

Ordningsregler

För Brf Akallahöjden

Antagna 2023-02-22, rev 2025

Du som är medlem i Bostadsrättsföreningen Akallahöjden är skyldig att känna till, respektera och följa föreningens ordningsregler och stadgar och göra det som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick innanför och utanför lägenheten. Ordningsreglerna gäller alla som bor hos dig.

Visa hänsyn och gott omdöme även för situationer som nedanstående regler eventuellt inte täcker in så bidrar du till en god grannsämja samt att vårt område ser snyggt ut och är attraktivt och säkert. Föreningen slipper då onödiga kostnader som drabbar oss alla. Välskötta hus ger dessutom ett större värde.

Överträdelse och missbruk av föreningens regler kan leda till att bostadsrätten blir förverkad och du kan tvingas att flytta.

Din lägenhet

- Att leva och trivas i ett flerfamiljshus tillsammans med andra bygger på ömsesidig respekt och förståelse för allas behov. Oavsett tid, visa alltid hänsyn till andra boende. Klockan 22:00 - 07:00 är det extra viktigt att hålla ner ljudnivån.
- Om det i lägenheten utförs arbete eller annat som kan vara störande för de kringboende: informera dina grannar samt försök att anpassa tiderna.
- Du får inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan tillstånd från styrelsen.
- Tänk på att följa regler för folkbokföring. Du ska vara bokförd där du bor (vanligtvis har din nattvila). Det gäller alla som bor hos dig. Rättelser angående folkbokföringsadress görs hos Skatteverket.
- Din hemförsäkring behöver inte ha bostadsrättstillägg. Föreningen har ett gemensamt bostadsrättstillägg från 2025.
- Du ska ha brandvarnare i din lägenhet.
- Till lägenheten är draget bredbandsfiber. Fiberkonvertern hör till din lägenhet och måste lämnas vid avflyttning. Fiberuttaget får inte tas bort.
- Du får inte göra ingrepp i uttagen för tv och data. Endast godkända kablar får anslutas till uttagen.
- Större renoveringar måste alltid begäras tillstånd för och godkännas av förvaltare/styrelse innan de sätts igång. Det gäller allt som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme, el, ventilation, ytskikt i badrum samt åtgärder som påverkar brandskyddet eller innebär risk eller negativ påverkan för fastigheten. För t ex målning, tapetsering, golvläggning, byte av köksskåp eller diskmaskin behövs inget tillstånd. Fråga styrelsen vid osäkerhet.
- Det är inte tillåtet att installera motordriven fläkt i ditt kök, det passar inte vårt ventilationssystem.
- Våra fastigheter är K-märkta. Därför får vi inte glasa in balkong, montera permanenta vindskydd, parabol eller annat på fastighetens fasad.
- Har du eluttag på din uteplats eller balkong så måste detta vara korrekt monterat och ha jordfelsbrytare inkopplad.
- Det är bostadsrättsägarens ansvar att rengöra vattenlås, golvvbrunn, filter till köksfläkt, friskluftsintag, åtgärda droppande kranar.
- Lämna inte vattenkran öppen även om vattnet är avstängt.
- Tapp inte till frisklufts- och evakueringskanaler.
- Skaka inte mattor e.d. från balkonger eller genom fönstren.
- Blomlådor får inte hängas på utsida av balkong.
- Tillträde till lägenheten måste ges om föreningen behöver utföra arbeten i lägenheten, t ex vid obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Om skada eller fel uppstår i din lägenhet eller fastighet måste du felanmäla detta omgående.
- Om du råkar ut för skadedjur i din lägenhet måste du anmäla detta till styrelsen och till förvaltaren.

Gemensamma lokaler

- Du ska sortera avfall enligt föreningens gällande regler:
 - skilj ut matavfall, respektive hushållsavfall vid våra sopnedkast,
 - glas-, metall-, plast- och pappersförpackningar samt tidningar, elavfall, lampor och batterier kan slängas i återvinningsrummet,
 - grovsopor, miljöfarligt avfall etc måste du ta till återvinningscentral,
 - kompost för växtdelar (ej grenar) finns vid garaget.
- Städa noga efter dig i tvättstugor och andra gemensamma lokaler.
- Rökning är inte tillåten i trapphus, tvättstugor eller andra gemensamma lokaler inom föreningen. Visa i övrigt hänsyn till dina grannar som kan störas av rök.
- Absolut ingenting får förvaras i våra trapphus. Detta gäller även skor, dörmattor och andra personliga tillhörigheter samt soppsåsar. Vi måste följa gällande brandskyddsregler och tänka på att trapphusen är våra utrymningsvägar, samt även underlätta för den som städar.
- Utanför porten finns ett utrymme som är till för barnvagnar och rullatorer som används dagligen samt för några trädgårdsredskap. I övrigt hänvisas till anslag i varje portförråd om hur de ska skötas av de boende.
- Brandfarligt gods får ej förvaras i källarförråd. Mat får ej förvaras i källarförrådet, det kan dra till sig skadedjur. Ingenting får ställas i källargångar eller andra allmänna utrymmen, det utgör en brand- och säkerhetsrisk
- Lämna inte dörr till entré, källare, cykelrum, återvinningsrum, garage e.d. öppen eller låst.
- Det är inte tillåtet att använda cykelrum, portar, trappor, källare, garage eller återvinningsrum för lek eller störande verksamhet.
- Cyklar i cykelrum förses med namn och adress. Föreningen aviserar om detta. Omärkta cyklar kan sedan tas bort.
- I garagebur får, förutom fordon, endast förvaras en uppsättning däck och en takbox.
- Du får inte utan tillstånd sätta upp skyltar eller anslag på husets ytterväggar, dörrar, trappuppgångar eller anslagstavlor.

Utomhus

- Du som har uteplats disponerar en plats i motsvarande storlek av en balkong. Ca 2,5 x 3,5 m. Område utanför detta är inte ditt att disponera. Det är föreningens allmänna område. Det är inte tillåtet att göra ingrepp eller förändringar i trädgårdsanläggningar, uppsätta spaljeer, stängsel e.d. Du måste följa *föreningens speciella regler för uteplatser*. Håll snyggt på din uteplats, det är föreningens ansikte utåt.
- Var aktsam om vårt gemensamma trädgårds- och grönområde. Att återställa träd, buskar, gräsmattor kostar mycket för föreningen.
- Skräpa inte ner i området – det är olagligt och gäller även småskräp som t ex cigarettfimpar.
- Mata inte fåglar – det drar hit råttor och andra skadedjur.
- Rasta inte hundar eller katter i planteringar inom området. Hund ska vara kopplad. Husdjur får inte vistas i föreningens gemensamma lokaler.
- Av brandsäkerhetsskäl tillåts endast elgrillar för grillning på balkonger och uteplatser. Du ska alltså inte använda kol- eller gasolgrill som har en öppen låga och ofta osar kraftigt och som kan bidra till förflugna gnistor. Fråga alltid dina grannar om grillning är OK, om inte bör du avstå.
- Det är inte tillåtet att parkera motorfordon inom området. Kör mycket försiktigt om du måste köra in på området och lasta i/ur snabbt. Vi kör aldrig på våra gräsmattor.
- Spela boll på avsedd plats, ej på våra lokalvägar.
- Delta gärna på föreningens städdagar – ställ upp för din förening.

I föreningens dokument Boendeinformation hittar du en mera detaljerad beskrivning om föreningen. Dokumentet Boendeinformation samt föreningens stadgar och ordningsregler samt särskilda regler om uteplatser finns att ladda ner från föreningens hemsida. www.akallahojden.se

Common Rules of Procedure for Brf Akallahöjden

22 February 2023

(Note: these rules have partly been translated by the help of Google translate. For the most accurate wording you should consult the Swedish version)

As a member of our condominium association, Bostadsrättsföreningen Akallahöjden, you are obliged to know, respect and follow the association's rules and statutes and do what is required to preserve soundness and order and good condition inside and outside the apartment. The Common Rules of Procedure apply to everyone who lives with you

Show consideration and good judgement, even for situations that the following rules do not cover, so that you will contribute to a good neighborliness and so that our area looks nice and is attractive and safe. The association then avoids unnecessary costs that affect us all. Well-kept houses also provide a greater value.

Violation and abuse of the association's rules can lead to the condominium being forfeited and you may be forced to move.

Your apartment

- Living and thriving in a condominium house together with others is based on mutual respect and understanding of everyone's needs. Regardless of the time, always show consideration for other residents. From 22:00 - 07:00 it is especially important to keep the noise level down.
- If there is work being carried out in the apartment or other things that could be disturbing for the neighbors: inform your neighbors and try to adjust the times.
- You may not sublet your apartment without permission from the board.
- Remember to follow the rules for civil registration (folkbokföring). You must be registered where you live (usually have your night's rest). This applies to everyone who lives with you. Corrections regarding the civil registration address are made at the Swedish Tax Agency (Skatteverket).
- Brf Akallahöjden have a common condominium supplement (bostadsrättstillägg) from 2025. You do not need "bostadsrättstillägg" in your home insurance.
- You are asked to have smoke alarms in your apartment.
- Broadband fiber is connected to the apartment. The fiber converter belongs to your apartment and must be left when moving out. The fibersocket must not be removed.
- You must not tamper with the sockets for TV and data. Only approved cables may be connected to the sockets.
- Major renovations must always be requested for and approved by the association's board before they are started. This applies to everything that includes interventions in load-bearing structures, existing pipes for sewage, water, heating, electricity, ventilation, surface layers in bathrooms as well as measures that affect fire protection or involve risks or negative impact on the property. Minor repairs, for example, painting, wallpapering, flooring, replacing kitchen cabinets or dishwashers do not require a permit. Ask the board if you are unsure
- It is not allowed to install a motorized fan in your kitchen, it does not fit our ventilation system.
- Our properties are K-marked (of Cultural interest). Therefore, we are not allowed to install glass windows around the balcony, install permanent windbreaks, satellite dishes or other things on the facade of the property.
- If you have an electrical outlet on your patio or balcony, it must be correctly installed and have a residual current circuit breaker connected.
- It is the responsibility of the condominium owner to clean the water trap, floor drain, filter for the kitchen fan, fresh air intake, and to fix dripping taps.
- Do not leave the water tap open even if the water is turned off.
- Do not block fresh air and evacuation channels.
- Do not shake carpets etc. from balconies or through the windows.
- Flower pots must not be hung on the outside of the balcony.
- Access to the apartment must be granted if the association needs to carry out work in the apartment, for example in case of mandatory ventilation control (OVK).
- If damage or faults occur in your apartment or our property, you must report this immediately.
- If you find pests in your apartment, you must report this.

Common premises

- You must sort your waste according to the association's current rules:
 - separate food waste and household waste at our garbage disposals,
 - glass, metal, plastic and paper packaging as well as newspapers, electrical waste, lamps and batteries can be thrown away in the recycling room,
 - bulky waste, environmentally hazardous waste, etc. you must take to a recycling centre,
 - compost for plant parts (not branches) should be thrown in the compost bins by the garage.
- Carefully clean up after yourself in laundry rooms and other shared premises.
- Smoking is not permitted in staircases, laundry rooms or other common premises within the association. Always show consideration for your neighbors who may be disturbed by smoke.
- Absolutely nothing may be stored in our staircases/outside our apartment doors. This also applies to shoes, doormats and other personal belongings as well as garbage bags. We must follow current fire safety regulations; remember that the staircases are our escape routes. Please also make it easier for the person cleaning the premises.
- Outside the front door is a locked storage space that can be used for prams/strollers and walkers that are used on a daily base as well as for a few gardening tools. Otherwise, reference is made to the notice in each storage room on how they are to be cared for by the users.
- Flammable goods must not be stored in your basement storage. Food must not be stored in the the basement storage, it can attract vermin. Nothing may be placed in basement corridors or other common areas, it is a fire and safety risk.
- Do not leave the door to the entrance, basement, bicycle room, recycling room, garage etc. open or unlocked.
- It is not permitted to use bicycle rooms, entrances, staircases, basements, garages or recycling rooms for play or disruptive activities.
- Bicycles in bicycle rooms should be marked with a name and address. The association announces this. Unmarked bikes can then be removed.
- In addition to vehicles, only one set of tires and a car top carrier may be stored inside your garage cage.
- You may not put up signs or notices on our house's exterior walls, doors, entrances or notice boards without permission.

Outside

- If you have a patio, it's size is the equivalent size of a balcony. Approx. 2.5 x 3.5 m. The area outside this is not yours to dispose of. It is the association's common area. It is not permitted to make interventions or changes in garden facilities, set up trellises, fences, etc. You must follow the association's special rules for patios. Keep your patio tidy, it will keep up association's good image.
- Be careful about our common garden and recreational area. Restoring trees, bushes, lawns cost a lot for the association.
- Do not litter the area - it is illegal. This also includes small litter such as cigarette butts candy paper etc.
- Do not feed birds - this attracts rats and other vermin.
- Your pets should not use our garden area as a toilet. Dogs must be on a leash. Pets may not stay in the association's common premises.
- For fire safety reasons, only electric barbecuers are allowed on balconies and patios. You should therefore not use a charcoal or gas barbecuer with an open flame that can contribute to a lot of smoke and flying sparks. Always ask your neighbors if barbecuing is OK, if not you should refrain.
- It is not permitted to park motor vehicles within our area. Drive very carefully if you must drive into the area and load/load off quickly. We never drive on our lawns.
- Play ball in assigned places, not on our local roads.
- Feel free to participate in the association's cleaning days - stand up for your association.

In the association's document "Boendeinformation", you will find a more detailed description of the association. The "Boendeinformation", as well as the association's statutes and rules of procedure and special rules about patios can be downloaded from the association's website. www.akallahojden.se