

# ORDNINGSREGLER

## Brf Kolonin

### BRF BOKLOK KOLONIN

#### Adress

Blåviolstigen 2E, 197 34 Bro

#### E-post

boklokkolonin@gmail.com

#### Organisationsnummer

769623-8406

#### Hemsida:

brfkolonin.bostadsraterna.se

#### Felanmälan:

Se info på hemsidan

Dokumentet senast redigerat:  
2025-05-21

### Ansvar

**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!

Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman, och styrelsen representerar föreningen. Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

### För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

### Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaning inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Om skada eller annan oegentlighet på föreningens mark eller fastigheter uppkommer och medlemmen inte själv åtgärdar detta, kan styrelsen ta in adekvat hjälp för att åtgärda felet/skadan på medlemmens bekostnad.

### Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

**Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.**

## **Innehåll**

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 Allmän aktsamhet</b>                             | <b>3</b> |
| <b>2 Säkerhet</b>                                     | <b>3</b> |
| <b>3 Gemensamma kostnader och gemensamt ansvar</b>    | <b>3</b> |
| Sophantering                                          | 3        |
| Snöröjning                                            | 3        |
| Trädgårdsskötsel                                      | 3        |
| <b>4 Bostadsunderhåll och förändringar i bostaden</b> | <b>3</b> |
| Underhåll                                             | 3        |
| Förändringar av lägenheten                            | 3        |
| <b>5 Fasader, uteplatser och balkonger</b>            | <b>4</b> |
| Markiser                                              | 4        |
| Inglasning                                            | 4        |
| Häckar och staket                                     | 4        |
| <b>6 Störningar</b>                                   | <b>4</b> |
| Grillning                                             | 4        |
| Matning av fåglar                                     | 4        |
| Fimpar                                                | 4        |
| Husdjur                                               | 4        |
| <b>7 Andrahandsuthyrning</b>                          | <b>5</b> |
| Besittningsskydd                                      | 5        |
| <b>8 Bilkörning och parkering</b>                     | <b>5</b> |
| Parkering                                             | 5        |
| Bilkörning                                            | 5        |
| Motorvärmare                                          | 5        |
| Biltvätt                                              | 5        |
| <b>9 Cyklar, barnvagnar, leksaker mm</b>              | <b>5</b> |
| Sandlåda och lekpark                                  | 5        |
| Studsmattor                                           | 5        |

## 1 Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Föreningens kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsförvaltaren och därefter någon i styrelsen.

Undvik att passera genom områdets häck utan använd istället befintliga gångvägar. Detta gäller även lekande barn.

Tänk på att vi är flera som delar samma trädgård och samma hus. Ta hänsyn till dina grannar!

## 2 Säkerhet

Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

**Var försiktig med eld.** Din lägenhet är utrustad med brandvarnare, men det är Ditt ansvar att regelbundet kontrollera att de fungerar.

## 3 Gemensamma kostnader och gemensamt ansvar

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el (förutom hushållsel) betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

### Sophantering

På parkeringen finns två sopnedkast. Ett för komposterbart hushållsavfall och ett för restavfall. Komposterbart hushållsavfall ska förpackas i de bruna påsar som kommunen tillhandahåller. Dessa finns att hämta på de flesta stora matvaruaffärer. Vad gäller restavfall så är det viktigt att påsarna är ordentligt förslutna.

Soptömning sker varannan vecka.

Under sommarhalvåret finns det även två svarta kärl avsedda för trädgårdsavfall. Även dessa töms varannan vecka.

Förpackningar ska sorteras av de boende och lämnas till en återvinningsstation. Grovsopor lämnas till någon av kommunens kretsloppscentraler.

## Snöröjning

Snöröjning av parkeringen sköts av ett för året upphandlat företag. Medlemmarna ansvarar för skottning av trappor och entréer, samt gångar mellan husen. Snöskyfflar finns i stora förrådet samt upphängda vid varje huskropp. Sand finns i en tunna vid varje hus och i två gröna lådor. Sanden får användas i trapporna, men inte på loftgångarnas övre plan. Snö får inte läggas upp så att framkomlighet försvåras.

## Trädgårdsskötsel

För att hålla föreningens kostnader nere ansvarar medlemmarna för skötsel av gräsmattor, häckar och andra planteringar. Gräsklippare, trimmer och häcksax finns i stora förrådet. Tänk på att vårda verktygen väl. Tvätta dem efter användning och anmäl direkt till styrelsen om du ser att något är trasigt. Föreningens medlemmar ansvarar gemensamt för att köpa in bensin till gräsklipparen. Kvittot kan skickas till kassören för ersättning.

## 4 Bostadsunderhåll och förändringar i bostaden

### Underhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla bostaden. Du ansvarar endast för underhåll av bostadens inre delar. Vad som ingår i bostaden 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 bostadens våtutrymmen. Du svarar även för trädgården runt huset och att uteplatsen hålls i god ordning. Föreningen står för yttre underhåll av byggnader.

### Förändringar av lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får tex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland

kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete.

Du har inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av uteplatsen utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar eller uppförande av fasta installationer kräver styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

## **5 Fasader, uteplatser och balkonger**

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn, annan utomhusantenn eller annan anordning på fasaden. Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

### **Markiser**

Markiser får sättas upp efter tillstånd från styrelsen. Markiser ska monteras professionellt, och får inte fästas direkt i fasaden utan ska sättas i en regel som har samma färg som fasaden. Färgen på duken ska ha någon av följande färgkoder:

NCS: 5502-B eller 5000-N

RAL: 7045

PANTONE: Cool Gray 7C

### **Inglasning**

Inglasning av uteplats/balkong får ske där så är möjligt. Inglasningen ska vara fackmannamässigt gjord och transparent. Ritningen måste godkännas av styrelsen innan byggstart. Medlemmen ansvarar för att kommunens bygglövsregler följs.

### **Uteplatser, häckar och staket**

För boende på bottenvåning ingår en yta som omfattar fem meter ut från väggen på baksidan av huset i bostadsrätten. Det är inte tillåtet att sätta upp staket kring denna yta, men det är tillåtet att plantera en häck av sorten Bukettapel. Denna får

vara max 90 cm hög. Medlemmen ansvarar för att ytan som ingår i bostadsrätten hålls i gott skick.

För boende på markplan vars fasad vetter mot föreningens yttre tomtgräns räknas ytan från fasaden fram till tomtgräns som dennes tomt och ska därmed också vårdas av den boende.

## **6 Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på vardagar och 23.30 på helger fram till kl 07.00 på vardagar och 08.00 på helger.

Har man en tillställning eller firande är det artigt att meddela de närmsta grannarna i förhand.

Tänk på att rökning utomhus kan vara störande för dina grannar.

### **Grillning**

På balkonger och altaner får endast elgrillar användas på grund av den stora brandrisken. Våra hus är byggda av trä och hus, altaner och balkonger tar lätt eld.

På de allmänna ytorna går det bra att använda gasol- och kolgrill. Var alltid noga med att släcka efter användning. Alla ansvarar för att städa upp efter sig vid användning av den gemensamma grillen på innergården.

### **Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

### **Fimpar/Snus**

Det är absolut förbjudet att kasta sina fimpar och/eller snunsprillor inom föreningens område.

### **Husdjur**

Innehavare av husdjur (oavsett sort) ska övervaka att dessa inte förstör, stör eller förorenar i området. Rastning av husdjur får inte ske på föreningens område. Giftiga husdjur får inte förekomma.

## **7 Andrahandsuthyrning**

All uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke, även om uthyrningen är för en kortare tid. Detta gäller även om den som hyr lägenheten inte betalar innehavaren (t.ex. semesterbyte). Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

### **Besittningsskydd**

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd.

Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

## **8 Bilkörning och parkering**

Tomgångskörning i mer än en minut är inte tillåten. Inom området gäller hastighetsbegränsning 10 km/tim.

### **Parkering**

Varje lägenhet har en egen parkeringsplats. Föreningen har utöver dessa parkeringsplatser ett antal besöksparkeringar där gäster kan parkera mot en mindre avgift. Det finns möjlighet att hyra en extra parkering för hushåll som har mer än en bil.

Parkering är enbart tillåten på anvisade platser. Det är inte tillåtet att parkera längs med Blåviolstigen. I övrigt gäller att man parkerar så att inte andra hindras att komma in och ut.

### **Bilkörning**

Ingen trafik är tillåten på gångvägarna mellan husen, då detta kan förstöra de rör som finns i marken, vilket kan leda till stora skador på de gemensamma anläggningarna. Det finns en flakvagn i stora förrådet som kan användas vid flytt av saker från bil till bostad.

### **Motorvärmare/Laddning av elbil**

För nyttjande av motorvärmareuttag krävs inget särskilt avtal, detta ingår i avgiften. Av hänsyn till nyfikna barn ska motorvärmareuttagen alltid vara

låsta och motorvärmarekablar får ej hänga kvar när uttagen inte används. Motorvärmarsladdar kan vara strömförande även när de inte används. Under den varma årstiden ska motorvärmarsladdarna inte sitta i urtaget.

För dem som har elbil finns möjlighet till laddning via föreningens laddstolpar mot en avgift. Kontakta styrelsen vid intresse.

### **Biltvätt**

Det är inte tillåtet att tvätta bilen på föreningens mark.

## **9 Cyklar, barnvagnar, leksaker mm**

Cyklar och mopeder, liksom barnvagnar och rullatorer får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och förvaras på till lägenheten hörande område.

Till varje hus hör ett gemensamt förråd där t.ex. cyklar och barnvagnar kan förvaras. Tänk på att ni är flera som delar detta förråd.

### **Sandlåda och lekpark**

Sandlådan är utrustad med lock för att skydda mot väder och katter. Föräldrar ansvarar för att locket sätts tillbaka när sandlådan inte används. Barn ska alltid hållas under uppsikt i lekparken.

Observera att trappor och loftgångar inte är lekplatser. Föräldrar ansvarar för att barnen inte leker på dessa platser. Detta är främst av säkerhetsskäl, men också för att detta kan störa de som bor i huset.

### **Studsmattor**

Det är tillåtet att ställa upp en studsmatta i direkt anslutning till sin bostad. Medlemmen ansvarar för att mattan är placerad på ett säkert sätt så att risken för olyckor minimeras. Mattan ska ha ett skyddsnet och vara av god kvalitet. Medlemmen ansvarar för alla som använder mattan, även andra medlemmars barn och icke-medlemmars barn. Mattan ska förankras eller placeras så att den inte kan blåsa iväg.