller om du ser föremål på ”fel” ställe, tex en moped i ett buskage.

Ha gärna din utebelysning tänd så området inte är mörklagt.

Om du varit utsatt för stöld, inbrott eller försök till detta, så anmäl detta även till styrelsen, förutom att du gör anmälan till polis och försäkringsbolag.

Se till att lilla dörren bredvid garageporten går i lås efter användning för att hindra obehöriga att ta sig in i garaget.

Eldfarlig vätska/farliga kemikalier/explosiva ämnen får inte förvaras i bostäderna eller i uteförråden. Raketer eller annan typ av fyrverkeri får inte avskjutas från balkong eller terrass. Det är inte tillåtet att meka med bensindrivna fordon i lägenheter eller i uteförråd, eller någonstans på markytor eller gångvägar.

## Grillning

Grillning - även med kolgrill - är tillåten men inte i anslutning till fasaden och inte under tak, pga brandrisk. Använd inte kolgrill när det blåser mycket. Grillen måste hela tiden vara under uppsikt och med en hink vatten/brandutrustning nära till hands. Tändvätska är ej tillåten, då den innebär ökad brandrisk samt kan medföra obehag för grannarna. Grillen måste vara helt släckt innan du lämnar den. Släng aldrig varm eller ljummen aska i soppåsen.

## Brandskydd

Som fastighetsägare har föreningen försett alla lägenheter med brandvarnare.

Det ska finnas minst 1 brandvarnare per våning. Medlem är skyldig att regelbundet kontrollera att brandvarnarna i lägenheten fungerar. Ansvaret för batteribyten ligger på bostadsrättshavaren.

Om brandvarnaren slutar fungera (trots nytt batteri) måste den boende anmäla detta till styrelsen för att få en ny. OBS, det går alldeles utmärkt att införskaffa brandvarnare på egen hand också. För lägenhet i flera plan finns även seriekopplade brandvarnare att köpa.

Som komplement till brandvarnare rekommenderar vi att du själv skaffar brandsläckare ( 6 kg pulversläckare) och gärna även brandfilt. Sätt dig in i hur brandsläckaren fungerar innan den behöver användas på allvar!

Brand i kastrull /stekpanna släcks med brandfilt eller lock, aldrig vatten!

Vid brand i elapparat eller elutrustning, dra ur sladden först eller använd pulversläckaren direkt. Lämna aldrig levande ljus utan uppsikt. Förvara tändstickor och braständare utom räckhåll för barn. Lämna aldrig en påslagen spis. Rengör spisfläkten regelbundet, så den inte samlar på sig fett som lätt kan brinna.

Undvik att ladda elektroniska apparater nattetid, då du inte kan ha koll. Ladda inte datorn vid datorarbete i sängen på kvällen. En överhettad dator liggande på täcket har orsakat många bränder. Använd aldrig elutrustning med trasiga eller klämda sladdar eller dåliga anslutningar. Rulla ut sladdvindor i hela dess längd för att undvika överhettning.

Låt inte apparater slentrianmässigt stå i stand-byläge. Dra ur elsladdar till apparater typ hårtorkar, laddare etc när de inte används.

Kör inte diskmaskinen, tvättmaskinen eller torktumlaren när du inte är hemma eller nattetid, då du inte kan ha koll om något händer. Maskiner kan börja brinna. Rök aldrig i sängen.

Ha gärna brandövning regelbundet med hela familjen, så alla vet en bestämd plats utomhus där man samlas om olyckan är framme.

**Om det börjar brinna:**

Rädda personerna i lägenheten och varna grannarna

Larma brandkåren via 112

Släck, om du har utrustning och möjlighet, annars stäng dörren till det rum som brinner.

I rökfyllt utrymme, kryp längs golvet, där röken är som minst tät.

# Skyddsrum

Föreningen har ett skyddsrum som är inrymt i en del av garagebyggnaden. I dagsläget är skyddsrummet stötvågssäkert, men inte gas – och strålningssäkert. Skyddsrummet ligger på våra ägor och vi är därmed ansvariga för dess underhåll, men i en krissituation får det utnyttjas av vem som helst.