

ORDNINGSGREGLER för Brf Artillerigården

Senast uppdaterade 240820

Det här behöver du veta om föreningens ordningsregler.

För vem gäller reglerna?

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

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av fastigheten och föreningen samt att 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 föreningens fastighet. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i en 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 gentemot föreningen och övriga medlemmar.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan leda till anmärkning från styrelsen.

Vid allvarliga eller återkommande brott mot ordningsreglerna är det styrelsens ansvar att starta en process för att komma tillrätta med problemen. En sådan process kan i särskilt svåra fall leda till att en medlem utesluts ur föreningen och därmed förverkar sin rätt att bo kvar i fastigheten.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter till styrelsen finns på föreningens anslagstavlor i portarna.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas normalt av alla gemensamt. Boende som till följd av oaktsamhet åsamkar skador på föreningens egendom, blir ensamma ersättningsskyldiga för sådana uppkomna skador.

Felanmälan

Om något fel eller någon skada uppstår i fastigheten, gör en felanmälan till föreningens fastighetsförvaltare. Kontaktuppgifter till felanmälan finns på föreningens anslagstavlor i portarna.

Vid akuta ärenden utanför ordinarie kontorstid, kontakta styrelsen eller ring journumret enligt anvisningar på föreningens anslagstavlor i portarna.

Namnskyltar, nycklar, elektroniska lås till lägenhetsdörrar

Nyinflyttade meddelar innan tillträdesdagen vilket/-a namn som ska stå på postboxen och tidningshållaren, inklusive tillägg på postboxen med "Ingen reklam" och/eller "Inga gratistidningar". Det är inte tillåtet att själv sätta upp namnskylt eller annan information på postboxen.

Kontakta boendeansvarig i styrelsen gällande önskemål om namn och eventuella tillägg på postboxen.

Beställning av extranycklar ska godkännas av föreningen. Kontakta boendeansvarig i styrelsen om du behöver beställa extranycklar. Kontaktuppgifter till styrelsen finns på föreningens anslagstavlor i portarna.

Medlemmar som installerar elektroniska lås till lägenhetsdörrarna är ansvariga för eventuell framtida återställning till ursprungligt lås.

Om säkerhet

Kontrollera att entréporten i fastigheten går i lås i samband med in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar entréporten via porttelefonen.

Lämna inte källardörrar olåsta. Vi har dubbla lås för att försvåra inbrott, bägge låsen ska alltid låsas vid utpassering.

Var försiktig med levande ljus och annan eld i lägenheten. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Om vatten och el

Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymnen. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Balkonger, altaner

För balkonger och altaner gäller följande:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering är inte tillåten.
- Skakning av mattor, sängkläder med mera är inte tillåten.
- Vid grillning får endast el- och gasolgrillar användas.
- Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.
- För att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning, se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd.
- För installation av vindskydd på balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.
- Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten eftersom matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.
- Parabolantenn får placeras på balkong/terrass under förutsättning att ingen påverkan sker på fastigheten i form av håltagning eller liknande i fasad, räcke, fönster eller plattor.
- Ingen del av parabolens får sticka upp över eller utanför balkongräcket.

Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet och i cykelställen och får inte ställas utanför portarna. Barnvagnar och rullatorer ska placeras i barnvagnsrummen och får inte placeras i entrén eller i trapphusen av brandsäkerhetsskäl. Bensindrivna fordon får inte ställas i cykelrummen.

Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren på Löjtnantsgatan 4. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

Föreningens tvättstuga är endast avsedd för personligt bruk för boende i föreningen. Ingen kommersiell tvättverksamhet är tillåten i föreningens tvättstuga.

Såväl tvätt och torkning som städning, ska rymmas inom ramen för den bokade tvättiden. Det är alltså inte tillåtet att låta tvätt hänga kvar i torkskåpet eller att använda torktummlaren efter tvättidens slut.

För att den som har bokat tvättiden ska kunna städa efter sig, är det heller inte tillåtet för nästkommande tvättande att börja använda tvättstugan innan föregående person har lämnat tvättstugan.

Bokade tvättider som inte utnyttjas, får inte tas i anspråk av andra boende förrän trettio minuter har förflutit på det bokade tvättpasset. Alla boende har således rätt att komma "för sent" upp till trettio minuter på sina tvättpass.

Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut. Föreningen sköter underhållet av gården.

Mattpiskning får ske på gården. Allmänna utrymmen för detta finns inte i föreningen.

Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

För avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter gäller följande:

- Föreningen källsorterar avfallet i föreningens miljörum – även kallat soprummet. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i miljörummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn och att inga annat avfall får kastas eller ställas i miljörummet.
- Grovsopor såsom metallföremål, föremål av trä, färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i miljörummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation. Se <https://www.xn--tervinningstockholm-zwb.se/miljostation/info/> för information miljöstationer i Stockholm.
- Sopnedkassen till sopsugen får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman. Pressa inte ner överfulla soppåsar då dessa lätt fastnar i soptrumman och orsakar stopp. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- Vid ett tillfälle per år (vanligtvis i samband med vårstädningen) har föreningen en container uppställd på gatan där grovsopor kan kastas. Separat information om detta anslås i god tid.

Källarförråd

I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på härför avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur får inte rastas i planteringar eller på barnens lekytor.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att boende inte störs av omkringboende. Ljud tillhör vardagslivet i ett flerfamiljshus. Men det är skillnad på ljud och oljud, det vill säga störningar. 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 som exempelvis trapphus, hissar och tvättstugor.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar mellan kl. 22.00 – kl. 07.00. Sänk ljudnivåer på TV/radio/stereo efter kl. 22.00.

Om du planerar att ha en fest, informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att din fest kan komma att störa andra.

Andrahandsuthyrning

Hyreslagen medger uthyrning vid tidsbegränsat arbete, studier på annan ort eller provboende med partner. Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska andrahandshyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Se särskilt PM samt blankett på föreningens hemsida om andrahandsuthyrning.

Föreningen accepterar inte korttidsuthyrning via AirBnB eller liknande tjänster. Brott mot detta kommer att föranleda åtgärder från styrelsen.

Utlåning av lägenhet till släktingar eller vänner

Om du planerar att låna ut din lägenhet till släktingar eller vänner under en vecka eller längre tid så kräver det styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla tidsperiod, uppgifter om vem som ska få låna lägenheten samt varför du vill låna ut din lägenhet.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och båggar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att detta repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckage-skador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. I föreningens fastighetsförsäkring ingår en särskild bostadsrättsförsäkring för dig som medlem, vilket kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Mindre förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens tillstånd. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Däremot måste du alltid informera övriga medlemmar även vid mindre förändringar, om något av de arbeten som kommer utföras i din lägenhet kan komma att medföra störande ljud, exempelvis slipning av golv. Vid byte av blandare får endast blandare utrustade med backventil avsedda för flerbostadshus installeras.

Väsentliga förändringar i lägenheten

Mer omfattande förändringar kräver alltid styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ändra i ventilationen, ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Notera att det inte är tillåtet att installera någon annan typ av fläktlösning i köket än en spiskåpa kopplad till ventilationssystemet. Kolfilterfläkt som inte är kopplad till fläktsystemet är tillåtet under förutsättning att utsuget förses med ett frånluftsdon. Motordriven fläkt är inte tillåtet att montera eftersom det påverkar fastighetens ventilation. Notera också att endast blandare som är utrustade med backventil och anpassade för flerbostadshus får installeras.

Om du planerar att göra en större ombyggnation i din lägenhet måste styrelsen kontaktas i god tid innan arbetet är planerat att genomföras. Med god tid avses i detta fall att styrelsen både ska hinna sätta sig in i ärendet, ha tid att anlita byggnadsteknisk expertis för ett utlåtande och eventuellt andra externa entreprenörer, innan styrelsen fattar ett beslut i frågan.

Observera att du som lägenhetsinnehavare själv får stå för alla kostnader som uppkommer i samband med ombyggnationer av detta slag såsom exempelvis besiktning. Om du beviljas tillstånd av styrelsen att utföra de förändringar du önskar, måste du alltid informera övriga medlemmar om att du planerar en större ombyggnation i din lägenhet.

Information till andra medlemmar ska anslås i portarna

Information till andra medlemmar om planerad ombyggnation ska anslås senast fyra veckor innan arbetet påbörjas i samtliga trappuppgångar dvs. Löjtnantsgatan 4 och 6 samt Starrängsringen 31.

Av informationen till medlemmarna ska framgå:

- När arbetet kommer att påbörjas.
- När arbetet beräknas vara avslutat.
- En tidsplan för när olika ombyggnadsmoment beräknas genomföras så att övriga medlemmar vet när störande ljud kommer förekomma, när eventuell vattenavstängning planeras osv.
- Kontaktuppgifter till ansvarig arbetsledare. (Om den person som är ansvarig arbetsledare inte talar svenska eller engelska ska kontaktuppgifter alltid finnas till dig.)

Ifall större förseningar uppstår i ombyggnadsarbetet ska en uppdaterad tidsplan anslås.

Du ska också säkerställa att golv på entréplan och våningsplan samt golv och väggar i hissar täcks noga med skyddspapper innan ombyggnationen påbörjas. (Se även till att entrémattor inte täcks in av skyddspapper utan i stället läggs åt sidan.)

Arbeten som kan medföra störande ljud för andra medlemmar får endast förekomma på vardagar mellan klockan 08.00-16.00.

Ansökan om tillstånd

Ansökan ska vara skriftlig och skickas till styrelsens ordförande samt till fastighetsansvarig i styrelsen. Kontaktuppgifter till styrelsen finns på föreningens anslagstavlor i portarna.

Till ansökan ska bifogas en utförlig beskrivning av det arbete du vill utföra i lägenheten inklusive en ritning. Du ska också ange vem/vilka du tänker anlita för detta uppdrag och intyga att de personer/företag som kommer utföra eventuella VVS-arbeten och el-arbeten är behöriga att utföra dessa arbeten.

Varför behövs tillstånd?

Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden och du som medlem kan bli tvungen att återställa arbeten som har utförts på ett felaktigt sätt. Ansökan om tillstånd är ett sätt för styrelsen att säkerställa att fastigheten inte kommer till skada.

Uppdatera lägenhetspärmen om väsentliga förändringar

Glöm inte uppdatera lägenhetspärmen om du genomför väsentliga förändringar i lägenheten. Detta är viktigt för att underlätta felsökning om problem uppstår i ett senare skede.

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.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar

Föreningens stadgar återfinns på föreningens hemsida:

<http://artillerigarden.bostadsrattarna.se/>