

## Brf Blåkulla

# Uppdaterade ordningsregler 2023-06-15

I det följande finns regler och anvisningar som komplement till och förtydligande av föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler är fastställda av styrelsen 2013-09-19 och uppdaterade av styrelsen 2023-06-15.

***Avsikten är att vi alla, med gemensam kraft, ska skapa ett bra och trivsamt boende för oss alla.***

### Allmän aktsamhet

Vi har alla ett ansvar att vara aktsamma om och väl vårda föreningens egendom.

### Andrahandsupplåtelse

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand ska du begära skriftligt samtycke av styrelsen. Av din ansökan ska framgå vilken lägenhet som avses, skäl till uthyrningen och hur länge den ska pågå. Ange namn, personnummer och telefonnummer för andrahandshyresgästen, samt din adress under uthyrningstiden. Ansökan ska digitalt skickas in i god tid (minst 6 veckor innan) till HSB till adressen: [service.stockholm@hsb.se](mailto:service.stockholm@hsb.se). När styrelsen har tagit beslut meddelas detta av föreningskontoret. Notera även rätten att kunna överklaga hos hyresnämnden.

### Anslag

Föreningen anslår kallelser och meddelanden i portarna, hissarnas anslagstavla och på föreningens hemsida [www.blakulla.net](http://www.blakulla.net).

### Avlopp och vattenledningar

Renoverings- och ändringsarbeten av avloppssystemen i lägenheten får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd. Ansökan ska innehålla detaljerade ritningar och beskrivning på hur arbetet ska utföras. Fasta anslutningar får endast utföras av behörig fackman. Vänd dig gärna till föreningskontoret för hjälp och förslag till lämplig fackman. Använd inte blandare från IKEA eller liknande lågprisvarianter. Vår erfarenhet är att IKEA:s m.fl. blandare saknar backventilfunktion vilket medför att kallvatten strömmar över i varmvattenledningen vilket medför problem även för dina grannar.

### Badrum och duschrum

Några ändringsarbeten av elinstallationerna, vatten- och avloppssystemen, ventilations- eller värmesystem får inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd. Ansökan ska innehålla detaljerade ritningar och beskrivning hur arbetet ska utföras. Fasta anslutningar får endast utföras av behörig fackman.

### Balkong

Vid inglasning av balkong ska arbetet utföras i enlighet med bostadsrättsföreningens bygglov. I annat fall måste den boende söka eget bygglov.

### Barnvagnsrum

I barnvagnsrum får endast barnvagnar och barncyklar förvaras.

### Bastu

Föreningens bastu kan bokas på bokningstavlorna. Varje pass är två timmar och faktureras av föreningen.

### Besöksparkering

Besökande hänvisas till den allmänna parkeringen på Hagalundsgatan. I mån av plats i garaget kan gästplats bokas via bokningstavlan i varje port.

## **Bilbatterier**

Kassering av bilbatterier ska ske vid återvinningscentral, miljöstationer eller hos inköpsstället men inte i föreningens sophantering.

## **Biltvätt**

Tvättning av bilar är endast tillåten för privatfordon som står på hyrd plats i garaget och endast får ske på anvisad tvätt plats i undre garaget. Enbart godkända miljövänliga produkter så som självseparerande avfettningsmedel får användas.

## **Brandvarnare**

Föreningen har försett varje lägenhet med en brandvarnare. Du har ansvaret för att den hålls intakt och testar dess funktion regelbundet. Brandvarnaren tillhör föreningen och får inte monteras bort.

## **Cykelrum**

I cykelrum får cyklar ställas om de används regelbundet. Cyklar som inte regelbundet används får förvaras i respektive lägenhetsförråd.

Cyklar som saknar stöd ska hängas i krokarna i taket i cykelrum. Cyklar som är trasiga eller har punktering ska, i avvaktan på snar lagning, också hängas i krokarna i taket.

## **EI**

Ändringar av lägenhetens elsystem får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd. Ansökan skall innehålla detaljerade ritningar och beskrivning av hur arbetet ska utföras. Fasta anslutningar får endast utföras av behörig fackman.

## **Elektronikskrot**

Kassering av elektroniska små produkter kan ske på anvisad plats på undre garageplanet vid port 42. När det gäller vitvaror så som kylskåp, spisar och dylikt så ska du själv transportera dessa till återvinningscentral eller låta dem återtas av inköpsstället.

## **Entréer**

Entrédörrar, dörrar till källare, garage och andra utrymmen får inte lämnas olåsta eller uppställda.

## **Felanmälan**

Skador och andra fel som uppstår och inte kan åtgärdas omgående ska rapporteras till HSB.

Felanmälan kan göras på deras hemsida, via telefon 010-442 11 00 eller via vår hemsida

[www.blakulla.net](http://www.blakulla.net) (på högra sidan under "Felanmälan"). Glöm inte att ange HSB:s lägenhetsnummer!

## **Föreningskontoret**

Är bemannat under specifika tider, se skylt på dörren eller på hemsidan. För att snabbast få service, gör en felanmälan på HSB:s hemsida. För kontaktuppgifter besök hemsidan, [www.blakulla.net](http://www.blakulla.net)

## **Föreningslokal**

Föreningen har en lokal för fritids- och föreningsaktiviteter. Denna kan också hyras av boende i föreningen för privata sammankomster, t.ex. födelsedagar och barnkalas. Max 50 personer i lokalen. I lokalen finns ett kök med utrustning inklusive porslin. Bokning av lokalen görs på bokningstavlorna. Den boende som hyr lokalen ansvarar för varsam hantering av den utrustning som finns där. Ev. fel ska omedelbart rapporteras till föreningskontoret. Skadad utrustning ska ersättas av boende. Efter användning ska lokalen noggrant städas och återställas i ursprungligt skick.

## **Försäkring**

Bostadsrättsinnehavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## **Garage- och parkeringsplatser**

Föreningen disponerar ca 400 platser i varmgaraget. Det finns även platser för elbilar och mc. Dessa platser kan man hyra genom att kontakta HSB. I garaget gäller som princip gånghastighet, dvs. 5 km/tim som högsta hastighetsgräns. Tomgångskörning och rökning är inte tillåtet i garaget. För att förebygga brott ska vi iaktta att dörrar stängs och går i lås samt att ingen obehörig vistas i garaget.

## **Grannsamverkan**

Föreningen är ansluten till "Grannsamverkan" i samarbete med Närpolisen.

## **Grillning på balkonger och uteplatser**

På gården finns det tillgång till grillplatser för boende inom föreningen. Vill du reservera grillplatsen för något speciellt tillfälle ska du anslå detta tydligt vid grillen. Alla sopor efter grillningen ska tas bort. Bekanta dig med ordningsreglerna som finns vid grillplatsen och följ dessa.

Det är förbjudet att använda kolgrillar och engångsgrillar pga en stor brandrisk. Grillning med kol får endast ske på innergårdens anlagda grillplatser för boende inom föreningen.

Grillning med el-grillar är tillåtet men gasolgrillar bör undvikas på balkongen av säkerhetsskäl, speciellt på de inglasade balkongerna. Det är en rekommendation.

Ha alltid locket på efter grillning och gärna en brandsläckare/brandfilt på balkongen.

## **Grovsopor**

Föreningen har ingen uppsamlingsplats för grovsopor utan du är själv skyldig att föra bort dessa. Detta gäller även byggavfall, målarfärg och vitvaror, bildäck, olja efter oljebyte på mekarplatsen osv.

## **Grovtvättstuga**

Grovtvättstuga finns på undre källarplanets garage vid entrén till uppgång 34. Bokning av grovtvättstugan görs på bokningstavlorna. Grovtvättstugan använder vi för vår privata tvätt och inte i kommersiellt syfte.

## **Gästlägenhet**

Föreningen har en gästlägenhet på Hagalundsgatan 40. Den kan du hyra för dina gäster under kortare tid. Gästlägenheten har 5 bäddar. Bokning av lägenheten görs på bokningstavlorna. Den som hyr lägenheten har ansvar för att den städas direkt efter att den använts och om detta inte beaktas debiteras en städavgift på 300 kronor per timme.

## **Hemsida**

Gå gärna in på föreningens hemsida för att få korrekt information och senaste nytt från föreningen. På vår hemsida [www.blakulla.net](http://www.blakulla.net) finner du svar på många frågor som rör föreningen.

## **Hissar**

Föreningens hissar får service genom Otis och till dem rapporteras driftstopp dygnet runt på tel. 0200-212111 dygnet runt.

## **Husdjur**

Rastning av hundar och katter eller andra husdjur är inte tillåten inom föreningens område. Den som har husdjur har ansvar för att husjuret tas om hand på ett riktigt sätt så att det inte är till olägenhet för andra eller en själv. Hundar ska vara kopplade inom föreningens område tillika inom tätbebyggt område inom Solna stad. Kattsand får inte spolas ner i toaletter utan måste kastas i väl paketerade soppåsar.

## **Hushållssopor**

Hushållssopor ska paketeras väl i tättslutande förpackningar och kastas på anvisad plats. Matolja och andra oljeprodukter får inte spolas ner i avlopp i lägenheten.

## **Information**

Information om vad som händer i föreningen sker via webbsidan [www.blakulla.net](http://www.blakulla.net) och via Hissbladet. Nya bostadsrättsinnehavare och hyresgäster ska vid inflyttningen introduceras i föreningens verksamhet av utsedda styrelserepresentanter.

## **Inre fond**

Varje lägenhet har fond för inre underhåll. Vill du göra uttag ur fonden skickar du en ifylld uttagsblankett till föreningskontoret. Blanketten (pdf-fil) finns att ladda ned på föreningens hemsida, [www.blakulla.net](http://www.blakulla.net) eller hämtas på föreningskontoret.

## **Jour**

På anslagstavlan i entrén finner du aktuella jourtelefonnummer. Jouren får kontaktas för akuta fel som kräver omedelbart ingripande utanför kontorstid.

## **Mattpiskning**

Det är inte tillåtet med mattpiskning eller mattskakning på balkonger eller i trapphuset. Det finns en ställning för detta på gården.

## **MC**

Motorcyklar parkeras på samma sätt som bilar på hyrd plats i varmgaraget. För mera information läs Parkering och kontakta HSB om du vill hyra en plats.

## **Moped**

Mopedrum finns att tillgå på undre källarplanet i garaget till höger vid entrén till uppgång 46.

## **Nedskräpning och placering av föremål på otillåtna platser:**

Nedskräpning är inte tillåten inom föreningens fastigheter (byggnader och marken). Möbler eller andra föremål får inte placeras i källargångar eller andra gemensamma utrymmen inomhus eller på föreningens mark. För bortforsling av sådant skräp eller andra föremål kan debitering ske. Minimikostnaden är vanligen 1 000 kr, men kan bli betydligt högre beroende på omständigheterna för bortforslingen.

## **Ombyggnads- och renoveringsarbeten**

Omfattande renoverings- och ändringsarbeten får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd. Ansökan skall innehålla detaljerade ritningar och beskrivning hur arbetet skall utföras. Se även föreningens stadgar, där det finns regler om medlemmens ansvar för underhåll av lägenheten. Vänd dig gärna till föreningskontoret för hjälp och förslag på lämplig fackman.

Bilning och omfattande borring får endast göras på vardagar mellan kl. 8 och 17. Det är således inte tillåtet att utföra bilning eller omfattande borring under lördagar och söndagar eller andra helgdagar (röda dagar).

## **Ordningsregler**

Dessa ordningsregler/anvisningar finns att tillgå på föreningens hemsida [www.blakulla.net](http://www.blakulla.net). När styrelsen beslutar om regelförändringar meddelas detta via hemsidan.

## **Parabolantenner**

Parabolantenner får sättas upp på taket genom föreningens försorg. Vänd dig till förvaltaren för hjälp.

## **Rökning**

Rökning är inte tillåten i entréer, trapphus, hissar, tvättstugor, garage eller andra allmänna utrymmen inom föreningens byggnader. Tänk på att om du röker på balkongen kan detta medföra att grannarna får in din rök i sina lägenheter. Det är inte tillåtet att kasta fimpar från balkongerna eller fönster, då den glödande fimpen är brandfarlig och kan antända föremål där den landar.

## **Skadedjur**

Du är skyldig att anmäla skadedjur till HSB via hemsidan eller telefon.

## **Snickeri**

Föreningen har ett utrymme för enklare snickeriarbeten. Bokning av detta sker på bokningstavlan i entrén. Den som använder snickeriet ska studera de säkerhetsanvisningar som finns uppsatta och efter användningen noggrant städa lokalen.

## **Störningar**

Störningar anmäls till föreningskontoret. Särskild hänsyn skall visas mellan klockan 22:00 och 06:00. När kontoret är stängt ringer du störningsjouren på telefon: 08-564 215 29 (Rapid Bevakning AB).

Den som orsakar olika slag av störningar för sina grannar blir betalningsansvarig till föreningen för Störningsjourens utryckningskostnad om den uppgivna störningen kan styrkas av Störningsjourens rapport. Även den som upprepade gånger ogrundat gör anmälan till Störningsjouren blir betalningsansvarig till föreningen för utryckningskostnaden.

## **Trapphus och hissar**

Det är förbjudet att blockera trapphuset med olika tillhörigheter så som cyklar, barnvagnar, returpapper eller annat som försvårar en eventuell utrymning vid brand. Föremål får ej sättas upp på väggar i hissplan.

## **Tvättstuga**

Bokning görs på bokningstavlorna. Tvättstugorna använder vi för vår privata tvätt och inte i kommersiellt syfte.

## **Vatten**

Sparsamhet med vatten och annan energiförbrukning är bra både för föreningen och naturen.

## **Ventilation**

Till- och frånluftsdon får inte blockeras eller sättas igen av något föremål. Endast elmotor driven kolfilterfläkt alternativt volymkåpa får monteras ovan köksspis. Inga fläktar får anslutas till frånluftsdonet. Renoverings- och ändringsarbeten av ventilationssystem får inte förekomma utan styrelsens skriftliga tillstånd. Ansökan skall innehålla detaljerade ritningar och beskrivning hur arbetet skall utföras. Vänd dig gärna till föreningskontoret för hjälp och förslag på lämplig fackman.

## **Våtutrymmen**

Se Badrum och duschrumbeskrivning.

## **Återvinning**

Inom föreningens område finns en återvinningsstation med återvinningsbehållare för tidningspapper, wellpapp, färgat och ofärgat glas metall, plast samt matavfall. I matavfallet får endast ren matavfall i papperspåsar slängas. Papperspåsar är gratis och kan hämtas i utrymmet för elektronikskrot i undre garaget vid port 42. Din tagg öppnar dörren. I detta utrymme är du välkommen att lämna ditt elskrot, vänligen observera att detta inte gäller vitvaror.

## **Överlåtelsesyn**

I samband med överlåtelse av lägenhet ska föreningen genomföra en överlåtelsesyn. Denna ska beställas av bostadsrättsinnehavaren i god tid innan försäljning och innan annonsering görs. Överlåtelsesynen är för att se till att en bostadsrättshavare, som avser att sälja sin lägenhet, har uppfyllt de krav på underhåll som hen har enligt föreningens stadgar och regler. Överlåtelsesynen kontrollerar också att inga otillåtna ändringar har gjorts av el, VVS, radiatorer, ventilation mm i bostaden. Om ej godkända förändringar har gjorts, ska dessa åtgärdas i enlighet med protokollet från överlåtelsesynen av säljaren/bostadsrättshavaren innan en överlåtelse kan ske.

