



Ordnings- och Trivselregler för Brf Silverdalskulle

Ordnings- och trivselreglerna har beslutats av styrelsen den 14 november 2023 att gälla från detta datum tills vidare.

Styrelsens uppgift är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att verkställa föreningens stämmobeslut samt att sköta den löpande förvaltningen. I den löpande förvaltningen ingår ordnings- och trivselfrågor.

Vem ansvar för ordningen?

Alla bostadsrättshavare och föreningens hyresgäster ansvarar för ordningen och medverkar till att skapa trivsel. Därför har styrelsen tagit fram och beslutat om våra ordnings- och trivselfrågor. De är till för vår gemensamma trevnad.

Alla som bor i Brf Silverdalskulle är skyldiga att rätta sig efter dessa regler. Att bo här medför ett gemensamt ansvar. Du har inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus utan du har även skyldigheter gentemot föreningen, dess medlemmar och hyresgäster.

Alla ska trivas i Brf Silverdalskulle.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller alla bostadsrättshavare och dess familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Reglerna gäller även hyresgäster som hyr din lägenhet i andra hand. Reglerna gäller även föreningens hyresgäster.

Bostadsrättshavaren med familj har ansvar att informera gäster och de som inrymts i lägenheten att känna till och följa samtliga föreskrifter som utfärdas och meddelas ut samt anslås från styrelsen.

Vad händer om ordnings- och trivselreglerna inte följs?

Om reglerna inte följs åtgärdar styrelsen detta genom att kontakta aktuell medlem för rättelse. Om medlem inte följer styrelsens uppmaning till rättelse kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem kan bo kvar i föreningen och styrelsen kan då enligt våra stadgar, varsla och säga upp en bostadsrätt i Brf Silverdalskulle.

Utöver Brf Silverdalskulle Ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar.

1. ALLMÄN AKTSAMHET

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Alla kostnader och underhåll betalas av oss alla gemensamt. Var särskilt aktsam om du transporterar skrymmande gods i hissarna.

Kostnader för värme och el i allmänna utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Tänk på hur du möblerar i din lägenhet, undvik att blockera radiatorer med stora möbler eller tjocka gardiner som hindrar värmen från radiatorerna att spridas i rummet. Vädra korta stunder för att inte släppa ut för mycket värme. Stäng av radiatorer om du är bortrest under längre perioder.

Om det inträffar fel i huset så ta kontakt med vår fastighetsförvaltare, se anslag i trapphuset eller på vår hemsida [Välkommen till bostadsrättsföreningen - Brf Silverdals Kulle](#).

2. SÄKERHET

För att öka tryggheten kan det vara bra att lära känna sina grannar till namn och utseende och tala gärna om för dina grannar om du är bortrest en längre tid och hur du kan nås. Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden. Var försiktig med eld. Din lägenhet skall enligt lag vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Du ansvarar själv för byte av batteri.

Du får inte grilla med kolgrillar på balkongen och med hänsyn till risk för brand så får tobaksrökning inte ske i allmänna utrymmen, såsom trapphus, hissar, källare, cykel- och barnvagnsgarage, bilgarage. Cigarettfimpar/snus, skräp och dylikt får inte kastas i gemensamma utrymmen eller på gården.

Brand- och utrymningssäkerheten regleras av brandskyddslagen och enligt lagen får du inte förvara cyklar, barnvagnar, leksaker, mattor, skor, sopor m.fl. saker i trapphuset. De hindrar brandkår och ambulanspersonal i sina uppgifter och är en stor risk vid utrymning. Du får inte heller förvara brandfarliga och explosiva ämnen i källare, lägenhet eller på balkongen. Var försiktig med levande ljus, håll dem under uppsikt och släck dem när du lämnar hemmet. Kontrollera regelbundet att din brandvarnare fungerar.

3. PERSIENNER OCH MARKISER

Särskilda föreskrifter gäller för montering av solskydd. Persienner som monteras mellan glas **måste vara i vit kulör eller kombination vit/mörk**. Mörk färg innebär att så hög temperatur uppstår så att glas kan komma att spricka. Sprickor av sådan orsak ersätts ej av garantin.

4. BALKONGER, UTEPLATSER OCH INNERGÅRD

Blommor på balkongen är trevligt och vackert, men tänk på att blomsterlådorna skall hängas på räckets insida, därmed elimineras riskerna om lådan skulle falla ned. Tänk på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet rinner ner till grannen under.

Du som bostadsrättshavare har ansvar för tillsyn och skötsel av balkong eller uteplats. Med skötsel menas rengöring, samt att vintertid hålla fasaden fri från snö. Var väldigt försiktig om du skottar snö från balkongen se till att ha någon vakt på marken så att ingen blir skadad av snön från din snöskottning. Föreningen ansvarar i sin tur för underhållet av balkongen inklusive balkongräcke och alla balkong- och fasadytor i anslutning till balkongen samt betonggolvet och originalunderlaget på uteplatser.

Du som bor med uteplats ansvarar för att dina privata tillhörigheter placeras inom uteplatsens område. Övrig yta är föreningens och tillhör samtliga boende. Det är ej tillåtet att förvara privata ägodelar på gården, undantaget cyklar.

Observera: Om du vill montera eller fästa någonting i räcke eller fasad behöver du styrelsens godkännande. Det är inte tillåtet att borra i putsfasaden.

Visa hänsyn till dina grannar om du eller dina gäster röker på balkongen/uteplatsen, då röken sprider sig och kan störa. Att kasta fimpar från balkongen är absolut förbjudet. Det både skräpar ner på grannens balkong eller uteplats, men framför allt ökar det brandrisken

Grillning på balkong är tillåtet med el- eller gasolgrill. Grillning med kol alt. briketter är inte tillåtet. Grillning får inte ske nära friskluftsintag då lukt kan sprida sig till grannar. För förvaring av gasol i bostaden eller på balkong gäller särskilda regler som måste följas - se [Brandskydd](#). Utomhusantenn/parabol får inte sättas upp utan styrelsens medgivande.

Tänk även på att innergården är väldigt lyhörd. En varm sommarkväll/-natt kan det finnas många som har sitt sovrumsfönster öppet. Om någon för högljudda samtal eller spelar musik ute på balkongen kommer de kanske att störas av detta. Skulle du själv bli störd skall du i första hand prata med den eller de som stör.

Leksaker som använts på innergården samlas in efter avslutad lek. Privata ägodelar får ej förvaras på gården, med undantag för cyklar som skall parkeras i avsedda ställ.

Matning av fåglar från balkongen eller från gården är inte tillåten. Om djur hyses i lägenheten skall tillses att de inte förorenar, för störande oljud eller på annat sätt genererar ofog.

Katter skall hållas under uppsikt och hundar skall vara kopplade.

Katter och hundar får inte kissa eller bajsas i anslutning till innergårdar, entréer, uteplatser, balkong mm

Rastning i eller runt lekytorna är förbjudet.

5. FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Bostadsrättshavare får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd: Ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten och ventilation eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Vidare gäller att man inte får bygga om i lägenheten så att befintlig ventilationslösning förändras. Ett ventilationsdon i taket får ej byggas in i nytt rum för då finns risk att lägenheten inte uppfyller myndighetskrav för ventilation.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång!

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera om detta genom att sätta upp lappar väl synligt. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

6. TRAPPUPPGÅNGAR OCH HISSAR

Trappuppgångar och utrymme utanför varje lägenhet får inte under några omständigheter användas som förvaring av hushållssopor eller privata ägodelar. Detta med hänsyn till brandsäkerhetsreglerna framtagna av brandsäkerhetsstyrelsen, som vi måste efterleva.

Oönskad post får ej lämnas ovan eller intill postfacken. Du som inte önskar reklam kan fästa en diskret "EJ REKLAM"-skylt på ditt postfack enligt de röda "EJ REKLAM"-skyltar.

7. LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. 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.

8. CYKLAR, BARNVAGNAR OCH RULLATORER

Cyklar förvaras på gården i cykelställ eller i cykelförråd. Cyklar, barnvagnar och rullatorer får under inga omständigheter förvaras i trapphusen med hänsyn till brandsäkerheten.

I varje trapphus finns ett rum avsett för placering av rullstolar, rullatorer och barnvagnar.

9. BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

Som bostadsrättshavare ansvarar du själv för den fasta inredningen i din bostad. Det är därför nödvändigt att du kompletterar din hemförsäkring med ett särskilt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsförsäkringen ersätter skador på det du har underhållsansvar för enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Det kan exempelvis vara väggar, vitvaror, golv och badrum.

10. AVFALLSHANTERING, ELAVFALL OCH KEMISKA PRODUKTER

Kärl för matavfall (bruna papperspåsar) hittar du på innergården. Kom ihåg att inte överfylla påsarna, stäng dem ordentligt och se till att det är så torra som möjligt (använd 2 bruna påsar). Allt för att minimera risken för problem medfluglarver.

Kärl för restavfall (hushållssopor) har vi två markkärl på innergården.

Här slängs endast restavfall!

Elektronik är EJ tillåtet att slängas i dessa markkärl.

Obs!

kärlden ska hållas låsta för att undvika att andra än oss boende slänger sitt skräp hos oss. Vi har ingen lust att betala för andra sopor än våra egna.

Bruna papperspåsar för kompost finns att hämta i rummet på gaveln av Margreteborgsvägen 24 (dörr bredvid garageinfarten).

För övrig källsortering (metall, plast, tidningar) hänvisar vi till närmaste miljöstation vid Silverdals kapell.

Elektronik slängs på Sörabs återvinningsstationer. Läs mer på sorab.se.

Mobil återvinningsstation finns vissa dagar och tider vid parkeringsplats Silverdals kapell. Läs mer på seom.se eller se schema här på vår hemsida under nyheter/information!

11. OHYRA

Förekomst av skadedjur, som enligt hyreslagen betraktas som ohyra (t.ex. vägglöss, pälsänger, getingar, mott och mal) samt råttor och möss skall utan dröjsmål anmälas till föreningens styrelse. Föreningen har försäkring som täcker kostnader för invändig sanering.

12. STÖRNINGAR

För att alla skall kunna trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, som gäller i så väl i lägenheten som på gemensamma ytor, t ex gård och trapphus. Alla måste visa respekt för sina grannar och i det ingår till exempel att inte störa någons nattsömn.

Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet men är särskilt viktig att beakta mellan

kl. 22.00 – 08.00.

Självklart får alla spela musik, och när du bor i ett flerfamiljshus ingår det att du ibland hör grannarna – men att uppfattas som störande är någonting helt annat. Ska du ha fest är det bättre att prata med dina grannar än att sätta upp lappar. Be grannarna att höra av sig om de känner sig störda. Om de knackar på eller ringer, sänk genast volymen.

Är du den som blivit störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta styrelsen i din bostadsrättsförening. Då är det viktigt att du skriver ner tid och datum för störningen, och även hur du blev störd. En enstaka fest behöver inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen kan en kontakt med din styrelse vara ett sätt att reda ut problemet.

Om du planerar att bygga och renovera bör bullriga arbeten som kan upplevas som störande, exempelvis borring, läggas mellan

08:00-19:00 på vardagar

10:00-18:00 på helger.

Är det ett varaktigt arbete, dvs. flera dagars kontinuerliga störningar, förvarna gärna dina närmaste grannar.

Undvik tomgångskörning och onödigt störande motorljud mellan kl. 22:00 - 08:00

13. ANDRAHANDSUTHYRNING

Kontakta styrelsen i god tid innan du tänker hyra ut din lägenhet, för att få information om vilka regler som gäller i vår förening.

Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via Airbnb eller liknande.

Se stadgar och hemsida.

14. FORDON OCH PARKERING

Uppställning av fordon och parkering är förbjudet på andra ytor än garage-/bilplatser.

Målsättningen är att vårt område skall vara så fritt från biltrafik som det är möjligt. Grundregeln är att det råder generellt förbud att köra motorfordon i området men vi har vissa undantag. Det är tillåtet att med låg fart (maximalt 10 km/tim) köra in i området för i- och urlastning vid mycket tunga transporter.

För handikappade och sjukdomstransporter gäller särskilda undantagsregler.

15. AVFLYTTNING/INFLYTTNING

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. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Vid avflyttning/inflyttning påtalas vikten av aktsamhet vid bärning in i och ut ur våra hissar.

Styrelsen strävar efter att, vid varje nyinflyttning, besöka nya bostadsrättshavare för att informera om föreningen och överlämna stadgar samt ordnings- och trivselregler.

Sollentuna 14 november 2023

BRF SILVERDALS KULLE 1
STYRELSEN