

# *Bostadsrättsföreningen Riddarsporre 9*

## *Ordningsregler*



## **Ordningsregler Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 9**

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

### ***Ansvar för ordningen***

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

### ***För vem gäller reglerna***

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster.

### ***Vad händer om ordningsreglerna inte följs***

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och de andra medlemmarna kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen fortfarande inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

### ***Har Du frågor***

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. När Du kontaktar styrelsen, lämna alltid namn, telefonnummer och gärna även emailadress, så att vi kan kontakta Dig.

Ledorden för reglerna är hänsyn och gott omdöme, vilket Du bör bära med Dig i tolkningen och appliceringen av dessa regler.

### **1. Om allmän aktsamhet**

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen enligt anslag i porten.

### **2. Om säkerhet**

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld, cigaretter och levande ljus.
- e) Din lägenhet måste enligt lag vara utrustad med brandvarnare.
- f) Lämna aldrig något i trapphusen (cyklar, möbler, etc.). Detta är förbjudet enligt lag, enligt brandsäkerhetsföreskrifterna.

### **3. Om gemensamma kostnader**

Vatten och uppvärmning betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt, så tänk på din förbrukning. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar.

Stäng ventiler ovanför fönster om det är riktigt kallt ute, så att värmen inte går direkt från elementet ut i kylan.

Eventuell handdukstork i badrummet skall alltid vara på. Det är samma varmvatten som cirkulerar i handdukstorken som sedan går ut i Våra kranar, så flödet får inte stängas av eftersom temperaturen då sjunker och bakterier kan bildas och sen spridas i ledningarna.

### **4. Balkonger & altaner**

- a) Underhåll av balkongens ytskikt är varje enskild bostadsrättsinnehavares ansvar. Glöm ej att olja/såpa trätrallar regelbundet (helst minst en gång per år) och att hålla balkongen fri från snö vintertid.
- b) Grillning är tillåtet på våra balkonger, men aktsamhet måste vidtas så att man minimerar brandrisken och inte stör närboende grannar. Om Du är tveksam, fråga grannarna innan Du sätter igång.
- c) Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd, för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- d) För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

## **5. Verkstad**

Föreningen har en verkstad i källaren på Hagagatan 5. Föreningens medlemmar kan få tillgång till denna. Be portansvarig om nyckel till verkstaden i god tid innan användning.

Var aktsam med verktyg och utrustning i verkstaden, städa efter Dig när Du utnyttjat verkstaden, lämna bara verktyg som Du tillåter de andra medlemmarna att använda, och använd absolut inte verkstaden som förvaringsutrymme. Om Du lämnar kvar saker som Du håller på att jobba med, lämna en lapp så att det är tydligt vems saker det är som ligger i verkstaden.

## **6. Tvättstuga**

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Respektera reglerna i tvättstugan.

a) Boka högst två tvättider åt gången. Du kan markera på schemat att Du kommer att börja tvätta senare än tvättpassets ordinarie starttid, men håll ändå sluttiden för tvättpasset.

b) Om tvättiden inte tagits i anspråk en timme efter bokningens start anses tvättstugan vara ledig och det är då tillåtet att ta över denna tvättid. Skriv då in Ditt namn över den som bokat tiden.

c) Tvätta ej bygel-bh i maskinerna utan skyddspåse.

d) Tvättmaskinerna är inte till för mattvätt.

e) Vatten och el till tvättmaskinerna skall INTE stängas av efter avslutat pass

f) Städa efter avslutat tvättpass så att tvättstugan lämnas i minst sådant skick som Du tog över den och framför allt i ett sådant skick som Du vill finna den.

- Torka ur tvättmedelsfacken
- Rengör hoar och silar
- Ta bort allt ludd i torktummlaren
- Gör rent golvet i både tvättstuga och torkrum

## **7. Cyklar, mopeder och barnvagnar**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället på gården och inte ställas utanför/i porten. Barnvagnar och cyklar får inte förvaras i entrén, enligt brandsäkerhetsföreskrifterna. Observera att detta även gäller för dina gäster.

## **8. Gården**

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar, etc. samlas ihop efter dagens slut.

b) Gården och husets grill får användas för privata arrangemang. Glöm dock inte att i förväg informera grannarna om Du planerar något större evenemang. Om Du använder grillen ska den rengöras och tömmas efteråt.

c) Om Du använder gården – städa efter Dig, ta själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar, etc. Eventuella marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden.

d) Hjälpt gärna till med att sopa gården och vattna blommor om Du ser att det behövs. Det är allas ansvar att hålla snyggt.

## **9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter**

a) Föreningen har tillgång till två sopnedkast, det ena ligger i huset bredvid vårt på Hagagränd (nås via grinden på gården) och det andra ovanför trappan vid Hagagatan 15.

b) Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Källsortera så att skrymmande saker som t.ex. kartonger, glas, papper och tidningar hamnar i återvinningen i stället för i soporna. Närmaste återvinningsstationer finns vid Konsum Odenplan och på Hagagatan 25.

c) Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Ställ inte sopor framför sopnedkastet - det ser skräpigt ut, börjar lukta och drar till sig råttor och ohyra.

d) Grovsopor får *inte* ställas utanför källarförråd, i gemensamma utrymmen eller i trapphus, inte ens för tillfällig förvaring. Grovsopor, tidningar, el- och elektronikavfall, färgburkar och andra kemiska produkter måste varje enskild bostadsrättsinnehavare forsla till återvinningsstation eller miljöstation, där de enligt lag ska samlas in.

e) Föreningen brukar ha grovsophämtning minst en gång per år i anslutning till någon av gårdsstädningarna. Information om detta kommer i anslutning till aktuell städdag.

### **10. Gårdsstädning**

Föreningen har en städning av gård och gemensamma utrymmen varje höst och vår. Dessa är obligatoriska att aktivt delta i. Om Du inte kan närvara, kontakta ansvarig för städningen så kommer Du att tilldelas en uppgift att göra antingen före eller efter den ordinarie städningen.

### **11. Källare**

I källaren får endast personliga tillhörigheter förvaras på för Dig avsedd plats (förråd tilldelat Dig vid köp av lägenheten). Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

### **12. Parabolantenn**

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

### **13. Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör, förorenar i fastigheten eller rastas på gården.

### **14. Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan, speciellt om Du tror att Du kan komma att störa.

Tänk på att ljud färdas bättre genom väggar än genom luften. Om Du har platt-TV eller högtalare upphängda direkt på väggen är risken större att Du hörs hos grannarna än om de står på golvet.

Visa också hänsyn mot dina grannar vad gäller rökning, eftersom många störs av och är allergiska mot cigarettök. Det är förbjudet att röka i alla gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, källare, hiss och tvättstuga, men visa även hänsyn om Du röker på gården eller på din balkong.

## **15. Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Betalning av avgift till föreningen sköts alltid av bostadsrättsinnehavaren.

Som grundregel tillåts inte uthyrning i mer än 1 år för att, bland annat, undvika gränsfall avseende besittningsrätt. För alla andrahandsuthyrningar bör avtal där andrahandshyresgästen avskriver sin besittningsrätt skrivas.

Föreningen godkänner ej en juridisk person som bostadsrättsinnehavare, men kan godkänna en juridisk person som andrahandshyresgäst om lägenheten fortfarande ska användas som bostad. Det måste alltid anges i kontraktet vem (namngiven person) som ska använda lägenheten som bostad (även om lägenheten hyrs av en juridisk person) och endast denna person har rätt att använda lägenheten.

## **16. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhåll av lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Element tillhör föreningen och får ej bytas ut, men det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att lufta dem. Om elementet eller handdukstork inte fungerar är det första steget att lufta dem. Om elementet fortfarande inte fungerar efter detta, kontakta då styrelsen.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Du är ansvarig för att tvättmaskiner och diskmaskiner är korrekt installerade, oavsett om detta gjorts innan Du flyttade in. Du är ansvarig för alla läckor som uppstår i Din lägenhet.

## **17. 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 godkännande, om Du t.ex. vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Eventuella luftnings- och ventilationsanordningar inte får byggas över vid renoveringar eller lägenhetsunderhåll.

Meddela alltid styrelsen innan Du sätter igång med reparationer! Tänk också på att ta hänsyn till och informera de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten eller om vattnet måste stängas av tillfälligt. Störande arbeten skall i första hand utföras under dagtid.

Huvudkran för avstängning av vatten finns i källaren på Surbrunnsgatan 58. Om vattnet måste stängas av bör alla lokalhyresgäster notifieras god tid i förväg. Välj även tidpunkt för avstängning med omsorg - gärna före 07.00 på morgon så verksamheterna störs minimalt. En grundregel är att avstängning får ske maximalt 15 min. Behövs mer tid bör lokal avstängning monteras i lägenheten.

### **18. Underhåll av fastigheten**

Du har som medlem skyldighet att hålla din lägenhet tillgänglig för föreningen vid reparationer och underhåll av fastigheten, antingen genom att själv vara hemma eller genom att överlämna nyckel till utsedd kontaktperson.

### **19. Om Du tänker flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

---

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen i brf. Riddarsporren 9 den 11/12 2011. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.