**Information och ordningsregler för HSB Brf Västerbris**

Brf Västerbris färdigställdes 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 föreningslokalen och även postadress till styrelsen.

Fastighetsbeteckningen är Mensättra 2:2 och 2:3.

Med stöd av bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen för allas trivsel utfärdat följande ordningsregler. Ordningsreglerna inriktar sig i första hand på boendemiljön med hänsyn till grannar och föreningen, men syftar även att säkerställa fortsatt god ekonomi i föreningen och en fastighet i gott skick.

Ordningsreglerna ansluter till stadgarna för HSB Brf Västerbris och är fastställda av styrelsen i HSB Brf Västerbris att gälla fr.o.m. 2019-01-01

Ordningsreglerna gäller för dig som medlem, familjemedlem, inneboende, andrahandshyresgäst samt besökare, t.ex. hantverkare. Kort sagt alla som befinner sig inom vårt område.

Överträdelser och missbruk av föreningens regler kan ytterst leda till att nyttjanderätten till lägenheten betecknas som förverkad och du tvingas flytta från lägenheten. Det är därför viktigt att du sätter dig in i vad som gäller.

**Medlemskontakt och information**

* Anslagstavlor: bredvid dörren till föreningslokalen finns en inglasad anslagstavla, som är till för styrelsens information.
* Akuta meddelanden brukar styrelsen dock försöka sätta upp på eller i anslutning till soprumsdörren samt tvättstugedörren.
* På långsidan av sophuset finns en anslagstavla som vem som helst får använda, för

t. ex. privata meddelanden.

* Styrelsen nås bäst och snabbast genom vårt samlingsmail info@vasterbris.se
* Det går även bra att lägga ett meddelande i vår brevlåda bredvid tvättstugedörren. Brevlådan kollas dock oftast bara en gång per månad i anslutning till styrelsemöte.
* Föreningen har en hemsida som vi gör vårt bästa för att hålla uppdaterad: www.vasterbris.se
* Några gånger om året (oregelbundet) ger vi ut ett informationsblad, “Vi i Västerbris”.
* Smärre ändringar och tillägg till ordningsreglerna kommer att meddelas under en

särskild punkt i ”Vi i Västerbris”. Det är därför viktigt att man som medlem i föreningen tar del av den information som ges ut. Ändringarna kommer även att finnas på föreningens hemsida.

**Allmänt**

* Medlem är skyldig att känna till innehållet i föreningens stadgar.
* 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, och inte lämna vatten rinnande i onödan. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.
* Reglerna för sopsortering måste följas. Annars kan vi drabbas av extra sophämtningsavgifter, något som också måste betalas av alla gemensamt.
* Varje höst och vår har vi en arbetshelg/städhelg i föreningen, då vi städar i gemensamma utrymmen samt snyggar till utomhus. Vi utför även förbättringar och smärre reparationer, något som sparar pengar åt oss alla.
* Medlem får ej använda lägenheten eller annat utrymme i bostadsrättsföreningen till annat ändamål än vad som är avsett.
* Medlem är skyldig att regelbundet kontrollera att brandvarnarna i lägenheten fungerar. Ansvaret för batteribyten ligger på bostadsrättshavaren.
* Raketer eller annan typ av fyrverkeri får inte avskjutas från balkong eller terrass.
* Eldfarlig vätska/farliga kemikalier får inte förvaras i husen eller i uteförråden.
* De bakre dörrarna i garaget är nödutgångar som ej får blockeras, vare sig inifrån eller utifrån.
* Var vaksam så att dina barn inte leker på parkeringen eller i anslutning till parkering eller garageinfart. Sikten är skymd, och olycksrisken är stor.
* Medlem ska vid upptäckt av ohyra i sin lägenhet omedelbart anmäla detta till sitt hemförsäkringsbolag samt till styrelsen.
* Upptäcks ohyra i föreningens gemensamma utrymmen som t ex i tvättstuga eller föreningslokal ska styrelsen omedelbart underrättas.
* Hundar ska hållas kopplade inom föreningens område.
* Medlem ska se till att balkong/altandörr och fönster är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Värt att notera är att ingen försäkring täcker eventuella vattenskador som uppstår p.g.a. utifrån inträngande vatten.
* Andrahandsupplåtelse (uthyrning i andrahand) är endast tillåtet efter skriftlig ansökan och erhållet tillstånd från styrelsen.
* Vid större förändringar i lägenhetens inre, husfasad, tak eller utemiljö måste man först ansöka om tillstånd för ändringen och invänta svar från styrelsen.
* Samtliga förändringar enligt ovan, ny-och tillbyggnader eller renoveringar måste vara utförda på ett fackmannamässigt och säkert sätt.
* Vid ändringar som kräver bygglov är det alltid medlem som ansvarar för att bygglov söks samt bekostar denna ansökan.
* Vill du ändra om i din lägenhet/utemiljö eller hyra ut i andra hand ska du använda respektive ansökningsblankett. De finns på ”Mitt HSB” samt i en orange pärm i entrén utanför lokalen.

 Vid tveksamhet om huruvida en åtgärd kräver styrelsens tillstånd – ansök hellre en

 gång för mycket än en gång för lite!

**Nycklar**

* Alla nycklar till lägenheternas ytterdörrar är unika. Föreningen/styrelsen/HSB har ingen kopia eller huvudnyckel.
* För samtliga extranycklar/nya nycklar förutom egna bostadsnyckeln ska styrelsen kontaktas.
* Alla nyckelpriser är priser som gäller för närvarande, januari 2019
* En och samma nyckel går till soprummen, tvättstugan, ytterdörren till lokalen samt till lilla dörren in till garaget. En sådan nyckel ingår i varje hushåll och skall lämnas vidare till ny bostadsrättshavare vid försäljning. Om man behöver en extra, så går det att hämta ut mot en deposition på 300kr.
* Bastunyckel fås mot en deposition på 300kr.
* Cykelkärran låses upp med en speciell nyckel, som fås mot en deposition av 200kr.
* Den elektriska garageporten hanteras med en handsändare (“blipp”). Från och med 2019-01-01 får man betala en deposition på 700kr vid utlämning av handsändaren. Detsamma gäller om man skadat eller tappat bort en handsändare man tidigare fått. Depositionen fås tillbaka om man vid uthyrningens slut lämnar in handsändaren i helt och välfungerande skick.
* Observera att handsändaren till garageporten måste återlämnas till parkeringsansvarige inom styrelsen när garagehyrningen upphör, oavsett om den är hel eller trasig.

**Skador**

* Medlem bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
* 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 lägenhetens utrustning/ledningar som bostadsrättsföreningens ansvarar för är medlem skyldig att omgående felanmäla detta till HSB och styrelsen.
* När det gäller skador i bostaden som du som bostadsrättshavare själv ansvarar för, kan du anlita valfri hantverkare/reparatör eller vända dig till HSB Kund- och Medlemsservice (KOMS).
* 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”. Den har tidigare delats ut till alla hushåll.
* Felanmälan till HSB Kund- och Medlemsservice (KOMS) kan ske via tel, 010-442 11 00 eller via mail till service.stockholm@hsb.se. Det går även att anmäla via webbsidan <https://hsb.se/stockholm> där du går vidare till länken ”Kontakt och felanmälan”.

**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. Om detta inte är en framkomlig väg kan man som sista utväg 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.
* Störande ljud ska undvikas mellan 22:00 och 07:00. Till detta räknas höga röster i lägenheten, musik på hög volym, högljudda aktiviteter som snickeri, dammsugning, maskintvätt, torktumling etc.
* 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.
* 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.
* Arbete i lägenhet t.ex. med slagborrmaskin 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.

**Avfallshantering**

* Föreningen uppmuntrar till återvinning och källsortering vilket både hjälper miljön och föreningens ekonomi.
* Föreningen har två soprum i anslutning till parkeringen. Det övre är till för hushållssopor, matavfall, glas, metall och plast och det nedre för papper/tidningar och kartong.
* Hushållssoporna ska vara väl förslutna för att undvika spill och dålig lukt. Fyll inte kärlen mer än att locken kan stängas.
* Byggavfall, vitvaror möbler, TV-apparater, datorer, däck, färg, kemikalier etc. får inte ställas i föreningens soprum utan ska lämnas till kommunens återvinningscentral.
* Två gånger om året, i samband med städhelgerna, beställer föreningen hit containers för grovsopor, växtavfall samt elektroniksopor.
* Sopor, småskräp eller andra saker får inte kastas eller dumpas någonstans inom föreningens område, ej heller placeras utanför sophusen.
* Det är förbjudet att slänga saker över staketet på parkeringsdäcket ner i skogen.

**Byggnationer och ändringar i bostaden**

* Vill du göra större förändringar i lägenheten t.ex. riva eller flytta väggar eller göra andra mer ingripande förändringar ska du först ansöka om tillstånd för ändring av lägenheten och invänta svar från styrelsen.
* Föreningen har mekanisk frånluft. För varje lägenhet finns en fläktmotor på husets tak och för att ventilationen skall fungera måste fläktmotorn gå hela tiden. Detta är mycket viktigt om man köper en ny köksfläkt. Då måste man köpa en typ som inte går att stänga av helt. Ett exempel är *Franke tender alliance villa 724-16.*
* Vill du förändra något i vindsutrymmet eller bygga takfönster/takkupa måste du söka tillstånd och invänta svar från styrelsen. OBS att denna förändring även kräver bygglov från Nacka kommun. Medlem bekostar bygglovsansökan.
* 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. Efter slutfört arbete ska du lämna in en kopia till styrelsen på de kontrolldokument som entreprenören är skyldig att ta fram för sitt arbete.
* Vill du sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke ska du först ansöka om tillstånd för denna förändring och invänta svar från styrelsen.
* Det är inte tillåtet att göra en fast installation av luftkonditioneringsanläggning. Däremot är det tillåtet med mobil luftkonditionering/avfuktare i lägenheten.

**Balkonger, altaner, dörrar och fönster**

* Ny- och tillbyggnader av altaner, plank och staket samt övriga anordningar får uppsättas endast om du ansökt om och fått tillstånd till förändringen av styrelsen.
* Balkonginglasningar får endast ske efter det du ansökt om och fått tillstånd till förändringen av styrelsen. Balkonginglasningar kräver godkänt bygglov från Nacka kommun. Medlem bekostar bygglovsansökan.
* Vill du byta ytterdörr eller fönster, så måste du först ansöka om tillstånd och invänta svar från styrelsen. Nya dörrar och fönster får i färg, design och mått inte avvika från de som fanns när området färdigställdes.
* Uppsättning av nya markiser/ersättning av tidigare är i princip tillåten men det krävs ansökan och tillstånd av styrelsen. Fasaden ska kunna återställas till ett tillfredställande skick vid eventuellt borttag av markisen. Färgen på markisen ska harmoniera med färgen på fastigheten och företrädesvis vara enfärgad.
* Om du vill lägga ett golv på balkong/altan av betong måste det materialet vara ventilerande, i annat fall förstörs betongen. Helst ska golvet ändå bara täckas sommartid.
* Grillning - även med kolgrill - är tillåten men inte i anslutning till fasaden och inte under tak, pga brandrisk. Grillen måste hela tiden vara under uppsikt och med en hink vatten/brandutrustning i anslutning. Tändvätska är ej tillåten, då den innebär ökad brandrisk samt kan medföra obehag för grannarna.
* Blomlådor och blomkrukor ska sitta på insidan av balkongräcket. Vattna måttligt så det inte rinner ner till grannen.
* Matning av fåglar är ej tillåtet eftersom matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.
* Självklart ska man inte kasta cigarettfimpar från balkong, altan eller fönster.

**Gårdar och markytor**

* 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 in-och utflyttning. Kör sakta och hänsynsfullt och var särskild försiktig vid backning. Tänk på att infartsvägen passerar en lekplats!
* Vid sophuset finns en cykelkärra för transport av skrymmande varor!
* 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 framför allt lekande barn, då de ofta tvingas backa ut.
* För att taxibilar inte i onödan ska behöva köra in i området har vi en taxistolpe vid uppfarten till parkeringen. Benämning “Norrholmsvägen, taxistolpe 3”.
* Mopeder och motorcyklar får endast ledas på gårdarna, inte köras.
* Cyklar ska framföras med hänsyn och omtanke då vi har smala gångvägar och sikten ofta är skymd.
* All mark och växtlighet tillhör föreningen och ska skötas enligt styrelsens anvisningar.
* Anlägg inte plantering/rabatt precis intill fasaden, då betong/träfasad tar skada.
* Träd, buskar och klängväxter får inte växa på eller för nära fasader. Grenar som skaver eller riskerar att skava mot husfasad/tak eller uteförråd måste beskäras.
* Träd får inte sågas ner utan tillstånd av styrelsen.
* Häckar får vara högst 150 cm hög och får inte hänga ut över gångväg.
* Studsmattor får endast ställas upp efter tillstånd av styrelsen.
* Pool är inte tillåten.

**Tvättstugan**

* Tvättstugan är belägen i träbyggnaden mellan våra gårdar.
* Bokning i tvättstugan är endast giltig med tvättkolv (papperstuss gäller ej).
* En tvättkolv ingår i varje hushåll.
* Borttappad tvättkolv går att beställa och köpa av HSB, ange din adress.
* Följ noga de skötselanvisningar som gäller för tvättmaskiner, torktumlare och annan utrustning i tvättstugan.
* Respektera bokningar på bokningstavlan. Man ska kunna börja tvätta vid tvättidens start.
* Det är inte ok att börja lägga i sin tvätt medan tidigare bokningstid fortfarande pågår.
* Om medlem inte börjat tvätta 30 min efter tvättidens start är det fritt fram för andra medlemmar att nyttja tvättiden.
* 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.
* Anmäl genast till HSB om du upptäcker fel på någon maskin och sätt upp en lapp på maskinen att den är felanmäld.
* Husdjur får inte vistas i tvättstugan.
* Det är inte tillåtet att röka i tvättstugan.
* Tänk på att tvättstugan inte är någon lekplats. Förälder/vuxen ansvarar alltid för närvarande barn.
* Tvättstugan skall städas efter varje tvätt.
* När du är klar i tvättstugan, kolla att bakdörren är låst och fönstren stängda.

**Föreningslokalen**

* Det finns en samlingslokal i samma byggnad som tvättstugan. Denna lokal 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.

Avgiften sätts in på Handelsbanken, kontonummer: 6461-690 426 372.

Kvitto på insättningen måste uppvisas vid hämtning av nyckel.

* I samband med nyckelutlämning tas det också ut en depositionsavgift på 500:- vid uthyrning av lokalen. Den återlämnas efter att lokalen har inspekterats efter städning.
* Nyckel kan hämtas hos någon av styrelseledamöterna.
* Barn får inte vistas i lokalen utan vuxen närvaro.
* Husdjur får inte vistas i lokalen.
* Det är inte tillåtet att röka i lokalen.
* Rökning bör ske på lokalens baksida, så inte röken tränger in i grannlägenheterna.
* Vid fest i lokalen måste hänsyn tas till omkringboende. Det ska vara tyst utanför lokalen efter kl 23.00 och ytterdörren och fönstren utåt fastigheterna ska hållas stängda.
* Vid fest i lokalen, informera gärna de närmast berörda lägenheterna i förväg med t ex en lapp i brevlådan.
* Det är viktigt att lokalen städas noggrant efter nyttjande. Städschema sitter uppsatt i lokalen.
* Fönstren i lokalen ska lämnas stängda och med persiennerna uppfällda.

**Bastu**

* I anslutning till lokalen finns en bastu.
* Bokning av bastun görs på kalendern utanför bastun.
* För att få nyttja bastun krävs en nyckel som fås mot en deposition av 300kr.
* Det är viktigt att städa efter att man nyttjat bastun.
* Glöm inte att låsa båda dörrarna när du lämnar bastun, särskilt bakdörren, så att inga obehöriga kan komma in i bastun.

**Garage/parkering**

* Föreningen har parkeringsplatser, med resp utan tak, för uthyrning till medlemmar.
* I garaget finns dels platser med egen garageport, dels utan (sk carport-platser) samt ett smärre antal platser i ett gemensamt skyddsrum.
* I garaget har samtliga platser tillgång till eluttag för motorvärmare.
* På parkeringsdäcket finns p-platser med respektive utan eluttag för motorvärmare.
* Det finns inga platser för laddning av elbilar.
* Biltvättplats finns till höger om garageporten.
* Garageplatsen får ej byggas om eller förändras på något sätt.
* På garageplatsen får endast uppställning av en bil eller motorcykel ske, samt en cykel i mån av plats.
* På garageplatsen är det tillåtet att förvara vinter- eller sommardäck (endast en däckuppsättning).
* Garageplatsen får inte användas som verkstad eller förråd.
* På garageplatsen får inte brandfarliga varor förvaras.
* Endast medlem får hyra och nyttja garageplats/p-plats.
* Andrahandsuthyrning eller stadigvarande utlåning av garageplats/p-plats är inte tillåten.
* Motorvärmare får inte användas för laddning av elbilar, varken i garaget eller på p-däcket.
* Garageplatsen/p-platsen får inte användas för tvätt av fordon.
* Vid aviserad städning eller reparation av garageplats/p-plats är man skyldig att flytta sitt fordon och avlägsna allt från platsen.
* För övrigt gäller att garageplatsen skall hållas i gott skick samt användas med sunt förnuft och hänsynstagande till övriga medlemmar i föreningen.
* Observera att handsändaren, ”blippen” till garageporten måste återlämnas till parkeringsansvarige inom styrelsen när garagehyrningen upphör, oavsett om den är hel eller trasig.
* Notera att den som hyr en p-plats på däcket är själv ansvarig för att snöröja sin plats.

**Gästparkering**

* De tio mittersta platserna på p-däcket är gästparkering.
* Parkeringen betalas i en röd automat vid sophuset eller via Q-parks app. De första två timmarnas parkering är gratis.
* Det finns även två parkeringsplatser för korttidsparkering längs med uppfarten till p-däcket. Här gäller p-skiva. Observera att dessa p-platser är avstängda under vintersäsongen 1/12 - 15/3.
* Parkeringsförbudet på gårdarna gäller även hantverkare. Dessa får lasta av sina maskiner/verktyg och sedan ställa sig på gästparkeringen.
* Parkeringsbolaget Q-park övervakar gästparkeringen och hanterar också de eventuella bilar som står för länge inne på gårdarna.