



Ordningsregler för Brf Nio Längor

Beslutade 2024-05-21 (dessa ordningsregler är en uppdatering av ordningsreglerna från 2021-01-18)

Allmänt om vår bostadsrättsförening

Syftet med dessa ordningsregler är dels att fylla ut med sådant som inte finns i stadgarna och dels att beskriva det som är specifikt för vår brf. Här upprepas i princip inte sådant som redan står i Bostadsrättslagen (t.ex. 7 kap. om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter) eller i stadgarna.

Kontakt med styrelsen sker genom brfnioLANGOR@outlook.com

Alla förutsätts känna till innehållet i stadgarna och dessa ordningsregler. Dagsaktuell information, stadgarna, trivselreglerna, årsredovisningar, uppgift om styrelsen mm finns på föreningens hemsida, niolangor@bostadsrattarna.se

Som medlem i föreningen har Du rätten till en bostad i föreningens hus men Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Du ska vara aktsam om och väl vårda bostadsrättsföreningens egendom. Ofta är det störningar av skilda slag som ger upphov till missämja. För att alla ska trivas i vår brf är det viktigt med hänsyn till varandra.

Ordningsreglerna gäller för alla, även gäster, andrahandshyresgäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt Dig i radhuset.

En särskild bostadsrättsförsäkring (tillägg till hemförsäkringen) måste var och en medlem själv teckna.

Om skada uppstår inom fastigheten är Du skyldig att omedelbart underrätta styrelsen. Vid akuta fel ska Teknikförvaltning kontaktas (kontaktuppgifter finns på hemsidan).

Om ohyra i radhuset upptäcks ska du snarast kontakta styrelsen och Anticimex.

Vår brf består av nio radhuslängor. Vi numrerar längorna från 1 till 9 för att förenkla vid kommunikation mm.

Länga 1: Holbergsgatan 151-169

Länga 2: Holbergsgatan 171-189

Länga 3: Holbergsgatan 191-209

Länga 4: Holbergsgatan 184-202

Länga 5: Björnsonsgatan 39-49

Länga 6: Björnsonsgatan 53-71

Länga 7: Kiellandsplan 19-41

Länga 8: Björnsonsgatan 131-149

Länga 9: Björnsonsgatan 153-163

I varje radhuslänga finns en längoansvarig vars främsta uppgift är att vara en snabb kontaktlänk mellan styrelsen och medlemmarna samt att ta initiativ i längan till sådant som medlemmarna i längan behöver samråda om och åtgärda (t.ex. hålla källartrappor fria från löv och snö så att stopp i brunnen undviks).

Det finns en "grön grupp" som bistår styrelsen med råd och tips för att bibehålla och utveckla vår vackra utemiljö. Gröna gruppen planerar och arrangerar trädgårdsdagarna (vår och höst). Varje länga har en särskilt utsedd längoansvarig tänkt att leda och fördela trädgårds-/städdagsarbetet i längan.

Vi har inga "lägenhetsnummer" (som efterfrågas av bla Skatteverket vid Rot-/Rutavdrag). Alla våra adresser är unika; det är således adressen för ert radhus om ska uppges i dessa sammanhang.

Frågor om avgifter, pantsättning och lägenhetsutdrag ställs till SBC. Kontaktuppgifter finns på hemsidan.

Sammanfattning och övergripande principer

Dessa övergripande principer gäller som kort sammanfattning av ordningsreglerna. De är också ordnade som ett index med länk för varje område av ordningsreglerna.

Störningar: Prata med dina grannar om vad som uppfattas som störande. Med samförstånd och sunt förnuft kommer man långt. Om det inte hjälper så finns regler nedan.

Husens interiör - bostadsrätten: Endast entréplanet och övre planet är upplåten med bostadsrätt. Här gäller generellt vanliga regler för bostadsrätt. Se nedan för förtydliganden.

Husens tekniska system: *Värmesystem* och *ventilation* (självdrag) med alla dess delar tillhör föreningen och inga ingrepp får ske. Vattenledningar och avlopp tillhör föreningen. Endast synliga anslutningar till diskbänk, handfat, vitvaror och installationer i badrum får hanteras av medlemmen. *Elsystemet* i gemensamma källarutrymmen tillhör föreningen. Från och med säkringsskåpet i huset ansvarar bostadsrättsinnehavaren för elsystemet.

Husets stomme: Stommen är föreningens ansvar. Inga ingrepp i bärande konstruktioner får göras utan styrelsens tillstånd och godkända bygghandlingar.

Vinden: Vinden får inte beträdas och får inte användas till någonting.

Husens exteriör: Ingen förändring får göras utan styrelsens godkännande.

Källaren: Källaren består av flera delar:

- **Utrymme som nås via egna trappa inifrån bostadsrätten:** Alla förändringar kräver beslut från styrelsen eftersom utrymmet inte är upplåtet med bostadsrätt. I sin grundstatus är utrymmet endast målad betong och puts. Föreningen har inte något ansvar för installationer som utförs av bostadsrättsinnehavaren, eller de skador som dessa kan medföra i detta utrymme.
- **Källargångar:** Ingenting får placeras i källargångarna.
- **Gemensamma förråd:** Gemensamt ansvar gäller för cykelförråd och andra gemensamma förråd så att framkomlighet säkerställs.
- **Extra förråd:** Användning av källarutrymmen och utrymmen i grunden, utanför den "egna" källaren för eget bruk kräver styrelsens tillstånd.

Utemiljön: Ingen förändring får göras utan styrelsens godkännande, endast normal trädgårdsskötsel på ytor närmast husetn

Fordonstrafik på gångvägarna, parkering, el-bilsladdning: Inom området får bara motordrivna fordon förekomma i samband med i- och urlastningar framför bostad. Maximal hastighet är gångfart, dvs. 7 km/h. Höga fordon med t.ex. matleveranser bör som regel inte köra in på gångvägarna, då risk finns att de kör på och skadar entrétaken. Det är inte tillåtet att ladda el-fordon med el från bostaden/radhusen.

Avfallshantering: Hushållssopor respektive matavfall ska sorteras.

Om Du tänker flytta: Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten/radhuset.

Störande ljud ska alltid undvikas. Visa hänsyn till dina grannar. Till störande ljud räknas bl.a. höga röster eller oväsen i lägenheten, på uteplatsen eller gångvägen, hög volym på musikanläggning eller TV, samt klampande i trappor och hård stängning av ytterdörr.

Pga lyhörddheten i våra hus krävs både hänsyn, men också tolerans för vissa ljudstörningar.

Borring med t.ex. slagborrmaskin får endast utföras måndag-fredag mellan kl. 08.00 och 18.00 och på lördagar mellan kl. 10.00 och 16.00.

Störande yrkes- eller hobbyverksamhet är inte tillåten i fastigheterna eller inom föreningens område.

Hoppande på studsatta upplevs som mycket störande och därför får studsatta inte sättas upp.

Grillning kräver stor hänsyn så att os och rök inte stör grannar.

Husens interiör

Endast entréplanet och övre planet är upplåten med bostadsrätt. Källaren under "ditt hus" är således inte upplåten med bostadsrätt (se vidare avsnittet "Källaren").

❖ Vinden

Vinden är inte upplåten med bostadsrätt. De luckor som finns till vinden är igensatta uppifrån och får inte öppnas. Vinden får inte under några omständigheter användas som förvaringsutrymme. Styrelsen förbehåller sig rätten att avlägsna ev. föremål på vinden utan förvarning.

❖ Eget underhållsansvar

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Du svarar för underhåll av husets inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas av Dig framgår av föreningens stadgar.

Om något går sönder måste Du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Observera att du som bostadsrättshavare är ansvarig för våtutrymmenas tätskikt och att rör och armaturer inte läcker. Bostadsrättshavare är också ansvarig för installationer av tvätt och diskmaskiner. Leder läckage från sådana installationer till skador på föreningens egendom kommer föreningen låta bostadsrättshavaren stå för dessa kostnader, enligt skadeståndsrättsliga principer.

Avlopp i kök och badrum får inte tillåtas slamma igen. Du måste själv regelbundet rensa avloppen mm. Droppande kranar och rinnande toalett måste du själv åtgärda.

Du måste vara uppmärksam på tätskikt i badrum - särskilt på tätskiktens skarvar och överlappningar invid och bakom badkar. Du ansvarar själv för tätskiktet.

Självdraagsventilation ska ges möjlighet att fungera. Se därför till att frånluftsventilerna i tak i samtliga rum och källare hålls öppna och håll tilluftsventilerna under fönstren öppna i största möjliga mån. Detta är viktigt för att undvika fukt och mögelproblem och för att hålla radonhalterna så låga som möjligt.

❖ Förändringar i radhuset

Mindre förändringar får göras i lägenheten och kräver inget tillstånd från styrelsen. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Ingrepp som kan påverka husets konstruktion och bärrighet kräver alltid tillstånd av styrelsen och skall verifieras av bostadsrättshavaren med handling av auktoriserad byggnadskonstruktör.

Eventuella ingrepp i vattenlednings- och avloppsrör kräver tillstånd av styrelsen och ska som regel ske i föreningens regi. Om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum kräver detta alltid tillstånd från styrelsen innan du sätter igång. Ibland kan det också behövas byggnadsmålan för att få utföra vissa byggnationer i lägenheten. Detta gäller enligt lag nyinstallationer eller större ingrepp i vatten och avloppssystem.

Ventilationssystem och värmesystem är helt och hållet föreningens ansvar och ingrepp får inte göras. Dessa arbeten får då endast beställas av föreningen. Den som delar av rum ansvarar helt för att fullgod ventilation finns i alla rum, så att t.ex. radonhalten inte försämras.

Inglasning av balkong tillåts inte.

❖ Öppen spis

Bostadsrättsinnehavare som har öppen spis (länga 8-9) är själv skyldig att tillse att sotning av öppna spisen sker regelbundet. Våra radhus är klassade som småhus (inte flerfamiljshus).

Om bostadsrättsinnehavare misstänker att den öppna spisen inte är "säker" inträder automatiskt nyttjandeförbud. Öppna spisen får inte nyttjas innan en provtryckning utförts med godkänt resultat. Kopia på resultatet av provtryckningen skall vara styrelsen tillhanda senast två veckor efter provtryckningen.

Husens exteriör

Det är viktigt att bevara våra 1950-talsradhus i ett enhetligt skick i tidstypisk anda. Man får alltså inte på eget bevåg förändra något utanpå huset utan styrelsens tillstånd. Gör man åverkan eller förändringar på fasad, dörrar fönsterluckor, räcken osv, blir man återställningsskyldig.

Det är alltså inte tillåtet att byta ut entrébelysning, eller montera egen sådan eller göra ingrepp i dörr för egna namnskyltar, montera skyltar på fasad, måla om ytterdörr, dörrkarmar, fönsterkarmar eller fönsterluckor.

Källaren

Passage i cykelrum skal hållas fri så att cykel eller barnvagn kan ställas på plats.

Källargångarna ska vara helt tomma. Det är en säkerhetsfråga. Inga möbler, kartonger eller cyklar får placeras där.

Område framför elskåp eller kranar får inte blockeras.

Användning av källarutrymmen och utrymmen i grunden, utanför den "egna" källaren för eget bruk kräver styrelsens tillstånd. Ingrepp, håltagning i väggar för luckor eller dörrar får inte ske. I vissa fall där så är lämpligt kan dörr installeras av föreningen efter styrelsebeslut. Kostnaden för det belastar medlemmen som har nytta av åtgärden.

Källaren som man når via den egna trappan är inte upplåten som del av bostadsrätten och endast avsedd som förråd. Följande gäller där:

Fukt och sprickor förekommer och åtgärdas endast av föreningen om fastigheten riskerar att skadas. Medlem får måla väggar men fukt får inte stängas in i grundmurarna. Färg måste vara puts eller slamfärger som andas. Inklådnader ska inte göras då det försvårar uttorkning och möjlighet att upptäcka fukt. Betonggolvet kan målas men bör inte täckas över av annat golvtäckning. Även här måste fukt kunna torka ut. Mellanväggar får inte rivas utan styrelsens medgivande.

Installation av tvättmaskin i källare kräver alltid styrelsens tillstånd. Styrelsens policy är att tillstånd till installation av tvättmaskin i källare kan ges om avloppet kan placeras på vertikal stam. Golvbrunn får inte installeras. Inga ingrepp i källargolvet/bottenplattan får göras. Tvättmaskin får enbart kopplas till kallvatten, inte till varmvatten. Vattenanslutning ska ske i källarförrådet eller bostaden, inte i gemensamt utrymme. Inga ingrepp får ske i självdragsventilationen eller i det vattenburna värmesystemet.

WC får inte installeras i källaren.

Eftersom källarförrådet inte är upplåtet med bostadsrätt har föreningen inte något ansvar för installationer som utförs av bostadsrättsinnehavaren. Föreningen svarar inte heller för ev. skador som kan uppkomma i detta utrymme. Bostadsrättsinnehavaren får själv stå för de ev. vattenskadorna som kan uppstå på golvet, lösöre eller annat som förvaras i källaren. Bostadsrättsinnehavaren kan också bli ersättningskyldig för de skador som kan uppstå i bottenplatta, väggar och andra delar som föreningen ansvarar för och därmed är skyldig att åtgärda.

Utemiljön

Även om Din bostadsrätt är ett radhus med egen ingång och trädgård tillhör både huset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra några förändringar av husets yttre eller av trädgården/uteplatsen utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar eller bygge av staket, trädäck och andra liknande fasta installationer kräver därför *alltid* styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

Byggnationer, bygge av fasta tak eller uterum får inte uppföras på uteplatsen.

Altan: högst 3 meter ut från fasad och inte högre än 15 cm under golvnivå i lägenhet. Altan kan läggas på mark eller plintar, men får inte fästas i fasad för att undvika skador på lättbetongmurarna. Om föreningen behöver utföra arbeten på eller under marken är bostadsrättsinnehavaren skyldig att på egen bekostnad ta bort altanen och annat som finns på den egna uteplatsen. Föreningen har ingen skyldighet att återställa ev. altan eller annat.

Plank: inte längre än 2,5 meter ut från fasad, höjd högst 2 meter över mark. Plank mellan uteplatser ska utformas på ett enhetligt sätt i varje länga, i höjd, bredd och färg.

Markis eller motsvarande: måste monteras fackmannamässigt och med minsta möjliga ingrepp i fasaden. Lättbetongmuren är ömtålig och skadan blir stor av en skruv som släpper. Självklart är man skyldig att laga de hål som uppstår om man t.ex. flyttar och plockar ner markisen.

Uteplats på södersidan i anslutning till bostadsrätten sköts av respektive bostadsrättshavare. Även entrésidan sköts av bostadsrättshavaren.

Ta inte annans mark i anspråk, t.ex. kommunens.

Det är inte tillåtet att utvidga sin egen täppa på bekostnad av föreningens gemensamma grönytor.

Balkonger, altaner och uteplatser får inte användas för permanent förvaring av bohag eller andra saker som inte tillhör normal uteplatsmöblering. I samband med renovering kan sådan tillfällig förvaring medges någon eller några veckor.

Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga eller explosiva varor på balkong, altan eller uteplats. Som brandfarliga varor räknas bl.a. bensin, T-Röd, spolarvätska, sprayburkar, gasolbehållare.

Studsmatta på ställning är inte tillåten. Hoppande på studsmatta utgör en onödig störning och är också en säkerhetsfråga då styrelsen kan bli ansvarig vid olycka.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Grillning får bara ske på behörigt avstånd från byggnaderna och från grannarna. Om du grillar måste du se till så att grannarna inte störs av rök och os.

Innehavare av husdjur är skyldig att ha uppsyn över att deras djur inte förorenar på föreningens område och inte skäller, ylar, väsnas eller uppträder på sådant sätt att grannar och omkringboende störs. Innehavare till husdjur är skyldig att tillse att djurets spillning plockas upp.

Höst och vår anordnar styrelsen trädgårds-/städdag då föreningens källarutrymmen och grönområden gemensamt snyggas till. Föreningens medlemmar har alla ansvar för de gemensamma ytorna. Detta innebär att vi hjälps åt att hålla dessa ytor rena och snygga. Det finns en "Grön grupp" som bistår styrelsen med råd och tips för att bibehålla och utveckla vår vackra miljö samt arrangerar trädgårdsdagarna. Varje länga har en särskilt utsedd långoansvarig tänkt att leda och fördela trädgårds-/städdagsarbetet i längan.

Matning av fåglar får endast ske med fågelmat i behållare avsatt för detta. Det är förbjudet att lägga matrestester och fågelmat på marknivå, på grund av att risken att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Cyklar och leksaker får inte lämnas på gångvägar och allmänna gräsytor. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut så att dessa inte hindrar, stör omkringboende, eller hindrar gräsklippning eller annan markskötsel.

Medlem får inte plantera eller ta bort buskar och träd på de gemensamma ytorna. Endast styrelsen kan besluta om fällning av träd på föreningens mark.

Du får inte parkera bil eller mc på gångvägarna. Det är inte tillåtet att ladda el-fordon med el från radhusen.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

❖ **Fordonstrafik på gångvägarna, parkering, laddning av elbilar**

Inom området får bara motordrivna fordon förekomma i samband med i- och urlastningar framför bostad. Även blåljusfordon och andra mycket angelägna varutransporter och yrkestrafik till fastigheten måste tillåtas. Sedvanliga matleveransfordon ska normalt sett inte köra in på gångvägarna. Höga fordon måste iaktta särskilt aktsamhet så att de inte kör för nära våra hus och kör på och skadar entrétaken (vilket förekommit).

Behöver du kortvarigt köra fram till ditt radhus för i eller avlastning måste du se till så att framkomligheten ändå inte hindras eller försvåras för utryckningsfordon, sophämtning, snöröjning, posthantering, grannar etc.

Parkering på gångvägar eller gräsytor är inte tillåtet.

Det är inte tillåtet att ladda el-fordon med el från bostaden/radhusen. Elsäkerhetsverket avråder från sådan laddning och våra kablar och uttag är inte dimensionerade för den belastning som uppstår när elbilens batteri ska laddas.

Det är inte heller tillåtet att tvätta, reparera, laga, eller på annat sätt meka med fordon inom föreningens område.

Om du kör in på gångvägarna är det gåfart som gäller. Se upp för lekande barn!

Föreningen hyr ut 26 parkeringsplatser. Dessa är inte kopplade till bostadsrätten. Särskild kölista finns. Anmälan görs till styrelsen. Den som accepterat en erbjuden plats avförs från kölistan.

Avfallshantering

Hushållssopor respektive matavfall ska sorteras. Se till att soppåsar är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärlen. Sopkärlen tvättas tre gånger/år. Avfall av större format och grovsopor samt el- och elektronikavfall, färg och andra miljöfarliga produkter får du själv ta hand och lämna på en återvinningsstation. Tidningar, kartonger, glas och metaller kan läggas i kommunens återvinningsstationer på Björnsonsgatan.

Komposteringskärl tillåts inte.

Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver *alltid* styrelsens samtycke innan ev. uthyrning sker. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut. Se stadgarna.

Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Mäklare skickar numera överlåtelsehandling och ansökan om medlemskap digitalt till SBC. SBC vidarebefordrar detta till styrelsen för beslut.

Meddela gärna dessa ordningsregler till den som övertar ditt radhus.