

Detta dokument antogs **2024-05-22** av HSB Brf Linjalens styrelse. Ordningsreglerna är ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar och Miljö- och Hälsoskyddslagen. Förslag på tillägg och förtydliganden vid nästa revidering av reglerna kan skickas till brflinjalens@telia.com
Senaste versionen av detta dokument finns alltid på föreningens hemsida www.hsb.se/goteborg/linjalens både på svenska och engelska.

ORDNINGSREGLER för HSB:s Brf Linjalens

Att bo med bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor i samma situation. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans kan vi göra vårt boende ännu mer trivsamt. Genom att följa våra gemensamma regler kan alla både bidra till den fina gemenskapen i vår förening och att vi slipper onödiga kostnader.

Bostadsrättsföreningens stadgar, som finns på vår hemsida www.hsb.se/goteborg/linjalens, reglerar vad du som bostadsrättshavare har ansvar för att bekosta och underhålla i lägenheten samt vad bostadsrättsföreningen ansvarar för. (§ 31 och § 32) Det kan vara särskilt viktigt att känna till när en behöver kontakta vår jour.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare eller hyresgäst. Även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Rubriker i detta dokument

Andrahandsuthyrning garageplats	1
Andrahandsuthyrning lägenhet	2
Balkonger	2
Barnvagnar.....	2
Cyklar och mopeder	2
Garage och tvättplatser för fordon.....	2
Gemensamma utrymmen	3
Grillning	3
Gårdar och lekplatser.....	3
Husdjur.....	3
Mattpiskning.....	4
Nycklar och nyckelbrickor/taggar	4
Porttelefoner.....	4
Postboxar	4
Renovering, ombyggnad och installation	4
Rökning	4
Sopor och källsortering	4
Störningar.....	5
Säkerhet.....	6
Tvättstugor	6
Ventilation	6

Andrahandsuthyrning garageplats

Andrahandsuthyrning av till lägenhet hörande garageplats är tillåten men endast då platsens eventuella laddbox inte är aktiverad för laddning av elfordon. Uthyrningen sköts helt av bostadsrättshavaren. Om platsen är försedd med laddbox som ej nyttjas kommer bostadsrättsföreningen, när behov av laddplatsen uppstår tilldela medlemmen en annan plats.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att kontaktuppgifter till den som hyr lämnas till föreningen så att kontakt kan tas om behov uppstår. Rekommendation är att upprätta skriftligt hyreskontrakt, endast lämna ut en nyckelbricka/tagg och ombesörja att denna bricka/tagg endast öppnar garage och inte port eller postbox. Spärning av brickor/taggar kan ordnas på föreningsexpeditionen.

Andrahandsuthyrning lägenhet

Andrahandsuthyrning av lägenhet kan beviljas under en begränsad tid om giltigt skäl till uthyrning finns. Några giltiga skäl till andrahandsuthyrning är studier, arbete på annan ort och provboende med sambo. Uthyrning av lägenhet måste alltid föregås av skriftlig ansökan hos styrelsen och godkännande av denna. Vid ansökan om andrahandsuthyrning ska följande uppgifter alltid lämnas: tid för uthyrning, hyresgästens namn, personnummer, nuvarande adress, uthyrarens kontaktuppgifter under hyrestiden och anledningen till uthyrningen. Bostadsrättshavaren ansvarar alltid för lägenheten, att avgiften betalas och att föreningens regler följs. Ansökan om andrahandsupplåtelse måste lämnas i god tid innan uthyrningen. Samma regler gäller vid såväl korta som långa uthyrningar. Blankett för ansökan om andrahandsupplåtelse finns att hämta på föreningsexpeditionen eller skriva ut här:

<https://www.hsb.se/goteborg/om-boende/hsb-goteborgs-blanketter>

Balkonger

- Balkonglådor ska av säkerhetsskäl hängas på insidan av balkongen. Var försiktig när du vattnar blommorna så att det inte rinner ner till grannens balkong.
- Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.
- Matning av fåglar är inte tillåten då matrester riskerar att dra till sig råttor och andra skadedjur.
- Grillning på föreningens balkonger är endast tillåten med elgrill.
- Mattor, sängkläder eller andra dammiga föremål får inte skakas från balkong eller fönster. (Mattpiskställning finns på varje gård.)

Barnvagnar

Barnvagnar får inte ställas i trapphus eller entréer, utan ska stå i för dessa avsedda barnvagnsrum.

Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder får inte ställas i trapphus, entréer eller barnvagnsrum. Cyklar ska stå i cykelställ utomhus eller i cykelrum. Mopeder ska stå vid cykelställ utomhus, i cykelrum, på ägarens garageplats eller i särskilt mopedrum som finns i vissa hus.

Garage och tvättplatser för fordon

- Tvätt/spolplatsen i respektive garage får användas kl. 08.00-22.00. Denna är till för föreningens bostadsrättshavare och dem som hyr garageplats. Det är inte tillåtet att låta någon annan nyttja tvätt/spolplats.
- Det är inte tillåtet att använda avfettningsmedel utanför tvätt/spolplatserna, eftersom det löser upp asfalten i garagen.
- Eluttagen i garagen kan användas för dammsugare vid bilstädning. Det är inte tillåtet att använda uttagen till motorvärmare. Laddning av elfordon är endast tillåtet på därtill avsedda platser.
- Det är inte tillåtet att hantera brandfarliga vätskor eller röka i garagen.

- Soptunnorna i garagen får inte användas för hushållssopor eller matrester, eftersom det lockar till sig råttor.
- Det är inte tillåtet att spraymåla i garagen.
- Oljespill och annat skräp ska tas omhand direkt av den som orsakat det.
- Gamla batterier ska lämnas på återvinningsstation
- Bildäck bör inte förvaras i garagen, utan i källarförråd.
- Garagen maskinsopas två gånger per år och behöver då tömmas under en dag. Information om detta anslås någon vecka i förväg.
- Maxhastigheten i garagen är 10 km/h.

Gemensamma utrymmen

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykelrum och övriga gemensamma lokaler. Det är viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Det är exempelvis inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar eller personliga tillhörigheter i källargångar, trapphus eller entréer eller att ha dörmatta utanför lägenhetsdörr. Ordning och reda underlättar utrymning, skapar trivsel och lokalvårdare och fastighetsskötare kan utföra sina sysslor.

Grillning

- Sedan 2015 finns en fin grillplats mitt i området, på kommunens mark. Den är alla välkomna att använda.
- Grillning är förbjuden på gräsmattor och konstgräs eftersom underlaget skadas.
- Undvik att grilla nära balkonger/fönster på gårdarna.
- Grillning på föreningens balkonger är endast tillåten med elgrill.

Gårdar och lekplatser

- Våra fastighetsskötare håller efter den löpande skötseln av gårdarna, såsom gräsklippning och tömning av sopkorgar, men vi hjälps alla åt med de små detaljerna, som att inte slänga snus och fimpar på marken, plocka upp enstaka skräp som hamnat utanför papperskorgarna och felanmäla om något på lekplatserna eller utomhusbelysningen gått sönder.
- Observera att papperskorgarna på gårdarna inte är till för hushållssopor.
- Var rädd om fruktträd och planteringar om du plockar frukter eller ätbara bär.
- Parkering är inte tillåten på föreningens gårdar annat än vid i- och urlastning, max 20 minuter åt gången. Längre tillfälligt parkeringstillstånd kan utfärdas på föreningsexpeditionen när särskilda skäl finns.
- Tänk alltid på att köra mycket långsamt på väg in och ut från gårdarna, oavsett fordon. Gångbanorna är trånga och det är viktigt att alla ska kunna vara helt trygga både på gårdarna och på väg in i och ut från portarna.
- Sedan 2019-07-01 finns en lag som förbjuder rökning på våra lekplatser.

Husdjur

- Inom hela bostadsområdet ska hundar vara kopplade och katter hållas under uppsikt.
- Rastning av husdjur är förbjuden på gårdarna. Fina grönområden för rastning finns i närheten, exempelvis Keillers park och Ramberget.
- Om olyckan skulle vara framme på vägen ut – plocka upp bajset och släng det i närmaste papperskorg.
- Husdjur får inte vistas i föreningens tvättstugor, festlokaler, gym, pingisrum, snickerilokal eller gästlägenhet (p.g.a. risk för allergi).

Mattpiskning

Mattpiskning får ske på avsedda mattpiskställningar på gårdarna på vardagar kl. 08.00-20.00 samt på lördagar och söndagar kl. 10.00-18.00. Mattor, sängkläder och andra dammiga föremål får inte skakas från fönster eller balkonger.

Nycklar och nyckelbrickor/taggar

Bostadsrättshavare ansvarar själva för byte av lägenhetslås när sådant önskas. Om annan nyckel eller nyckelbricka/tagg försvunnit ska föreningsexpeditionen kontaktas snarast för åtgärd, exempelvis spärning av bricka/tagg.

Porttelefoner

Porttelefonen som finns i varje lägenhet tillhör föreningen och får inte monteras ned. Observera att porttelefonen har ett volymreglage som kan behöva justeras för att höra när någon ringer på. Kontrollera alltid detta reglage innan eventuell felanmälan. Felanmälan av porttelefon ska göras till HSB.

Postboxar

Det är föreningen respektive PostNord som märker upp postboxarna i entréerna. Egna lappar är inte tillåtna annat än vid andrahandsuthyrning. Om önskad märkning av postbox saknas, exempelvis avseende ”nej tack” till reklam, ska föreningsexpeditionen kontaktas.

Renovering, ombyggnad och installation

Ibland vill vi förnya och komplettera våra lägenheter. En utförlig beskrivning av bestämmelserna angående förändringar i lägenheterna finns i bostadsrättsföreningens stadgar. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt. Detta inkluderar installation av tvätt- och diskmaskin, som alltid ska installeras av fackman. (Felaktig installation av tvätt- eller diskmaskin är den vanligaste orsaken till kostsamma vattenskador i vår förening och dessa kan undvikas genom korrekt installation.)

När det gäller vissa typer av förändringar i lägenheterna krävs styrelsens godkännande innan utförande och vid bland annat byte av ytterdörr, ingrepp i väggar, installation av köksfläkt samt ombyggnad av badrum och kök finns av bostadsföreningen framtagna anvisningar att följa. Föreningens stadgar, riktlinjer vid ombyggnad av kök/badrum samt ingrepp i väggar och blankett för ansökan om tillstånd från styrelsen att renovera lägenhet finns att ladda ner på föreningens hemsida och att hämta på föreningsexpeditionen.

Rökning

Totalt rökförbud råder på lekplatserna, i trappor, källare, garage och andra gemensamma utrymmen. Då många boende störs av eller är allergiska mot cigarettök ombeds alla dessutom att inte röka på balkong eller under grannars fönster/balkonger.

Sopor och källsortering

Vi har goda möjligheter att sortera vårt avfall i Brf Linjalen. Genom att följa anvisningarna för sophantering så slipper vi dålig lukt, arbetet blir lättare och säkrare för dem som tar hand om våra sopor, vi bidrar till en hållbar värld och våra gemensamma sophanteringskostnader minskas. Avfall som slängs på fel ställe innebär ökade sophanteringskostnader för föreningen och därmed för oss alla.

Observera nedan vad som får slängas var.

- **Matavfall och övrigt hushållsavfall**

I tvättstugorna finns Göteborgs Stads matavfall-påsar att hämta. Om vi ser till att sortera matavfall i dessa – och slänga dem på rätt ställe i soprum/mollucker – blir föreningens avgift för sophämtning lägre. Förklaringen är att hämtning av övrigt hushållsavfall betalas per vikt och detta blir mycket tyngre om matavfall (och återvinningsbart avfall) slängs däri. Felsorterat hushållsavfall i matavfall-påsarna leder också till extra kostnader för föreningen, så det är viktigt att inte slänga fel saker i dem. Läs på påsarna om du är osäker! Där står både vad du kan och vad du inte får lägga i dem.

- **Förpackningar, tidningar, småbatterier och textilier**

Tre stycken återvinningsstationer finns i området. Där kan hushåll slänga förpackningar, tidningar och småbatterier. Förpackningar ska vara tömda och inget får ställas bredvid källsorteringsbehållarna. Göteborgs Stad ansvarar för återvinningsstationerna. Vid varje station finns information om vad som får slängas och kontaktuppgifter för anmälan av nedskräpning eller fulla kärl.

- **Grovsopor**

Vi har inte något grovsoprum i föreningen. Varannan månad ställs istället två containrar för grovsopor upp vid Röda stugan. I containrarna kan små mängder grovsopor lämnas, dock ej elavfall, glödlampor/lysrör och farligt avfall såsom målarfärg (se separat anslag i trapphus inför container-datumen). Vid renovering av lägenhet, exempelvis rivning av kök, skall varje boende transportera sitt avfall till återvinningscentral.

- **Elavfall**

Elektriska apparater, sladdar och lysrör kan slängas i föreningens två el-soprum, antingen till vänster om porten Övre Hallegatan 48 eller till höger om porten Västra Stillestorpsgatan 7. Observera dock att kylskåp, frys, spis, disk- och tvättmaskin inte får lämnas här.

- **Skrymmande växtavfall**

Julgranar, grenar och krukväxter med mindre mängd blomjord (givetvis utan kruka eller annan inpackning) kan slängas på för trädgårdsavfall avsedd plats i yttre hörnet av föreningens parkeringsplats närmast Rambergsskolan.

- **Övrigt avfall**

På www.goteborg.se finns en användbar sorteringsguide, information om var återvinningscentraler och miljöstationer finns, samt Farligt avfall-bilens turlista.

Störningar

- Tänk på att ditt golv är grannens tak. Klockan 22.00-07.00 bör vi alla iaktta "största möjliga tystnad", såväl inom- som utomhus. Detta gäller även i föreningens gemensamma lokaler, på balkonger, på gårdar och i trapphus.
- När vi ska hålla fest i den egna bostaden bör detta meddelas grannarna i god tid innan festtillfället och hänsyn visas avseende ljudnivå den aktuella kvällen, såväl i lägenhet som på balkong, i trapphus och på gård.

- Dusch, bad och användning av tvättmaskin och diskmaskin kan sprida mycket ljud i våra fastigheter och bör undvikas i lägenheterna kl. 22.00-06.00 på vardagar och innan kl. 08.00 på lördagar och söndagar.
- Särskilt störande arbete, exempelvis borrar, spikande eller sågande i våra lägenheter, ska endast göras på vardagar kl. 08.00-20.00 eller lördagar kl. 10.00-18.00. Särskilt störande arbete får inte göras på söndagar eller helgdagar.
- Om du känner dig störd av din granne, så tala alltid i första hand med grannen om det. Utgå ifrån att grannen inte har förstått att du har blivit störd och inte menat att störa. Skulle samtalet inte hjälpa kan du kontakta styrelsen för råd om hur man kan gå vidare.

Säkerhet

Tillsammans kan vi förhindra inbrott, skadegörelse och brand.

- Alla dörrar till källare och förråd, cykelrum, garage, soprum och övriga gemensamma lokaler ska vara ordentligt stängda och låsta.
- Försvunna nyckelbrickor och nycklar ska anmälas till föreningsexpeditionen direkt.
- Portkod bör helst inte lämnas ut till gäster - använd hellre porttelefon.
- Ytterdörrar får endast stå uppställda i undantagsfall och kortare stunder.
- Se till att dörrar och garageportar stängs ordentligt vid in- och utpassering. Detta är ett enkelt sätt att både hålla kylan ute under vintertid och minska risken att få objudna gäster.
- Brandfarliga varor får inte förvaras i källarförråd.
- Varje lägenhet är sedan senaste stambytet utrustad med brandvarnare. Det är varje bostadsrättshavares ansvar att införskaffa, installera, underhålla och kontrollera brandvarnare i sin lägenhet.
- Styrelsen rekommenderar att varje lägenhet utrustas med lättillgängligt placerad brandfilt eller brandsläckare, för snabb släckning om olyckan skulle vara framme.

Tvättstugor

Det är viktigt för vår gemensamma trivsel och ekonomi att vi följer anvisningarna som finns i varje tvättstuga, håller tvättiderna, felanmäler om något är ur funktion och städar ordentligt efter varje tvättid. Om något går sönder blir det vår gemensamma kostnad att återställa i ursprungligt skick.

Ventilation

- Friskluftsventiler i lägenheterna måste hållas helt öppna och spaltventilerna i lägenhetsfönster får inte stängas, då det kan påverka ventilationen i hela byggnaden. Undantag är vid fall av viktigt meddelande till allmänheten (VMA) om att stänga dörrar, fönster och ventilation.
- Observera att vissa motordrivna fläktar inte är tillåtna att koppla på föreningens ventilationssystem, då detta påverkar hela trapphusets ventilation. Separat information om installation av ny köksfläkt finns på föreningens hemsida.
- Vid senaste stambytet installerades godkänd köksfläkt i varje lägenhet. Föreningen har rätt att kräva att senare installerad felaktig fläkt byts ut på bostadsrättshavarens bekostnad.