

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

Dessa ordnings och trivselregler är fastställda av föreningens styrelse 2021-02-03 och utgör som sådana ett komplement till bostadsrättslagen och föreningens stadgar och är därför tvingande för alla bostadsrättsinnehavare i Brf. Mariehäll 2. 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 2 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. Mariehäll 2 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 ekonomisk förvaltning och skötsel av gemensamma grönytor etc., s.k. teknisk förvaltning), 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! Vi finns på www.mariehall2.se

2021-02-03

Styrelsen Brf Mariehäll 2

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

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. Varje medlem tecknar själv den s.k. Bostadsrättstilläggs-försäkringen.

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.

Se till att hålla ett fritt flöde i rören vid vaskar och duschar.

Vid vattenskada stäng omedelbart av huvudkranen!

Vid frost - Låt inga trädgårdsslangar vara kvar i vattenkranen. Det kan förorsaka översvämning i lägenheten.

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.

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

Vädning påverkar inte ventilations och fläktsystemet!

Vädning

Föreningens värmekostnader står för en stor del av den årliga ekonomin. I slutändan fördelas alla ökning 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 mildt 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 101	Jaktfalksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44. Mariehällsvägen 11a, 11b, 11c, 11d.
Kryddörten 4	Kungsfågelsgatan 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39. Mariehällsvägen 9a, 9b, 9c, 9d.
Kryddörten 5	Kungsfågelsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23.

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

Andrahandsuthyrning

För uthyrning av din bostadsrätt krävs alltid styrelsens godkännande.

Brandvarnare

Samtliga lägenheter skall vara utrustade med en brandvarnare, du svarar själv för inköp, montering och batteribyten.

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

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

Yttre miljö

Mariehäll är utformat enligt trädgårdsstadens principer för att ge en gemytlig småstadskaraktär 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. Man får därför under inga omständigheter göra hål i den putsade fasaden.

Avseende träfasad gäller att alla bygnadsdelar skall vara fria ca 15-20 cm från växter, häckar och annat som är monterat. Detta för att föreningen skall kunna underhålla med t.ex. målning av fasaden. Ansvar för detta övergår till nästa bostadsrättsinnehavare om bostaden försäljs. Det innebär att om det är växter eller dylikt som beskrivits ovan skall bostadsrättsinnehavaren ombesörja att det tas bort och återställs som ovan beskrivet. Om man ej återställer det kommer styrelsen att uppmana bostadsrättsinnehavaren att ombesörja det inom en viss tid. Om bostadsrättsinnehavaren fortfarande inte återställer det kommer bostadsrättsföreningen Mariehäll 2:s fastighetsbolag att ombesörja åtgärdandet och fakturera bostadsrättsinnehavaren för kostnaden.

Balkonger

Balkongerna, även betongkanter, rengöres med grönsåpa och vatten.

Låsen

Smörj gärna alla låsen 1 ggr/månad. Det förlänger livslängden mycket. Till alla lås rekommenderas ASSA Lås-olja, inget annat. Skulle det kärva på Miljöhusens lås någon gång så använd gärna denna olja även där.

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

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 46.
- 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.

- 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.

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

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

Tillstånd att sätta upp markis gäller endast på ytor som INTE är putsade. Ett godkännande hos styrelsen behövs alltid.

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

Solskyddsmarkiser skall vara av markistextil: Textilprov finns hos Perstorps Persienn, Hyllinge.

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

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.

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

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 som huvudregel och om det är planterat från början. 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, om det är planterat från början. 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 2:s trädgårdsskötare att ombesörja åtgärdandet och fakturera bostadsrättsinnehavaren för kostnaden.

Häckar

Sammanhållande häckar, kring varje uteyta skall vara av sorten Avenbok, alternativt delar av upplåtet staket, om ansökan inlämnats till styrelsen för beslut först. Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att tillhörande häck klipps (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 2:s trädgårdsskötare att ombesörja åtgärdandet och fakturera bostadsrätts-innehavaren för kostnaden. Undantag för häckklippningen kan dock förekomma.

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.

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

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

Besöksparkeringarna på Jaktfalksgatan är för besökare, inget annat. Om någon bostadsrättsinnehavare tillfälligt skulle behöva låna en besöksplats vid ombyggnad eller dylikt måste styrelsen kontaktas om lov först. Vi har 4 parkeringsplatser till uthyrning. Tillåten tid max 24 tim i ett streck.

För att kvalificera sig för att kunna hyra en parkeringsplats krävs det först och främst att bostadsrättsinnehavaren äger fler än en bil. En annan kvalificering är att man har behov av parkeringsplatsen dagligen inte enkom vid besök.

Vidare har de röda husen förtur med anledning av att inga av de husen har någon uppfart. Om man uppfyller kvalificeringskraven och önskar stå i uthyrningskön är man välkommen att kontakta styrelsen.

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

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. Tänk på att vi inte har någon fastighetsskötare som packar om i soporna så det är upp till **var och en av oss att packa ihop och vika, och när det behövs - riva sönder, våra sopor och kartonger så att föreningen inte får merkostnader pg av onödigt slarv.**

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

Soprum 1 (vid Jaktfalksgatan) skall utnyttjas av boende på följande adresser:

- Jaktfalksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44.
- Mariehällsvägen 11a, 11b, 11c, 11d.
- Kungsfågelsgatan 1, 3

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

Soprum 2 (vid Kungsfågelgatan) skall utnyttjas av boende på följande adresser:

- Kungsfågelsgatan 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39.
- Mariehällsvägen 9a, 9b, 9c, 9d.

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.

Snöskottning

Skottning/sandning/saltning av trottoar utmed egen tomt, ansvarar varje boende för. Kom ihåg att olyckor förorsakade av is och snö på trottoaren, ansvarar varje boende för.

Skottning/sandning/saltning av Kungsfågelgatan samt föreningens parkeringsplatser, ansvarar föreningen för.

Husdjur

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

Ansaret 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.

Mariehäll 2

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

2021-02-03

Grillning i trädgård eller på balkong

Går alldeles utmärkt om man har en balkong/ trädgård som **saknar tak**. Man får under inga omständigheter grilla under tak vare sig det är på balkongen eller en uteplats. De eventuella skador som åsamkas vid grillning under tak får bostadsrättsinnehavaren själv påkosta. Här ingår även besiktningen av eventuella skador om det framkommer att man grillat under tak, även den kostnaden får bostadsrättsinnehavaren stå för.

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 skada man orsakat hos sig själv och annan.