

ORDNINGSREGLER, Brf Hemmet 18

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler!

ANSVAR FÖR ORDNINGEN

Styrelsen uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. 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. 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 äger bostadsrätten. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster som hyr i andra hand. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även för dem.

VAD HÄNDER OM ORDNINGSREGLERNA INTE FÖLJS?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om bostadsrättshavaren ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

OM DU HAR FRÅGOR

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1 OM ALLMÄN AKTSAMHET

- Tänk på att vara aktsam om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset ta i första hand kontakt med någon i styrelsen, vaktmästaren eller firma enligt anslag i porten. Observera att det här inte gäller det som varje bostadsrättsinnehavare själv ansvarar för, det vill säga det mesta inom lägenhetens/lokalens väggar. Se föreningens stadgar.

2 OM SÄKERHET, BRAND M M

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Lämna inte ut portkoden till fler än vad som är absolut nödvändigt.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld. All rökning i gemensamma utrymmen såsom källare, tvättstugor, trapphus och vindar är förbjuden.
- Det är förbjudet att förvara saker i korridorerna utanför lägenheterna. Barnvagnar, cyklar och liknande kan i sig vara en brandrisk och dessutom försvåra en evakuering. Självklart är det också förbjudet att placera sina sopor i korridoren.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Varje medlem är skyldig att se till att brandvarnaren fungerar och byta batteri när det behövs. Eventuella böter som föreningen drabbas av vid kontroll från myndighet, på grund av att brandvarnaren inte fungerar i någon lägenhet/lokal, kommer att vidarefaktureras till den aktuella medlem som orsakar dessa böter.
- Meddela grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från lägenheten.

3 OM GEMENSAMMA KOSTNADER

- Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten, fastighetsel och värme betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

- Kontrollera även fönsterlister i lägenheten/lokalen och byt ut dessa när det behövs. Då sparar både föreningen på värmekostnaden och du slipper onödigt drag från fönstren.
- Vädra med förnuft i lägenheterna under uppvärmningsperioden september till maj.

4 FASAD

- Vår fasad är ömtålig och kan lätt skadas. Dessutom är fastigheten utformad på ett sätt som gör att vi alla måste tänka på hur fasaden faktiskt ser ut. Det är därför inte tillåtet att sätta upp antenner, parabler, skyltar, anslag eller liknande.
- Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för de eventuella skador som kan inträffa på fasaden och balkongen till följd av de installationer som utförs, även om du fått godkännande av styrelsen. Lägenhetsinnehavaren är även betalningsansvarig för de kostnader som uppstår för att åtgärda dessa skador.
- Om du överväger att sätta upp saker på fasaden, oavsett vad det är, måste du först få ett skriftligt godkännande av föreningens styrelse.
- Föreningen ansvarar för fasaden.

5 BALKONG, ALTAN, TERRASS

För allas trevnad och säkerhet har vi gemensamma regler och en ansvarsfördelning för underhåll och skötsel av våra balkonger, altaner och terrasser.

- Föreningen ansvarar för räcket, glaset och plattan på balkongen.
- Lägenhetsinnehavaren svarar för löpande skötsel och renhållning.

BALKONGERNA FÅR INTE ANVÄNDAS FÖR

- Permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering
- Skakning av mattor, sängkläder m m utanför balkongräcket

BELYSNING OCH EL

- Föreningen har ett gemensamt koncept för belysning på balkongerna.
- Alla installationer måste göras av behörig elektriker.
- Elinstallationer kräver tillstånd från styrelsen.

INFRAVÄRME

- Om du vill ha infravärme på balkongen, överväg i första hand ett portabelt alternativ.

INGLASNING AV BALKONG

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen. Styrelsen undersöker förutsättningar för inglasning av balkonger.

- Det styrelsebeslut som tillsvidare gäller är att inglasning inte är tillåtet.

MARKISER OCH VINDSKYDD

Styrelsen undersöker förutsättningar för montering av markiser och vindsydd. Innan beslut är fattat är inga fasta installationer tillåtna.

BALKONGLÅDOR

- Balkonglådor ska monteras på räcketts insida för att förhindra att de ramlar ner och skadar någon.
- När du vattnar, var uppmärksam på att vatten och jord inte hamnar hos grannen nedanför.

MAT TILL FÅGLAR

- Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

GRILLNING

- Grillning är inte tillåten på balkongerna på plan 3-8 då det finns risk för störningar för boende på balkongerna ovanför.

6 TVÄTTSTUGA

Föreningen har fyra tvättstugor som finns belägna på plan 3 i såväl A- som B-huset Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna.

- Tvättstugorna ska alltid lämnas väl rengjorda och med maskiner och vattenkranar avstängda.
- Följ de instruktioner som finns uppsatta i tvättstugorna.
- Mattor får bara tvättas i grovtvättmaskin.

7 CYKLAR OCH BARNVAGNAR

- Cyklar ska förvaras i cykelförrådet i källaren (plan K1) eller i föreningens utvändiga cykelställ.
- Det är enligt lag förbjudet att ställa cyklar och barnvagnar på våningsplanen. I händelse av brand utgör cyklar och andra lösa föremål en stor fara för boende och räddningspersonal. Fastighetsskötaren har rätt att omhänderta och regelmässigt forsla bort cyklar, barnvagnar och liknande som parkerats på våningsplanen.

- Det finns ett barnvagnsförråd i varje hus. På Drottningholmsvägen 39 finns förrådet på plan K2 och på Sysslomansgatan 20 på entréplanet. I förråden får också handikappfordon förvaras.

8 GÅRDEN

Gården är vår gemensamma oas och öppen för alla boende. Hit är du välkommen för att umgås, leka, fika, grilla eller bara koppla av. För att alla ska kunna trivas på gården krävs att vi visar varandra respekt och hänsyn.

- Det finns två grillar. Grillarna är till för alla. Gården/grillplatsen får användas för privata arrangemang utan tidsbokning. Först till kvarn gäller! När du grillat, tänk på att:
 - borsta rent gallret
 - töm askan (inget annat) i hinken som står intill grillen.
- Det finns en papperskorg vid varje entré. Papperskorgarna töms en gång i veckan. Skrymmande skräp och matrester tar vi med oss och slänger i sopnedkastet.
- Om du röker – visa hänsyn. Tänk på oss andra samt gårdsmiljön. Det finns tre askkoppar på gården.
- För att undvika problem med allergier och renhållning ber vi dig att lämna husdjuren hemma.
- Boulebanan och bordtennisbordet är till för alla. Annat bollspel är bara tillåtet då det sker med lätta, mjuka bollar.
- Ta gärna med leksaker, men glöm inte att ta in dem igen.
- Tänk på boende mot gården så att de inte störs.

9 KÖKS- OCH BADRUMSFLÄKTAR

Huset har frånluftsventilation med utsug i kök och badrum

- Köks- och badrumsfläktar får inte anslutas till fastighetens ventilationssystem.
- Enbart fläktar av kolfiltertyp är tillåtna i huset.
- Samtliga frånluftsventiler ska vara lätt åtkomliga för injustering och vara rensbara.
- Vid ombyggnad av kök är det viktigt att du kontaktar styrelsen för att säkerställa att ventilationen inte påverkas.

10 OMBYGGNAD AV KÖK OCH VÅTRUM

Mer omfattande förändringar kräver däremot styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan till byggnadsnämnden för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Konsekvenserna av felaktigt utförda byggåtgärder och installationer kan bli stora till exempel i form av stora vattensador.

Föreningen ansvarar inte för av medlem utfört arbete och framtida skador orsakade av medlemmens renoveringsarbeten. Detta ansvar förblir alltid hos bostadsrättshavaren och dennes försäkringsbolag. Det är därför viktigt att stämma av med sitt försäkringsbolag och styrelsen innan arbetena påbörjas.

- Bostadsrättshavaren ska i god tid innan renoverings- och ändringsarbeten påbörjas ansöka hos styrelsen om godkännande. Innehavaren bifogar skiss eller ritning med mått där det tydligt framgår vilka ändringar som planeras. Arbetena får inte påbörjas innan styrelsen lämnat sitt medgivande.
- Angränsande grannar ska vidtalas skriftligt om arbetet
- Dokumentation av installationer krävs till exempel foto och ritningar
- Ändring av bärande väggar är förbjudet!

Av byggsektorns allmänna bestämmelser (AB/ABT) och av konsumenttjänstlagen (SFS 1985: 716) framgår att näringsidkare ska utföra arbetet fackmässigt. Fackmässighet innebär bland annat att entreprenören ansvarar för att tjänsten utförs på ett sätt som man kan kräva av en normalt kunnig och skicklig fackman. Här ingår att följa Boverkets Byggregler (BBR), gällande branschregler och monteringsanvisningarna för de produkter som ska installeras.

Försäkringsbolagen har i sina försäkringsvillkor fört in krav på att arbeten ska utföras av auktoriserade företag och att utförandet ska ske enligt gällande branschregler.

- Anlita alltid ett auktoriserat VVS-företag, då är du säker på att arbetet utförs enligt BBR och gällande branschregler.
- Det är förbjudet i lag att själv göra el- och gasinstallationer!
- Kräv intyg/dokumentation av entreprenören beträffande de utförda arbetena. Detta ska klargöras redan innan arbetena påbörjas.
- Det är lagkrav på att den som utför elinstallationen ska vara behörig elektriker.

11 FÖRRÅD

- I förråden får personliga tillhörigheter förvaras, men endast på avsedd plats. Med hänsyn till utrymning i händelse av brand måste gångarna hålls fria från saker! Den som förvarar tillhörigheter utanför avsedda källar- och vindsförråd gör det på egen risk. Föreningen kan när som helst avlägsna och kasta tillhörigheter som förvaras på detta sätt.
- Undvik att förvara stöldbegärliga saker på vind och i källare.

12 HUSDJUR

- Innehavare av husdjur är skyldiga att övervaka så att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor.
- Inga husdjur får vistas på föreningens gård utan tillsyn/närvaro av ägaren.
- Plocka upp efter djuren!

13 STÖRNINGAR

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende.

- Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Föreningen ser allvarligt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trappa och tvättstuga.

Några exempel:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som till exempel att prata för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument, eller ha TV: n på för högt.
- Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner ska inte köras under denna tid.

14 ANDRAHANDSUTHYRNING, INNEBOENDE M M

Föreningen är välvillig till andrahandsuthyrning och att ha inneboende men det måste gå rätt till! Om en bostadsrättshavare i Brf Hemmet 18 önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs styrelsens samtycke. Förlängd andrahandsuthyrning kräver ny ansökan till styrelsen.

Den som hyr ut i andra hand ska enligt lag ha skäl för att andrahandsuthyrning ska beviljas. Föreningens policy är att skäl till andrahandsuthyrning till exempel kan vara

- Ålder eller sjukdom
- Tillfälligt arbete eller långresa
- Studier på annan ort
- Försöksboende som sambo i ett parförhållande
- Vård av nära anhörig i dennes hem
- Framtida boende för närstående (barn, förälder eller annan familjemedlem som för tillfället inte har möjlighet att bekosta ett boende). I detta fall ska berörd part vara ägare till lägenheten till minst 10 %.
- Behov av att hyra ut en bostadsrättslägenhet under en övergångsperiod i fall där bostads-rätten förvärvats av en person som har för avsikt att bosätta sig där efter pensionen.
- Kommersiell uthyrning, hotellverksamhet och liknande är förbjuden.

- Det är tillåtet att hyra ut till en juridisk person, dock ej för nyttjande i hotellverksamhet eller liknande.

ANDRAHANDSUTHYRNING - SÅ HÄR GÅR DET TILL!

1. Ansök om styrelsens samtycke till upplåtelse i andra hand, se föreningens [blankett!](#)
2. När du fått styrelsens samtycke, teckna avtal med din andrahandshyresgäst med hjälp av Fastighetsägarnas [blankett](#).

UTHYRNING TILL INNEBOENDE - SÅ HÄR GÅR DET TILL!

Det är tillåtet att, utan styrelsens medgivande, hyra ut till inneboende. Tänk dock på att

- Teckna kontrakt till exempel med hjälp av Hyresgästföreningens formulär. [Se länk!](#)
- Informera den inneboende om de ordningsregler som gäller i brf Hemmet 18.

15 LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas

- Lägenhetens 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. Vattenskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för såväl den som drabbas som för grannar. Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna en särskild bostadsrättsförsäkring, vilket kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

16 FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel

- Lägga nya golv
- Sätta upp nya skåp eller
- Byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum, se "10 Ombyggnad av kök och våtrum".

- Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång

- Ibland kan det också behövas bygganmälan till byggnadsnämnden för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Tänk också på att ta hänsyn till dina grannar när du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

- Inga störande byggnadsarbeten får ske efter kl. 20 på kvällen eller före kl. 8 på morgonen.

17 AVFALLSHANTERING

- För vanligt hushållsavfall använder du våra sopnedkast
- Returförpackningar kastas i återvinningscontainrarna på Fridhemsgatan 16
- Föreningen har inte något grovsoprum men i stället hyr vi med jämna mellanrum en container. Den ställs upp på Drottningholmsvägen 37 och är låst med ett hänglås som kan öppnas med den vanliga lägenhetsnyckeln.

18 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. Ta 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. Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman 23 april 2015 att gälla tillsvidare.