

Ordningsregler för Brf Stockholmshus nr 4

- fastställda av styrelsen den 27 okt 2022

Rättigheter och skyldigheter

Som medlem i en bostadsrättsförening har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus. Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och boende. Vad dessa rättigheter och skyldigheter består i styrs av bostadsrättslagen (SFS nr 1991:614), föreningens stadgar (antagna av årsstämman, reg. hos bolagsverket 2010-05-19) samt av föreliggande ordningsregler (fastställda av styrelsen den 27 okt 2022).

Ordningsreglerna gäller dig som medlem och bostadsrättshavare men också övriga som du som bostadsrättshavare direkt eller indirekt ansvarar för: familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Om ordningsreglerna inte följs kommer föreningen först ge bostadsrättshavaren en tillsägelse att följa ordningsreglerna. Om denne trots uppmaning till efterrettelse inte följer reglerna, skickar styrelsen en skriftlig rättelseanmaning. Om det därefter ändå inte sker någon rättelse kan föreningen vara berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Aktsamhet

Var aktsam om och vårda väl egen lägenhet liksom föreningens egendom i övrigt. Föreningens kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Iakttta sparsamhet med varm- och kallvatten samt el. Släck lyset sedan du lämnat tvättstuga och torkrum m.fl. utrymmen.

2. Säkerhet

Var försiktig med eld, se till att din brandvarnare fungerar. Ha brinnande ljus och påslagna spisplattor under uppsikt. Det råder rökförbud i alla gemensamma utrymmen såsom trapphus, källargångar, förrådsutrymmen, tvättstugor, torkrum, övernattningsrum, m.fl. ställen. Det råder rökförbud i av föreningen hyrda lokaler, och det råder numera även rökförbud utanför entréportar och vid lekplatsen. – Stäng dörrar till tvättstugor, källargångar och cykelrum efter in- eller utpassering och kontrollera att dörrarna går i lås.

3. Felanmälan

Om fel inträffar i fastigheten kontaktas först föreningens ordförande, eller i dennes frånvaro annan medlem i styrelsen. Efter godkännande från styrelsen görs felanmälan enligt anvisningarna på anslagen i trapphusen. Den som gör felanmälan som inte godkänts av styrelsen får själv stå för kostnaderna, dock med undantag för stor vattenledningsskada eller annat fel som kräver omedelbara åtgärder för att inte förvärras. I sådana fall anmäls skadan direkt till fastighetsjouren, se anslag i trapphusen, och därefter kontaktas styrelsen.

4. Trapphus

Cyklar, barnvagnar, möbler, mattor, kartonger, sopor, m.m. får inte förvaras i trapphusen med hänsyn till brandsäkerheten. Torkmatta får inte läggas framför lägenhetens entrédörr.

5. Tvättstugor

Bokning

Endast medlemmar och boende i föreningens lägenheter får använda föreningens tvättstugor. Den som vill använda en tvättstuga ska först anteckna sig på bokningslistan utanför respektive tvättstuga. Vid bokning skall föreningens tresiffriga lägenhetsnummer (1-191) användas, ej lantmäteriets fyrsiffriga trappnummer (som ju ej är särskiljande). Bokning får endast göras för ett tvättpass i taget. Först när tvättpasset är avslutat får ny tid bokas. Har bokad tvättid inte påbörjats inom 30 minuter får annan medlem överta tvättpasset. Dubbelbokningar eller bokningar som inte anger det tresiffriga lägenhetsnumret är ogiltiga och får strykas och övertas av annan medlem.

Vad får tvättas

Tvättstugan får endast användas för privat bruk. All tvätt av persedlar som används i egen eller annans näringsverksamhet är således förbjuden. — Tvätt av mattor, filter, golvmoppar och dyligt är inte tillåten. Det är inte heller tillåtet att i tvättmaskinerna eller tvätthon färga eller bleka kläder eller använda andra kemikalier än vad som är godkänt som disk- och tvättmedel enligt gällande förordningar.

Torktumlaren och torkrummen

Torktumlaren får endast köras under tvättpasset, men torkrummen får användas ytterligare 1 timme efter tvättpasset slut. Torkrummen får inte vara igång efter kl 22. När du är klar i torkrummet, rulla tillbaks tvättvagnarna till tvättstugan.

Städning

Efter avslutat tvättpass ska tvättstugan städas och maskinerna göras rena. Rensa luddfacken, rengör tvättmedelsfacken, torka av ytor, sopa och våtmoppa golvet. Tänk på att tvättstugorna är vår gemensamma egendom. Ha omsorg om denna egendom. Följ städinstruktionen och lämna tvättstugan i det skick som du själv önskar finna den.

Rökning är förbjuden

Rökning är förbjuden i föreningens lokaler inklusive tvättstugorna. Det är inte heller tillåtet att ta med husdjur till tvättstugorna.

Felanmälan

Se ovan punkt 3.

6. Cykelrum

Parkera ej cyklar och barnvagnar så att de hindrar andra från att komma åt sina cyklar. Cyklar som saknar eget stöd får ej lutas mot andras cyklar. Endast fungerande cyklar som används får förvaras i cykelrummen, ej lösa delar, däck, ramar, etc. Alla cyklar ska vara märkta med ägarens namn och lägenhetsnummer (1-191). Stäng dörren tyst när du lämnar cykelrummet.

7. Källare

Inga föremål får finnas i källargångarna utan dessa ska av brandsäkerhetsskäl hållas helt fria. Rökning är förbjuden. Bensin och annat lättantändligt eller explosivt material får inte förvaras i källarna.

8. Gården

Gården får endast användas för privata mindre arrangemang. Vid större sammankomster krävs styrelsens tillstånd. Tänk på brandfaran vid grillning, så att inga gnistor sprids. Låt

askan svalna ordentligt innan du tar bort den. Engångsgrillar får inte användas vid grillning på föreningens mark. Marschaller får inte placeras i närheten av fasaderna, så att de ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaderna.

Städa efter dig! Tag själv bort utbrunna marschallburkar och stearin från marken. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.

9. Parkering av motorfordon

Parkering av motorfordon på föreningens mark är förbjuden (gäller ej förhyrda platser).

10. Avfallshantering

Hushållssopor och matavfall lämnas vid någon av föreningens 9 stationer i området. Använd tvättstugenyckeln. Påsar för matavfall kan hämtas på föreningens expedition.

Skåp för återvinning av plast och pappersförpackningar finns vid Läcköv 14, 17, 20, 23 och 29. Det är inte tillåtet att ställa avfallsprodukter på marken vid sidan av skåpen eller annorstädes på föreningens mark. Är det fullt på ett ställe gå till nästa. För att inte behållarna snabbt ska bli överfulla ska kartonger rivras sönder i småbitar.

Tidningar, glas och metall kan lämnas på återvinningsstationen vid Finn Malmgrens väg 43. Grovsopor lämnas till någon av Stockholms stads återvinningscentraler, närmast är Östberga återvinningscentral.

11. Balkonger

På föreningens balkonger är det av sanitetsskäl och med hänsyn till grannarna inte tillåtet att mata fåglar, kasta fimpar, grilla, hänga ut mattor och liknande över balkongräcket. Tänk också på att inte spela musik eller föra högljudda samtal ute på balkongen. Visa hänsyn till dina grannar genom att inte röka på balkongen. Släng inte cigarettfimpar, aska eller snus på marken.

Av säkerhetsskäl ska blomsterlådor hängas på räcketts insida (vid olycka gäller inga försäkringar!), och det är inte tillåtet att på balkongerna tända marschaller, skjuta raketer eller annan typ av fyrverkeri, förvara eldfarligt material såsom bensin o.dyl.

Det är heller inte tillåtet att göra åverkan på fasaden, t.ex. fästa saker på fasaden såsom belysning, spaljéer eller markiser, sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn. Styrelsen beviljar inte tillstånd till inglasning av balkonger.

12. Lägenhetsunderhåll

Till lägenhetsunderhåll räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster 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, då läckageskador kan vara kostsamma att åtgärda. Se också föreningens stadgar.

13. Lägenhetsreovering

Reovering av lägenheten kräver i allmänhet styrelsens tillstånd. En skriftlig ansökan ska därför först lämnas till styrelsen innan du påbörjar en reovering.

Tillåtna förändringar

Exempel på förändringar som styrelsen normalt godkänner är tapetsering, målning, omläggning av golv, sätta upp skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Otillåtna förändringar

Styrelsen tillåter t.ex. inte

- ingrepp i ledningar för vatten, värme eller gas
- installation av tvättmaskin i icke våtutrymmen såsom kök eller matrum
- borttagning av bärande vägg
- ändringar som påverkar fastighetens ventilationssystem

Den som gör otillåtna förändringar i lägenheten kan bli skadeståndsskyldig.

Om ventilation

Frånluftsventilen i kök och badrum får inte flyttas från sitt ursprungliga läge (dvs i omedelbar anslutning till kanalens öppning). Tilluftsventilerna får inte sättas igen. Inga fläktar får anslutas till fastighetens ventilationssystem, och i köket får endast kolfilterfläkt användas.

Om byte av ytterdörr

Vid byte av ytterdörr till lägenheten får dörren utseendemässigt inte avvika från övriga dörrar i trapphuset. Den ska ha samma mått, färg, material, karmtjocklek och hängning som motsvarande dörrar i trapphuset.

Att tänka på vid renovering

- Mycket störande arbete får endast ske under dagtid månd-fred kl 09-17. Grannar ska först vidtalas. Till mycket störande arbete räknas bilning, borring, golvslipning och andra höga ljud som hörs till omkringliggande lägenheter. Hit räknas också långvariga maskinljud. För störningar i övrigt se punkt 15 nedan.
- Bostadsrättshavaren ansvarar själv för, och ska själv bekosta bortforsling av rivningsmaterial och dylikt. Byggavfall får ej läggas i sopskåp eller i föreningens fastigheter eller på föreningens mark.
- Alla arbeten ska vara fackmannamässigt utförda. När arbetet avslutas, ska styrelsen meddelas. På begäran ska namn och adress på fackmän/hantverkare som utfört arbetet lämnas till styrelsen, och i förekommande fall ska intyg om behörigheter och/eller aktuell licens kunna uppvisas.

14. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldiga att övervaka att dessa inte stör andra medlemmar eller förorenar på föreningens mark eller i gemensamma utrymmen. Husdjur får således inte rastas på gården, på barnens lekytor, i planteringar eller annorstädes på föreningens mark. Husdjur får inte släppas lösa i trapphus eller andra gemensamma utrymmen.

15. Störningar

På vardagar ska det vara tyst i fastigheten mellan kl 22-07 och natt till lördag och söndag mellan kl 23-10. Störande vattentappning får ej ske under dessa tider, och liksom i föreningens tvättstugor får egen tvättmaskin ej köras efter kl 21.

I lägenheten får inte bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet eller annan verksamhet som kan störa omkringboende. Tänk på att det är mycket lyhört i våra hus! Tala med dina närmaste grannar om du planerar att ha fest eller annat som kan generera ljud. Om du blir störd av din granne, skall du i första hand kontakta denne, och påtala att du blivit störd. Du kan också kontakta styrelsen.

16. 2.a handsuthyrning

Regler om andrahandsuthyrning finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen. Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Den som upplåter sin lägenhet i andra hand utan tillstånd riskerar att bli uppsagd och få bostadsrätten förverkad.

Om skäl för andrahandsuthyrning föreligger, t.ex. provsamboende, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, godkänner styrelsen andrahandsuthyrning i normalt sex månader eller ett år. Vid arbete eller studier på annan ort kan längre tider förekomma. Korttidsuthyrning typ airbnb medges ej.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla skälet för uthyrningen, önskad tidsperiod samt uppgift om vem som ska hyra lägenheten, kopia på andrahandskontraktet bifogas. Vid arbete eller studier på annan ort fordras intyg från arbetsgivare eller motsvarande. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsuthyrning enligt vad som är stadgat i bostadsrättslagen.

17. Beställning av tjänster eller varor

Medlem som själv beställer tjänster eller varor av hantverkare och leverantörer får själv stå för kostnaden. I de fall föreningen ska stå för hela eller del av kostnaden måste beställningen göras av styrelsen. Kontakta i så fall styrelsen.

./.