

ORDNINGSGH OCH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF MARIEHÄLL 1

Antagna: 2020-10-06

Dessa ordnings och trivselregler är fastställda av föreningens styrelse 2020-10-06 och utgör som sådana ett komplement till bostadsrättslagen och föreningens stadgar och är därför tvingande för alla bostadsrättsinnehavare i brf. Mariehäll 1. Föreningens stadgar finns att tillgå på vår hemsida.

Observera att ordnings- och trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare, utan även övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbeten åt dig i lägenheten.

Vi ser detta som ett levande dokument som kan komma att utvecklas med tiden och efter våra behov, den senaste uppdateringen finns alltid att ladda ner på föreningens hemsida.

Vår målsättning är att brf. Mariehäll 1 skall vara en förening där man trivs, vill bo kvar och som andra gärna vill flytta till. Med detta som ledstjärna hoppas vi att du både förstår och respekterar föreningens trivsel och ordningsregler.

Allmänt

Som innehavare av en bostadsrätt i brf. Mariehäll1 är du medlem i en ekonomisk förening vilket innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i föreningen äger och ansvarar för bostäderna och andra gemensamma anläggningar i föreningens område.

Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman bestämmer du och dina grannar över era bostäder.

Föreningen har anlitat några företag för att utföra olika typer av förvaltningstjänster (exempelvis ekonomiskförvaltning och skötsel av gemensamma grönytor etc.), men som alla förstår, kostar detta pengar. Vi som valt att bo i en bostadsrätt har till skillnad från en hyresrätt själva en möjlighet att till viss del påverka våra boendekostnader. Exempel på detta är att väl vårda sin lägenhet, att vara sparsamma med värme, varm- och kallvatten, att hantera sopor och annat avfall i enligt med föreningens anvisningar,

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad, detta gäller även marken som ingår i upplåtelsen.

Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga förändringar, som att riva eller flytta väggar eller göra andra mer ingripande förändringar.

För förändringar av utemiljön gäller särskilda regler som beskrivs i detta dokument under rubriken utemiljö.

Är Ni tveksamma fråga styrelsen hellre en gång för mycket!

2020-10-06

Styrelsen Mariehäll 1

Inre miljö

I din lägenhet får du måla, tapetsera samt utföra mindre ombyggnader och reparationer. Som boende får du själv bestämma vilka reparationer som behöver göras i din lägenhet. För större förändringar till exempel flytta/riva väggar krävs alltid styrelsens godkännande. Du är alltså ansvarig för underhåll av lägenhetens inre (vilket ansvar du har för utemiljön behandlas i ett särskilt avsnitt). Det innebär att du bland annat ansvarar för och betalar för reparationer. I lägenhetspärmen som tillhör lägenheten finns mycket nyttig information här finns en lista över vad du ansvarar för och vad föreningen ansvarar för.

Hemförsäkring

Du skall teckna en vanlig hemförsäkring som gäller för hyreslägenhet. Som medlem i föreningen behöver du inte teckna en något bostadsrättstillägg. Föreningen har kollektivt tecknat detta tillägg, och ingår i din avgift.

Vatten och avlopp

Det är viktigt att anslutningar till vatten och avlopp utförs av behörig installatör.

Avlopp i kök och badrum får inte tillåtas slamma igen. Droppande kranar måste omgående åtgärdas.

Vid vattenskada stäng omedelbart av huvudkranen!

Ventilations och fläktsystemet

Fläkten som är placerad ovanför spisen är en del av lägenheternas ventilationssystem, för att systemet skall fungera optimalt och du inte skall drabbas av ökade kostnader och allvarliga hälsoproblem måste filtren bytas ut 2 gånger per år enligt följande:

1. Föreningen anlitar en gång per år en behörig kontrollant som ser över ventilationssystemet och samtidigt byter ut filter.
2. Som bostadsrättsinnehavare är sedan du ansvarig för rengöring och utbyte av filter en gång per år, för detta tillhandahåller föreningen kostnadsfritt de nya filtren. Byts inte filtren ut kommer kostnaden för nytt filter och eventuella reparationer att debiteras respektive lägenhetsinnehavare.

Eftersom ett enda filter set kostar ca. 600kr är det inte acceptabelt att kasta nya filter i soporna.

Observera att en instruktion för filterbyte finns på hemsidan, skulle du behöva hjälp kontakta styrelsen.

Glöm heller inte att rengöra fettfiltret på köksfläkten regelbundet så att fläkten fungerar optimalt vid matlagning.

Vädning påverkar inte ventilations och fläktsystemet!

ORDNINGSGH OCH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF MARIEHÄLL 1

Antagna: 2020-10-06

Vädning

Föreningens värmekostnader står för en stor del av den årliga ekonomin. I slutändan fördelas alla öknningar av kostnader på var och en av oss som bor i föreningen det är därför bra om vi alla hjälps åt att minimera allt onödigt värmespill.

När elementen går för full kapacitet och det är perioder av milt väder utomhus kan det lätt upplevas att det rent av blir för varmt i lägenheten. Självklart vill man då vädra och få in frisk luft men tänk på att vädra rätt = att vädra kort och intensivt!

Att ha ett fönster eller en balkongdörr öppen i flera timmar under vintertid leder endast till att värmen i dina element höjs. Särskilt mycket ny luft kommer inte in i lägenheten på detta sätt, men mycket värme går till kråkorna.

Vrid hellre ner temperaturen på termostaten i ditt element och ta för vana att vädra med korsdrag: öppna fönster i båda ändarna av lägenheten och låt det dra igenom under 5 minuter. På så sätt byts det mesta av luften ut i lägenheten utan att onödigt mycket värme (och våra gemensamma pengar) går till spillo.

Renovering och ombyggnad

Ljud under renovering kan vara mycket störande därför skall det arbetet företrädesvis förläggas under dagtid och helst på vardagar mellan 07:00-17:00 så att inte kringboende störs i onödan. Tänk på att borring i betongväggar är särskilt störande.

Ett bra tips är att informera dina grannar innan renoveringen påbörjas.

Var uppmärksam på att du ev. kan få **ROT-avdrag** för arbetskostnader i samband med renoveringar i din bostadsrätt, kontakta Skatteverket för mer information om vad som gäller.

Fastighetsbeteckningar kan behövas vid ansökan om ROT-avdrag, se nedan för vilken beteckning som gäller just din lägenhet.

Fastighetsbeteckning	Ingående adresser
Kryddlandet 100	Jaktfalksgatan 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68
Kryddörten 6	Domherregatan 1,3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 Kungsfågelsgatan 2, 4, 6, 8, 10
Kryddörten 7	Domherregatan 2, 4, 8,10, 10, 12, 14, 16, 18, 20 Stenfalksgatan 1,3

ORDNINGSG OCH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF MARIEHÄLL 1

Antagna: 2020-10-06

Andrahandsuthyrning

För uthyrning av din bostadsrätt krävs alltid styrelsens godkännande.

Brandvarnare

Samtliga lägenheter är utrustade med en brandvarnare, du svarar själv för batteribyten.

För din egen säkerhet testa brandvarnarens funktionen minst 2 ggr per år!

Yttre miljö

Mariehäll är utformat enligt trädgårdsstadens principer för att ge en gemytlig småstadskarakter och därför är vår gemensamma yttremiljö viktig - en sammanhållen helhetsbild av området ger ett trevligare intryck & större ekonomiskt värde för oss alla. Vi har därför beslutat om ett antal riktlinjer se nedan.

Ingen trivs i ett område där ordning och reda saknas, där nedsmutsning och vandalisering sker och där ingen bryr sig. Negativa omdömen sprids snabbt och påverkar marknadsvärdet på våra bostadsrätter.

Vi är dock inte fria att besluta om allt eftersom vår förening räknas som flerbostadshus – det innebär bland annat att bygglovsansökan behövs för det mesta, de avsteg som gäller villor gäller inte oss.

För eventuella förändringar av utemiljön skall du alltid lämna in en ansökan till styrelsen för behandling och godkännande. Är Ni tveksamma fråga hellre en gång för mycket än inte alls.

Fasader

Fasaderna är utförda som enstegstätade putsfasader och konstruktionen är fuktkänslig för inträngande vatten. Håltagning och infästning i den putsade fasaden får därför på inga villkor ske.

Carport, inglasade uterum, plank och trädgårdsgrind

- Det är möjligt att bygga carport för vissa bostäder, en ansökan måste alltid ske hos styrelsen. Separat bygglov måste lämnas in och bekostas av bostads-rättsinnehavaren. **UTSEENDE:** Carportens skall ha lika utseende som den som byggts på Jaktfalksgatan 62, **MATERIAL OCH KULÖRER:** Tak: Papp - rött likt förråd
Konstruktion och synligt trä målas mörkgrå (NCS 7500-N). Plåtning: svart (NCS S 9000-N)
- Det är möjligt att glasa in del av uteplats/balkong. Ansökan måste ske hos styrelsen. Separat bygglov måste lämnas in och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Se hemsidan för gällande bygglovsritning. **MATERIAL OCH KULÖRER:** Aluminium; kulör - grå lika fönster (NCS S 6500-N)
- Avseende uppförandet av plank gäller följande, se nedan (en vy finns på hemsidan).

Plank typ 1-vid uteplats: Utförs med bärande stolpar 70x70/95x95 och liggande ribb 34x34 alt. 45x45mm. Ribben monteras med distans om 15 alt. 20 mm. mörkgrå. Höjd 1800mm. Allt trä målas i kulör: mörkgrå (NCS S7500-N).

Plank typ 2-vid carport: Utföres med bärande stolpar 70x70/95x95, samt mot anslutande pelare för carporten och liggande ribb 34x34 alt. 45x45mm. Ribben monteras med distans om 15 alt. 20 mm. Allt trä målas i kulör: NCS S7500-N mörkgrå. Höjd 1800mm.

ORDNINGSGH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF MARIEHÄLL 1

Antagna: 2020-10-06

- Det är möjligt att komplettera detta plank med ett staket som går 1 meter ut från yttre pelaren och till en längd av upp till 2 meter vinkelrätt mot detta (parallellt med långfasaden på huset). Ansökan måste ske hos styrelsen. Ett staket har per definition max. höjden 1,1 m. Staket utföres med liggande grå träribbor lika plank. Allt trä målas i kulör: Mörkgrå (NCS S7500-N)
- Det är möjligt att sätta upp en grind på trädgårdssidan. Ansökan måste ske hos styrelsen.
- Uppförda staket, grindar, plank och vindskydd i trä skall målas i samma kulör: Mörkgrå (NCS S7500-N) senast 12 månader efter uppförandet.

Viktigt!

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar alltid för skötsel och relaterade kostnader för löpande underhåll av ovan nämnda tillbyggnader.

Rutin för bygglov

1. Skicka in bygglovshandlingar (ritningar för carport och inglasning finns på föreningens hemsida) till styrelsen.
2. Efter godkännande från styrelsen skall du själv skicka in alla handlingar till kommunen. Tänk på att du som bostadsrättsinnehavare står för alla eventuella bygglovskostnader.
3. Efter godkännande från kommunen kontaktar kommunen styrelsen för slutligt utlåtande. Det är därför viktigt att bostadsrättsinnehavaren har kontaktat styrelsen innan du skickar dokumentet till kommunen för att inte riskera att få avslag från styrelsen efter att du har betalat bygglovskostnaderna.

Solskyddsmarkiser

Det är möjligt att sätta upp solskyddsmarkiser men endast där det finns burspråk och träfasad, infästning i putsfasaden är absolut förbjuden.

Ett godkännande hos styrelsen behövs alltid.

Eftersom helhetsintrycket är viktigt har vi följande riktlinjer vad gäller markiskulör:

Solskyddsmarkiser skall vara av markistextil: fabrikat Dickson, kollektion: Orchestra, serie Unis, finns till exempel hos Moogio. Textilprov finns hos Gun Andreasson (Jaktfalksgatan 68).

Fasadfärg på hus	Kulör på markisväv
Vit fasad	Benvit nr. 7132 Mörkgrå nr. 8203
Beige fasad	Beige nr. 0681 Mörkgrå nr. 8203

ORDNINGSGIVNING OCH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF MARIEHÄLL 1

Antagna: 2020-10-06

Tomt som tillhör respektive bostad enligt upplåtelseavtal

Bostadsrättsinnehavaren har skyldighet att sköta och underhålla denna del. Det gäller både markbeläggning, klippning av häckar och gräsmatta tillhörig den enskilda bostadsrätten och förstås det som finns i trädgården.

Trädgården skall vara stensatt, gräsbevuxen eller med planteringsytor för trädgårdsväxter. Här gäller fritt kulörval på plattor och material för uteplatsens golv.

Plantera gärna träd – men tänk på att max höjd för träden är 4–5 meter, lika de redan planterade. Tänk också på skuggbildning för grannar mm. Den som planterar träd som blir högre än så och riskerar att inkräkta mot huset och grannarna skall, när olägenhet uppstår, på egen bekostnad fälla trädet utan att hus och grannar skadas. Ansvaret för detta övergår till nästa bostadsrättsinnehavare om bostaden försäljs.

Entrésida

Skall vara av Grå stenbeläggning alt. Stenmjöl på parkeringsyta, det kan underlätta infiltreringen av ytvattnet. Asfalt är inte tillåten.

Häck eller staket mellan grannars biluppställningsplats skall finnas. För vissa av markbostäderna är det möjligt att ta bort häcken mellan parkeringsyta och stensatt entré för att kunna åstadkomma 2 parkeringsplatser. Häck mellan grannar skall finnas. Observera att alla större avvikelser/åtgärder man vill göra i trädgården eller entrésida måste godkännande först ansökas hos styrelsen.

Det åligger respektive bostadsrättsinnehavare att hålla entrésidan (inkl. stenbeläggningen) fri från ogräs. Om bostadsrättsinnehavaren underlåter att ombesörja detta trots påtryckning från styrelsen kommer bostadsrättsföreningen Mariehäll 1:s trädgårdsskötare att ombesörja åtgärdandet och fakturera bostadsrättsinnehavaren för kostnaden.

Häckar

Sammanhållande häckar, kring varje ute yta skall vara av sorten Avenbok alternativt delar av upplåtet staket om ansökan inlämnats till styrelsen för beslut först. Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att tillhörande häck klippas (klipp endast under JAS-månaderna och vid torrt väder. Du bör aldrig beskära avenbok på våren eller sen höst och vinter).

Rekommenderad höjd för häckar vid täppor och uteplatser är 180 cm över gräsmattans nivå och djupet max 60cm.

Observera att vid gatuhörn ställs speciella krav av trafiksäkerhetsskäl enligt den lokala ordningsstadgan för Helsingborgs stad. Om bostadsrättsinnehavaren inte ombesörjer häckklippningen i enlighet med ordningsstadgan för Helsingborgs stad trots påtryckning från styrelsen kommer bostadsrättsföreningen Mariehäll 1:s trädgårdsskötare att ombesörja åtgärdandet och fakturera bostadsrättsinnehavaren för kostnaden.

ORDNINGSGIVNING OCH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF MARIEHÄLL 1

Antagna: 2020-10-06

I de fall skydd för barn och hundar önskas kan häcken kompletteras på häckens insida (mot den egna trädgården) med grönt nät staket typ Gunnebo stängsel. På detta sätt kommer staketet så småningom att döljas av häcken.

Vid förrådsgavlar rekommenderar vi en höjd på 1,2 m. Här behöver vi kunna komma till för att underhållsmåla.

Vid nivåskillnad mellan tomt och gata kan stödmur användas som markelement. Stödmuren utföres till överkant max = färdig golvnivå på markbostad, dvs ca 40 cm. Stödmur skall utföras av betongblock i grå kulör. I marken ovan stödmur skall avenbokshäck planteras.

Trädgårdsavfall

Får inte slängas i soprummen, föreningen har inget gemensamt system för hantering av trädgårdsavfall utan här hänvisar vi till Kommunens återvinningscentral.

Det är möjligt att gå samman några grannar och dela på ett trädgårdsavfallskärl, alternativt ha ett eget för bostaden, kontakta NSR.

Parkering

Parkera motorfordon på och väl innanför egen uppfartsyta så att framkomligheten inte hindras eller försvåras för dina grannar, utryckningsfordon, sophämtning, snöröjning, posthantering m.m.

Hänvisa vid behov besökare till parkering längst med Domherregatan och Stenfalksgatan, observera att utdelade parkeringstillstånd skall placeras synligt i bilens vindruta.

Vid uppställning av husvagnar, husbilar eller släpvagnar måste hänsyn visas så att dessa inte stör eller förhindrar framkomligheten för kringboende.

Soprum och sopor

I föreningen finns 2 soprum samt ett grovsoprum i det norra soppuset. Tänk på att vi inte har någon fastighetskötare som packar om i soporna så det är upp till var och en av oss att packa ihop och vika våra sopor och kartonger så att föreningen inte får merkostnader pg av onödigt slarv. I grovsoprummet finns anslaget vad som får ställas där.

För att undvika att soprummen blir överfulla skall de användas av boende enligt följande.

Soprum 1 (det norra) skall utnyttjas av boende på följande adresser:

- Kungsfågelsgatan 2, 4, 6, 8, 10,12
- Jaktfalksgatan 46, 48, 50, 52
- Domherregatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15

Soprum 2 (det södra) skall utnyttjas av boende på följande adresser:

- Jaktfalksgatan 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68
- Domherregatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
- Stenfalksgatan 1, 3

ORDNINGSGIVNING OCH TRIVSELREGLER FÖR BOENDE I BRF MARIEHÄLL 1

Antagna: 2020-10-06

Miljöfarligt avfall som exempelvis olja, och målarfärg får inte ställas i soprum och grovsoprum utan måste lämnas direkt på soptippen av bostadsrättsinnehavaren själv. Föreningen får betala extra för varje tömning av miljöfarligt avfall.

Ni kan som privatpersoner lämna i stort sett vad som helst på återvinningsstation på soptippen utan någon kostnad.

Husdjur

Är välkomna men tänk alltid på att djurägaren har tillsyn- och skötselplikt!

Ansvar för hund- och kattägare regleras bland annat i lag (2007:1150) om tillsyn över hundar och katter. Hundar och katter ska hållas under sådan tillsyn och skötas på ett sådant sätt som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter. Om någon brister i tillsynen över eller skötseln av en hund får Polismyndigheten meddela förelägganden och förbud som behövs för att förebygga skada eller avsevärd olägenhet.

Särskilt ansvar för hundägare

Som bostadsrättshavare ansvarar du för att inte hundar stör dina grannar. Det hör till hundars natur att skälla ibland. Om din hund skäller, ylar eller gnyr långa perioder eller sent på nätterna frekvent så kan det utgöra en störning, vilket är en förverkandegrund. Att rasta sina hundar på bostadsrättsföreningens mark utan att plocka upp efter hunden kan också anses utgöra en störning.

Grillning i trädgård eller på balkong

Går givetvis alldeles utmärkt men tänk på brandfaran och visa hänsyn till dina grannar.

Brevlåda

Egna brevlådor är OK, beakta bara postens krav.

Studsmattor

Skall vara ordentligt förankrade för att undvika att den skapar skador vid storm. De som ej plockar ner sin studsmatta över vintern skall stormsäkra den. I annat fall blir man ersättnings-skyldig för den man orsakat skada hos om studsmattan ej varit stormsäkrad.