

Ordningsregler

Av hänsyn till sina grannar förbinder sig bostadsrättshavaren/hyresgästen att följa nedanstående regler som är ett konkret komplement till [bostadsrättslagen](#), [föreningens stadgar](#) och [hyreslagen](#). Observera att bestämmelserna nedan inte är uttömmande. Det innebär att även sådant som inte nämns här kan medföra att man stör sina grannar på ett otillåtet sätt eller på annat sätt missköter sitt boende. Några huvudpunkter:

- a. **Det är ditt ansvar som bostadsrättshavare att hålla dig informerad om föreningens stadgar och regler samt om vad som händer i föreningen och fastigheten.**
- b. **Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningar svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde kan föreningen komma att ta ut en fast avgift för att täcka de extra kostnader som uppkommer till följd av att föreningen inte kommit in i lägenheten på önskad tid.**
- c. **Mellan kl. 22.00 och kl. 08.00 ska det vara så pass tyst att grannar kan sova ostört.**
- d. **Det är tillåtet att spika, borra och slipa mellan kl. 08.00 och 21.00 på vardagar och mellan kl. 09.00 och 21.00 på helger.**
- e. **Utlåning eller uthyrning av lägenheten kräver godkännande av styrelsen. Om detta sker på otillåtet sätt kan det leda till att bostadsrättshavaren förlorar nyttjanderätten till lägenheten. Bostadsrättshavaren får dock låna ut lägenheten utan ersättning till familj och nära vänner i högst 7 nätter i följd utan godkännande från styrelsen, men bostadsrättshavaren behöver informera styrelsen om det.**
- f. **Mindre förändringar får göras i lägenheten. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Fläktar får aldrig kopplas in i husets ventilation.**
- g. **Bostadsrättshavaren står för kostnader för återställande av förändringar som påverkar styrelsens ansvar t.ex. värme, ventilation, etc. även om dessa gjorts av tidigare bostadsrättshavare.**
- h. **Kontakta styrelsen om din lägenhet är kall eller om du har ett kallt element.**
- i. **Dörrar till trappuppgångar, källare och vind ska alltid hållas stängda för att förhindra inbrott, brand och att okända personer vistas i fastigheten. Kontrollera alltid att dörrar stängs ordentligt.**
- j. **På grund av brandfaran och vikten av fria utrymningsvägar är det förbjudet att placera föremål såsom brännbart material, vagnar och cyklar vid entréer, i trapphus, i vinds- eller källargångar.**
- k. **Det är inte tillåtet att ha blomkrukor och andra föremål hängande utanför balkongerna. Kontakta styrelsen angående tillstånd att sätta upp markiser, belysningsarmaturer, solskydd, antenner, skyltar eller dylikt.**
- l. **Rökning är inte tillåten i fastighetens allmänna utrymmen. Det är dock tillåtet att röka och grilla på fastighetens terrasser.**
- m. **Följ anvisningarna för att slänga hushållssopor och matavfall samt för övrig sopsortering.**

För mer information se [Brf Timmerhögens stadgar](#) under kap. *Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter* och *Användning av bostadsrätten* samt [Bostadsrättslagen](#) (1991:614) 7 kap. *Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.*”

YTTERLIGARE REGLER, RIKTLINJER OCH FÖRTYDLIGANDEN

1. Håll dig informerad

Det är ditt ansvar som boende att hålla dig informerad om föreningens stadgar och regler samt om vad som händer i föreningen och fastigheten. Detta gäller även om du är bortrest en längre tid och kanske fått styrelsens tillstånd att upplåta din lägenhet. Styrelsen skickar regelbundet ut information via hemsidan och i vissa fall också genom lappar i brevlådan och entréer. Skapa inloggning på hemsidan här: <https://timmerhogen.se/skapakonto>

2. Allmän aktsamhet

Var försiktig och ta väl hand om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Skräp och ägodelar får generellt inte lämnas eller dumpas i fastighetens utrymmen eller på takterrasserna.

3. Visa hänsyn

Hemmet är för många en plats för vila och avkoppling. Försök därför att visa hänsyn så att du inte stör dina grannar. Mellan kl. 22.00 och kl. 08.00 ska det vara så pass tyst att grannar kan sova ostört. Om du ska ha fest, informera grannarna och be dem höra av sig ifall du skulle störa dem. En lapp i trapphuset om fest är ett sätt att visa omtanke, men det är inget frikort att vara högljudd efter kl. 22. Informera även grannar vid renovering som kan låta mycket och visa hänsyn på kvällar.

4. Störningar

Om du blir störd av en granne är det ditt ansvar att informera din granne om det. Knacka på och be vänligt din granne att dämpa sig. Styrelsen kan hjälpa till att medla om din granne trots upprepade uppmaningar fortsätter att störa. Mellan kl. 08.00 och kl. 22.00 är det tillåtet att spela musik etc. men det finns gränser för ljudnivåer även inom dessa tider enligt lag. Hör av dig till styrelsen om du är osäker på vad som är rimligt. Fråga gärna dina grannar om du misstänker att du kanske stör dem.

5. Säkerhet

Dörrar till trappuppgångar, källare och vind ska alltid hållas stängda för att förhindra inbrott och brand. Kontrollera alltid att dörrar stängs ordentligt. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och lämna inte ut portkod till okända. Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet så att vi kan nå dig.

6. Utlåning och uthyrning av lägenhet

Utlåning eller uthyrning av lägenhet kräver godkännande av styrelsen. Om detta sker utan styrelsens godkännande kan det leda till att bostadsrättshavaren förlorar nyttjanderätten till lägenheten. Bostadsrättshavaren får dock låna ut lägenheten utan ersättning till familj och nära vänner i högst sju nätter i följd utan godkännande från styrelsen, men bostadsrättshavaren behöver informera styrelsen om det (genom att skapa ett ärende i Nabo-portalen).

7. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. 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, dra nya rör i kök och badrum samt installera eller ändra ventilation. Ibland kan det också behövas

byggnämnan för att vidta vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att visa hänsyn till dina närmaste grannar när du utför högljudna arbeten i lägenheten.

Observera att fläktar aldrig får kopplas in i husets ventilation. Huset har självdrag och kan inte hantera trycket som uppstår.

Observera att bostadsrättshavaren står för kostnader för återställande av installationer som t.ex. påverkar styrelsens ansvar såsom borttagande av element eller felaktigt installerad köksfläkt. Bostadsrättshavaren svarar för alla förändringar som den eller tidigare innehavare av bostadsrätten har genomfört.

Bevara gärna originalinredning som du tar bort, t.ex. dörrar. Kontakta styrelsen om du behöver en förvaringsplats för detta eller har frågor om vad som bör bevaras.

Bostadsrättshavaren ansvarar för eventuell nedskräpning som anlitad hantverkare förorsakar. Detsamma gäller eventuell nedsmutsning, t.ex. extra damm eller färgspill i gemensamma utrymmen.

8. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, icke bärande innerväggar, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster, brandvarnare samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Du bör ha en hemförsäkring med en särskild bostadsrättsförsäkring.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningar svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde kan föreningen komma att ta ut en fast avgift på 1 600 kr per berörd lägenhet för att täcka de extra kostnader som uppkommer till följd av att föreningen inte fått tillträde på önskad tid. Denna avgift tas ut under förutsättning att avisering till boende skett minst två veckor före planerat besök och en medlem inte har meddelat eventuella förhinder till styrelsen senast en vecka före det planerade besöket.

9. Värme och element

En värmesensor har installerats i varje lägenhet. Sensorerna mäter av temperaturen i lägenheten och är kopplade till fastighetens undercentral. Syftet är att reglera energiåtgång baserat på inomhustemperaturen istället för utomhustemperaturen.

I samband med installationen av sensorerna har styrelsen valt en inomhustemperatur för lägenheterna på 21 grader. Meddela styrelsen om du har kallt i din lägenhet. Samma gäller om du har ett kallt element. Eftersom det kan uppstå vattenskador vid felaktig luftning av element bör du inte göra det på egen hand.

10. Tvättstuga

Föreningen har tvättstuga i källarplan som nås genom entrén bredvid porten till Högbergsbacken 1. Bokning sker via appen "Boka tvättid". Ladda ner appen och kontakta därefter bokativtid.se (uppge föreningens namn Brf Timmerhögen). Efter avslutat pass rengör du tvättstugan enligt de instruktioner som är uppsatta där.

11. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar, barnvagnar, rullatorer eller brännbart material får under inga omständigheter förvaras i trapphusen med hänsyn till brandsäkerheten. Cyklar, barnvagnar eller rullatorer kan istället förvaras i det gemensamma förrådet i källarplan innanför soprummet eller i cykelrummen på Timmermansgatan 44. Laddning av batterier till elcyklar får **inte** ske i källare, på vinden eller i andra gemensamma utrymmen eftersom det kräver ständig uppsikt av ägaren med tanke på brandrisken.

12. Takterrasserna

Visa alltid hänsyn till dina grannar och se till att inte störa dem när du använder terrasserna. Tänk på brandfaran vid grillning. Lagg aska i en plåthink och töm endast plåthinken i soporna om askan är helt sval. Säkerställ även att inget skräp eller andra föremål faller ned på balkongerna nedanför terrasserna. Det är inte tillåtet att mata fåglar eller andra djur från terrasserna.

13. Balkonger

Pga. olycksrisken är det inte tillåtet att ha några föremål hängande på balkongens utsida, t.ex. balkonglådor. Det är föreningen som hålls ansvarig för eventuella skador som kan uppstå om föremålen ramlar ned. Det är inte heller tillåtet att mata fåglar eller andra djur från sin balkong.

14. Källare och vindar

I källare får förvaring av cyklar, barnvagnar och dylikt endast ske på avsedd plats. Inget brännbart eller explosivt material får förvaras i källare. Gångar ska av säkerhetsskäl vid brand och räddning hållas fria och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare. Tänk på att det finns risk för vattenöversvämning i källare som kan skada dina saker.

Alla lägenheter har ett varsitt vindsförråd. Personliga tillhörigheter får endast förvaras i det egna vindsförrådet och inga personliga tillhörigheter får ställas i korridorerna utanför förråden eftersom gångar av säkerhetsskäl vid brand och räddning måste hållas fria.

15. Hushållssopor och matavfall

Hushållssopor (s.k. restavfall) och matavfall slängs i särskilda sopskåp som är placerade utomhus på Högbergsbacken 1, vid pelarna mitt emot entrén till Högbergsbacken 1. För att öppna skåpen används samma nyckel som till portarna och föreningens övriga allmänna utrymmen.

Matavfall separeras från hushållssopor och slängs i bruna papperspåsar i sopskåpen märkta med "Matavfall". Se anvisning i entréerna om vad som kan slängas i matavfall. Papperspåsar för matavfall finns i trähyllan i det gemensamma förrådet innanför soprummet i källaren till Timmermansgatan 44. Kontakta styrelsen om påsarna är slut. Observera att inga plastpåsar eller plast får slängas i matavfallskärnen.

Hushållssopor slängs i vanliga soppåsar, i sopskåpen märkta med "Restavfall".

Se till att försluta påsar för hushållssopor ordentligt och rulla ihop matavfallspåsar för att undvika spill och dålig lukt.

16. Övrig sopsortering

I soprummet på Timmermansgatan 44 finns kärl för metall, plast, glas, pappersförpackningar och tidningar. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme och kostnader för tömning. Avfall får inte ställas på golvet i soprummet om kärnen är fulla. Behåll avfallet i lägenheten tills kärnen har tömts eller släng dem i återvinningsstationerna på Högbergsgatan 99

eller Timmermansgatan 27. Meddela styrelsen om kärlen är överfulla en längre tid. Sortera efter uppsatta skyltar eftersom felsortering medför extra kostnader för föreningen.

Grovsopor, möbler och andra större skrymmande föremål samt el-avfall får inte kastas i soprummet utan måste forslas bort av boende till lämplig återvinning eller dylikt.

17. Farligt avfall

Kemikalier, mediciner, rengöringsmedel, färg, lågenergilampor, lysrör etc. är exempel på farligt miljöavfall. Detta får du personligen lämna på återvinningscentraler. Lämnar du dem i soprummet riskerar du att skada både människor och miljö samt att tillföra extra kostnader för föreningen.

18. Husdjur

Du är skyldig att se till att ditt husdjur inte stör eller förorenar i fastigheten.

19. Om du ska flytta

Kontakta styrelsen angående vilka rutiner som gäller vid överlåtelse om du är osäker. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får ske. Observera att du ska överlämna minst 3 iLOQ-nycklar (som går till föreningens allmänna utrymmen inklusive entréer) till köparen samt eventuella ytterligare iLOQ-nycklar som du köpt utöver de 3 som ingår per lägenhet.