

Trivsel- och ordningsregler Brf Ampeln 2

Alla medlemmar har ett gemensamt ansvar för att vår bostadsrättsförening förblir en trivsam och väl fungerande förening. Förutom stadgarna har föreningen också ett antal ordningsregler som är till för att öka trivseln för de boende. Det här bör du känna till om föreningens trivsel- och ordningsregler.

• Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår även ordnings- och trivselfrågorna. Det innebär att styrelsen ansvarar för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheten. Självklart har alla medlemmar och boende i huset också ett eget ansvar för att vår bostadsrättsförening är så trivsam som möjligt.

Alla boende är skyldiga att ta till sig och respektera föreningens ordningsregler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till bostad i föreningens hus – du har också skyldigheter mot föreningen och alla medlemmar.

• För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. De omfattar även dina övriga familjemedlemmar, dina gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Det är du som bostadsrättshavare som är ansvarig och har ansvar för att alla som är kopplade till din bostadsrättslägenhet följer föreningens regler.

• Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om du inte följer ordningsreglerna kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att de måste följas. Om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

• Har du frågor

Har du frågor eller funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via e-post: brf.ampeln2@gmail.com.

1. Allmänt

- Var aktsam om och vårda föreningens egendom väl. Tänk på att föreningens kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av alla bostadsrättshavare.
- Som bostadsrättshavare är du skyldig att ta del av och följa föreningens stadgar och regler.
- du ska väl vårda din lägenhet, föreningens lokaler och allmänna utrymmen.
- Rökning är inte tillåtet i entréer, trapphus, källare, tvättstuga, torkrum, föreningens övriga utrymmen samt på balkonger.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla bostadsrättslägenheten, §14 i stadgarna. Till lägenheten räknas lägenhetens golv, väggar, tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster, balkongdörrar samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du själv bekosta och se till att det repareras.
- I underhållet av lägenheten ingår att du regelbundet städar bakom kyl/frys så att det inte förekommer något läckage. I underhållet ingår även att du rensar och håller rent golvbrunnen i ditt badrum minst 2 gånger per år.
- Spisfläkt med kolfilter får installeras, men det är inte tillåtet att installera spisfläktar med egen inbyggd fläkt som ansluts till gemensam ventilation. Du får inte heller bygga för eller flytta frånluftsutsuget i kök, badrum och övriga rum i lägenheten.
- Det är även viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Har du själv med hjälp av behörig hantverkare renoverat ditt badrum är det du som har ansvar för de skador som uppkommer.
- El- och våtrumsarbeten ska alltid utföras av certifierad och behörig fackman.
- Vid allvarigare skador ska en skriftlig anmälan göras till styrelsen.
- Vi har ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens försäkring vilket innebär att du som bostadsrättshavare inte behöver teckna eget tillägg för bostadsrätt i din hemförsäkring. Försäkringen gäller för din bostadsrättslägenhet och för all fast inredning som du själv bekostat. Försäkringen gäller när bostadsrättsföreningen kräver att du ska ersätta en skada på lägenheten. Försäkringen gäller endast om du är underhållsskyldig enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar samt den del av skadan som inte kan ersättas genom fastighetens försäkring.
- Inga privata ägodelar får förvaras i trapphuset och i källargångarna. Cyklar förvaras på därför avsatt utrymme.
- Jour-utryckning gäller endast akuta fel som kräver omedelbar åtgärd för att undvika omfattande skador på fastigheten, t.ex. vattenläckage, om större värmeradiatorer läcker eller om avlopp svämmar över i fastigheten eller i lägenheten och hantverkare omgående måste komma till huset, oavsett tid på dygnet. Att byta säkring kräver ingen kostsam utryckning.

STYRELSEN: brf.ampeln2@gmail.com

FELANMÄLAN: 08-660 14 31 telefon tid 8 – 10 eller via e-post fel@posfastighet.se

FASTIGHETSSKÖTSEL: POS Fastighetsvård AB, telefon 08-660 14 31

JOUR: Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB, telefon 08-18 60 00

2. Omfattande förändringar i lägenheten kräver styrelsens tillstånd

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 tillstånd. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller på annat sätt väsentligt förändra lägenheten. Om du vill koppla bort eller koppla in gas måste certifierad gasinstallatör anlitas och styrelsen informeras. Om du vill riva en bärande konstruktion (erforderligt tillstånd från Stadsbyggnadskontoret i Stockholm Stad behövs för bärande konstruktioner), riva en vägg, dra nya rör i kök, dra nya rör i badrum eller på annat sätt förändra ditt badrum krävs alltid styrelsens tillstånd. Styrelsen kan vägra ge sitt tillstånd om du inte har nödvändiga tillstånd från Stadsbyggnadskontoret eller om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen, se bilaga §15 i stadgarna. Är du osäker diskutera med styrelsen innan du påbörjar en omfattande förändring i din lägenhet.

3. Stör inte dina grannar

För att alla ska trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och respekt gentemot varandra. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall bli uppsagd från sin lägenhet.

Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trapphus, tvättstuga, torkrum och andra allmänna utrymmen. Reglerna gäller dygnet runt men det är extra angeläget att de följs sena kvällar och nätter. Det ska vara tyst och lugnt i huset:

mellan klockan 22.00 – 07.00 på vardagar
mellan klockan 24.00 – 09.00 på helger

Undvik att använda tvätt- och diskmaskiner när det ska vara tyst i huset. Har du gäster eller fest, informera gärna grannarna i god tid innan, om du tror att du stör. Alla har rätt att ha gäster och fest då och då. Men det är inte OK att ha störande fester och gäster varje helg och speciellt inte alltför ofta mitt i veckorna.

När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad i lägen kallas, *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten.

Det är du som bostadsrättshavare som har ansvar för att du och din familj, dina gäster, dina inneboende, hantverkare du anlitar för att utföra arbete i din lägenhet, och dina eventuella andrahandshyresgäster följer de ordningsregler som gäller för Brf Ampeln 2.

4. Störande ljud vid renovering

I flerbostadshus hörs ljud lång väg. Det innebär att många grannar får stå ut med störande buller, ibland under lång tid. Hål ska borraras, golv ska läggas och slipas, lister sågas osv. För att minska obehaget för kringboende rekommenderar vi att du i god tid informerar dina grannar om du planerar ingrepp i lägenheten som medför störande hantverksljud.

Ingrepp som medför reparationsbuller ska i möjligaste mån utföras på vardagar under dagtid. Det får inte förekomma störande reparationsbuller:

mellan klockan 19.00 – 08.00 på vardagar
mellan klockan 17.00 – 10.00 på helger

Det är viktigt att ömsesidig hänsyn visas. Vissa medlemmar vill utföra en del byggarbete själv vilket innebär att störande buller kommer förekomma när många är lediga. Därför är det viktigt att även övriga boende respekterar att föreningen fastslagit att störande reparationsbuller är tillåtet dessa tider under pågående renovering. Skräp och materialrester får aldrig lämnas i trapphus, källare, vid entréer eller på föreningens tomt utan måste städas bort. Det innebär att det är du som bostadsrättshavare som ansvarar att det blir städlat efter dig och dina hantverkare.

5. Inneboende

Om du själv bor i lägenheten får du ha inneboende, dvs. att någon som inte tillhör din familj bor i eller hyr en del av din lägenhet, t.ex. ett rum, så länge den inneboende inte är störande eller på annat sätt förorsakar föreningen och dina grannar några problem. Vid inneboende behöver inte styrelsen tillfrågas. Har du inneboende i din lägenhet vill styrelsen p.g.a. säkerhetsskäl bli informerad om vilka som stadigvarande bor hos dig. Meddela styrelsen lägenhetsnummer, din/dina inneboendes namn och personnummer. Med inneboende menas att du själv samtidigt är boende i lägenheten. Om du själv inte bor i lägenheten gäller reglerna för andrahandsuthyrning.

6. Andrahandsuthyrning

Som andrahandsuthyrning räknas både om bostadsrättshavaren hyr ut mot ersättning eller om han låter någon kostnadsfritt bo i lägenheten under tiden bostadsrättshavaren själv inte bor i lägenheten. Bostadsrättshavare får endast hyra ut sin bostad i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren ska i en skriftlig ansökan hos styrelsen ange skäl till uthyrningen, till vem man vill hyra ut och under hur lång tid andrahandsuthyrningen gäller. Grunden för uthyrningen i andra hand är att man har styrelsens samtycke och beaktansvärda skäl för uthyrningen. Vid uthyrning på längre tid än ett år ska andrahandshyresgästen avstå sitt besittningsskydd. Hyresnämnden har särskilda blanketter för att avtala bort besittningsskyddet för andrahandshyresgäst som måste fyllas i och ansökas om hos Hyresnämnden.

7. Yrkesmässig verksamhet i bostaden

Givetvis får du arbeta i din bostad så länge du inte stör dina grannar. Du får däremot inte bedriva störande verksamhet i bostaden utan att ha styrelsens medgivande.

8. Balkonger

- föremål som inte hör till normal balkongmöblering får inte permanent lagras på balkongen
- du får inte skaka mattor, sängkläder m.m. utanför balkongräcket
- du får inte grilla på balkongen utan samtycke från närboende grannar
- du får inte röka på balkongen
- blomlådor placeras innanför balkongräcket
- håll balkongdörren ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid regn och snö
- styrelsens tillstånd samt Stadsbyggnadskontorets tillstånd krävs för inglasning av balkong
- det är inte tillåtet att sätta upp parabol eller annan antenn på fasad eller balkong, du som önskar komplettera det programutbud som föreningen tillhandahåller kan teckna tilläggsabonnemang hos ComHem

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Föreningen omhändertar endast normalt hushållsavfall som måste läggas i soppåse innan de kastas. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopnedkast och soprum. Lägg inga vassa föremål i soppåsarna så att någon kan skadas. Pressa aldrig ner sopor som är för stora, t.ex. pizzakartonger m.m. i sopnedkastet eftersom det orsakar stopp. Det är inte tillåtet att lägga något annat än hushållsavfall i sopnedkast eller soprum. Soppåsar får inte ställas utanför ytterdörren i väntan på att läggas i sopnedkastet.

Vi källsorterar inte vårt avfall och vi har inget grovsoprum. Därför måste du själv ombesörja att grovsopor, tidningar, wellpapp, glas, batterier och farligt avfall kommer till återvinningstation. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får inte lämnas i soporna. Färg, färgburkar och andra kemiska produkter måste lämnas in på närmaste miljöstation. Byggavfall från ombyggnad i lägenheten ska slängas på återvinningscentral.

Mer information finns på www.stockholm.se/avc

10. Säkerhet och ansvar

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte dörrar till fastighetens gemensamma utrymmen olåsta.
- Lämna inte källardörren öppen/olåst när du går till/från tvättstugan eller källarförråd.
- Respektera eld och håll den under uppsikt, lämna inte brinnande ljus och gaslågor.
- Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Kontrollera att den fungerar med jämna mellanrum. Kontrollera batterierna.
- Meddela grannar eller styrelsen om du ska vara bortrest under en längre tidsperiod. Med aktiv grannsamverkan minskar risken för inbrott.
- På grund av brandrisk är det inte tillåtet att lämna några personliga föremål i trapphus, källare eller på andra allmänna utrymmen. Ordning och reda skapar trivsel samt underlättar för lokalvårdare och fastighetsskötare att utföra sina sysslor.
- Rökning i trapphusen, balkonger och andra gemensamma utrymmen är inte tillåtet liksom att kasta fimpar från balkongen, fönster, utanför entréportar och källardörr.

11. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med både vårt kall- och varmvatten. Vattenförbrukning och uppvärmning av varmvattnet betalas gemensamt av alla bostadsrättshavare. Lämna inte vatten rinnande i onödan. Se till att få kranpackningar utbytta när vatten står och droppar. Var sparsam och släck ljuset i fastighetens gemensamma utrymmen. Meddela styrelsen eller fastighetsskötaren direkt när du upptäcker fel och brister.

Det är inte tillåtet att vattna med slang eller fylla upp pooler med föreningens vatten.

Enligt miljölagen är det förbjudet att tvätta bilar och motorcyklar på allmän plats. Naturligtvis är det inte heller tillåtet på föreningens tomtmark.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska se till så att de inte stör eller förorenar i fastigheten och på tomten. Plocka upp djurets spillning. Tänk på att det finns barn och vuxna som är allergiska mot katter, hundar, kaniner m.m. Reptiler, spindlar, skorpioner, ödlor och råttor är inte lämpliga husdjur i flerbostadshus och kräver styrelsens tillstånd. Var omtänksam mot dina husdjur och lämna de aldrig ensamma hemma utan tillsyn under längre tid.

13. Tvättstuga och torkrum

Reglerna som sitter uppsatta i tvättstugan ska följas av samtliga boende som utnyttjar tvättstugan. Tid bokas med namn och lägenhetsnummer på tvättlistan som hänger på tvättstugans dörr. Du får inte tvätta utan att du är uppskriven. Varje lägenhet har rätt till i genomsnitt 6 tvättpass per månad. Om bokad tvättid inte utnyttjas inom 1 timme har annan boende rätt att ta över tvättiden.

Tvättstugan ska hållas ren och fräsch. Redskap finns. Tvättstuga, maskiner, torktumlare, torkskåp ska alltid rengöras efter användande. Torktumlaren bör rengöras från ludd efter varje torktumling.

Släck efter dig när du går ifrån tvättstugan. Meddela fastighetsskötaren direkt när du upptäcker fel och brister.

14. Källarförråd

I källarförråden får personliga tillhörigheter förvaras. Det är inte tillåtet att förvara kemikalier och brandfarliga ämnen och föremål i källarförråden. Källargångarna får inte belamras utan ska hållas fria från saker. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i ditt förråd. Du ansvarar själv för inköp av lås till ditt källarförråd, se till att det är ett godkänt lås.

15. Föreningens tomt

Alla boende får nyttja föreningens tomt.

16. Parkering

Bilar parkeras på gatan enligt Stockholm Stads gällande parkeringsregler. Föreningen har inte upplåtit någon tomtmark för parkeringsplatser. Ta hänsyn till övriga boende respektera parkeringsförbudet under städdagarna. Vår del av Finn Malmgrensväg städas alla fredagar mellan 8-16 under perioden 1/11 – 15/5.

17. Skyltning, affischering

Skyltning eller affischering på föreningens fastighet är inte tillåtet.

18. Aktivt medlemskap

Bostadsrätt som form kräver engagerade medlemmar som deltar i föreningens stämmor och andra aktiviteter i möjligaste mån. Det är viktigt att alla medlemmar förstår denna skillnad gentemot att bo i hyresrätt. Styrelsearbetet är krävande och bör rotera mellan medlemmarna över tiden. De som inte har möjlighet att sitta i styrelsen får gärna bidra på andra sätt.

Om många boende deltar i de gemensamma sysslorna med att ta hand om huset blir det en god stämning i föreningen och kostnaderna kan hållas nere. Brf Ampeln 2 är en liten förening och med aktiva medlemmar som vill engagera sig har vi större chans att skapa en så bra boendemiljö som möjligt.

Styrelsen tar gärna emot alla förslag och idéer från dig som medlem och från andra boende i huset. Vill du t.ex. hjälpa till med att sköta tomten, plantera blommor, hjälpa till med uteplatsen och kommande grillplats, sköta blommor i trapphusen eller ansvara för andra små och stora, enskilda projekt? Kontakta gärna styrelsen via e-post: brf.ampeln2@gmail.com så tar vi ställning till alla förslag och idéer.

Vi hoppas alla ska trivas

Vi hoppas nu alla boende ska trivas i Brf Ampeln 2 och vi i styrelsen kommer göra vårt alla bästa för att vi ska ha en trivsamt och väl fungerande bostadsrättsförening.

Dessa ordningsregler, kallade ordningsregler 2013-03-01, bör du, när du tagit del av dem, förvara tillsammans med dina lägenhetshandlingar. Reglerna gäller tills vidare men de kan vid behov revideras. Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

med vänlig hälsning

Styrelsen

Brf Ampeln 2