

ORDNINGSREGLER

Oktober 2020

Ordningsreglerna i Bostadsrättsföreningen Omega utgör ett komplement till bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar. Överträdelse kan medföra ersättningsskyldighet/förverkande av bostadsrätten. Styrelsen utfärdar ordningsregler.

För Brf Omegas medlemmar gäller:

- att inte orsaka buller vardagar kl 21 - 07 samt lör-, sön- och helgdagar kl 21 - 09;
- att aldrig lämna dörr till allmänna utrymmen och garage olåst;
- att inte placera privata saker i allmänna utrymmen eller på allmänna markområden, se bilaga 1;
- att inte så eller plantera växter på Brf Omegas allmänna markområde;
- att begära tillstånd från Styrelsen för all form av skyltning inom föreningens lokaler eller på dess område;
- att inte mata fåglar för att undvika problem med råttor och andra skadedjur;

Gällande säkerhet

- att hålla lägenheten med minst en mot tak placerad brandvarnare per våningsplan, brandsläckare (6 kg och effektivitetsklass minst 27A 183B, certifierad av SWEDAC-ackrediterat certifieringsorgan) och brandfilt (120x180 cm) samt med erforderligt intervall kontrollera funktionen och att familjemedlemmarna vet hur utrustningen fungerar och var den är placerad;
- att vid eldning i öppen spis/spiskassett på grund av brandrisk endast elda torr ved och max 2-3 kg ved per timme eller enligt spiskassetts instruktionsbok;
- att regelbundet rengöra filter i köksfläkt på grund av brandrisk;

Gällande renovering av badrum/våtrum

- att renovera badrum på ett fackmannamässigt sätt enligt Bygggeramikrådets branschregler för våtrum BBV 15:1 och AB Svensk Våtrumskontroll GVKs branschregler Säkra Våtrum 2016:1 eller senare versioner samt tillverkarens råd och anvisningar;
- att anlitat företag ska vara auktoriserat och såväl arbetsledare som enskilda montörer ska kunna bevisa att de har behörighet enligt branschreglerna för det arbete de utför;
- att anlitat företag vid avslutat arbete ska överlämna Våtrumsintyg/Kvalitetsdokument, med kopia till Brf Omega;
- att på grund av legionellabakterierisk ej efterlämna blindledning vid badrumsrenovering eller annan omdragning av tappvarmvatten (kvarvarande bit får inte vara längre än ledningens diameter). Ej heller koppla eventuell handdukstork till tappvarmvattenledning;
- att golvbrunn alltid skall bytas vid större renovering;
- att Brf Omega rekommenderar att anlita en oberoende besiktningsman vid badrumsrenovering;

Gällande övrig invändig renovering av bostad

- att göra installationer och underhåll på ett fackmannamässigt sätt och enligt gällande branschregler samt med beaktande av lägenhetens ursprungliga karaktärsdrag enligt anvisningar i Plan- och bygglagen (2010:900) 8:e kap §13, 14 och 17;
- att inför borring i golv, tak och väggar medelst metall- och spänningsdetektorer lokalisera ledningsdragningar (vatten, avlopp, värme, el och tele);
- att vid eventuell inredning av souterrängvåningen på grund av mögelrisk ej anbringa plastmatta, linoleum eller reglar och isolering av organiskt material (t ex trä och träbaserade

material såsom papper, asfboard, masonit, gipsskiva med papp) direkt mot golv och souterrängväggar;

- att måla souterrängvåningens "kalla ytor" uteslutande med diffusionsöppen färg;
- att vid byte av fönsterglas, byta till energiglas i innerbåge och kulturglas i ytterbåge. Brf Omega står för den merkostnad som uppkommer jämfört med inköp av vanligt fönsterglas. Styrelsen ska godkänna offerten innan köpet genomförs;
- att energispara genom att täta fönster och ytterdörrar, vid kyla hålla såväl ytter- som innerdörr stängd, åtgärda droppande kranar, iaktta sparsamhet med vatten och använda kopplingsur till eventuell elektrisk motorvärmare;
- att ej installera avfallskvarn i vask;

Gällande byggnaders exteriör

- att ej göra tillägg eller vidtaga några förändringar av husets exteriör (gäller även detaljer) eller fästa antenner, paraboler o dylikt på byggnader, murar och plank;
- att eventuell trädgårdsbelysning skall lysa med fast sken;
- att eventuella markiser skall väljas och anbringas enligt styrelsens anvisningar och endast får finnas vid allrumsfönstret på entrésidan, se bilaga 2;
- att eventuella spaljéer skall väljas och anbringas enligt styrelsens anvisningar,

Gällande fordon

- att parkera bilar i första hand i garage, i andra hand på garageplanen, i sista hand på gatan och aldrig på vägslingan eller mitt för entréer och brevlådor vid länga D och E;
- att ej parkera släp, husvagnar, husbilar, avställda bilar o dyl på garageplanen;
- att cykelstället vid panncentralen och golvet i cykelboden under cykelsäsong endast skall användas för cyklar i dagligt bruk;
- att ladda elbilar/laddhybrider uteslutande via den av föreningen installerade laddboxlösningen i garagen;
- att medlem som önskar installera laddbox i sitt garage vänder sig till styrelsen;

Gällande löpande skötsel av bostad

- att regelbundet rengöra lägenhetens vattenlås och golvbrunn;
- att uteslutande använda vaskrensare eller högtrycksspolning vid stopp i avlopp och aldrig rensfjädrar eller kaustiksoda, propplösare och liknande produkter;
- att stänga av vattnet till disk- och tvättmaskin när den inte används alternativt installera vattenfelsbrytare samt placera kyl, frys, tvätt- och diskmaskin på härför avsett underlägg;
- att på grund av risk för omvänd fukttransport hålla eventuell golvvärme på bottenvåningen (gäller installation utan underliggande tilläggsisolering) vid konstant temperatur hela året och ej högre än +18°C;
- att undvika nedspolning av olja eller andra matrester i avloppet;
- att med erforderligt intervall rensa stuprörssilar och ej bevattna utmed husväggar;
- att ansa egna trädgårdsväxter så att de ej skadar byggnader eller konkurrerar med grannars eller föreningens växter;
- att sköta självdragsventilationen enligt anvisningar, se bilaga 3;

Gällande städning, snöskottning och gräsklippning

- att rengöra efter sig i tvättstuga och föreningslokal samt kvartalsstäda dessa lokaler enligt turordningsschema;
- att skotta snö och sanda gemensamma gång- och körvägar, se bilaga 4 och, för att motverka isbildning, undvika att köra på vägslingan innan den är skottad samt aldrig låta mer än 50 cm snö belasta den egna betongterrassen;
- att klippa föreningens alla gräsytor enligt turordningsschema, se bilaga 5.