

Ordningsregler för Brf Trädgårdsmästaren 3

Det här bör Du veta om föreningens 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 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 andrahandshyresgäster.

Har Du 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 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 eller fastighetsskötaren enligt anslag i porten. Om akut skada inträffar under kvällar och helger vänd dig till jouren. Kontaktinformation hittar du bland annat i trapphuset.

2. Om säkerhet

- Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Porten får inte ställas upp om den inte är under uppsikt till exempel vid i- och urlastning.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och lämna inte ut portkoden. Om du ser någon du inte känner som uppehåller sig i fastigheten tag gärna kontakt med personen i fråga.
- Lämna inte vindsdörren öppen eller olåst.
- Var försiktig med eld inomhus. Eldning på gården inte tillåtet.
- Enligt lag ska din lägenhet vara utrustad med fungerande brandvarnare. Om du bor i etagelägenhet ska brandvarnare finnas på varje plan.
- Brandsläckare finns på vartannat våningsplan i trapphusen samt på vinden. Notera var närmaste brandsläckare är för din lägenhet.
- Du får gärna meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid. Beställ gärna lagring av post eller be dina grannar tömma brevlådan.

3. Om gemensamma kostnader

- Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- Byt kranpackning när vatten står och droppar.
- Kostnader för el i gemensamma utrymmen och vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Trapphus

I trapphusen får vi av brandsäkerhetsskäl inte förvara barnvagnar, cyklar, källkar, skor, dörrmattor etc. Är du osäker på vad som får förvaras i trapphuset vänligen tag kontakt med styrelsen eller tag kontakt med Brandmyndigheten.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga belägen på Döbelnsgatan 79 entréplanet. Elektronisk bokningstavla används och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Boka alltid tid när du använder tvättstugan, så efterföljande person vet vem som tvättar om det skulle uppstå frågor. Avboka gärna tiden om du blir klar tidigare, så kan någon annan utnyttja tiden som är kvar.

Det är viktigt att vi alla följer de instruktioner som finns uppsatta i vår tvättstuga och att lämna tvättstugan i det skick vi själva vill finna den.

Städning sker regelbundet av firman som städar våra trapphus.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna avsedda för hushållstvätt.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer med mera

Cyklar ska förvaras i cykelrummet, i cykelställ i hästgången eller i cykelstället på gården. Det är inte tillåtet att ställa cyklar utanför porten eller i trapphusen ej heller att blockera hästgången. Mopeder skall förvaras på anvisad plats i cykelställ på gård. Barnvagnar, barncyklar och rullatorer får inte placeras i trapphusen utan ska förvaras i barnvagnsrummet på gården, i den egna lägenheten eller i eget förråd.

8. Gård

- Den som vistas på gården måste visa hänsyn och inte ha för hög ljudnivå eftersom ljudet förstärks och boende mot gården kan störas (inomhus).
- Den som vistas på gården ansvarar för att använda saker samlas ihop direkt utan att bli liggande.
- Gårdarna får användas för privata arrangemang, dock måste hänsyn tas till de boende kring gården. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Det är också bra att informera styrelsen.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sot- och stearinfläckar eller på annat sätt skadar fasader, murar eller markbeläggning. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, och eventuella stearin- och sotfläckar.
- Vid grillning ska föreningens gemensamma grill användas. Den elektriska grilltändaren ska användas – inte tändvätska. Grillen ska inte placeras i direkt anslutning till intilliggande lägenheter då röken dras inomhus vid öppna fönster. Grillen ska inte heller placeras direkt under gårdens träd med tanke på brandrisken.
- Cigarettfimpar, snusdosor, skräp och dylikt får inte kastas i gemensamma utrymmen eller på gården. Ta hem ditt eget skräp eller sortera och släng det direkt i soprummet.
- Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillåtelse gräva upp, beskära eller på annat vis göra åverkan på föreningens planteringar, buskar, träd eller gräsytor. Om buskar eller träd upplevs som störande ska styrelsen vidtalas som ser till att eventuella åtgärder vidtas.
- Bostadsrättsinnehavarna tar gemensamt hand om gårdens skötsel, bland annat genom gemensam höst- och vårstädning. Städning av gemensamma utrymmen och allmän

trädgårdsskötsel sker på föreningens städdagar. Du kan givetvis själv göra en insats övrig tid under året, när Du ser att behov finns.

- Snöröjning och halkbekämpning är alla medlemmars gemensamma ansvar. Redskap finns innanför dörren till cykelrummet och grus i lådan utanför soprummet.
- Sommartid är vattning av trädgården alla medlemmars gemensamma ansvar. Kopplad vattenslang finns på gården och redskap förvaras i barnvagns/cykelrummet.
- Extra stolar och bord finns att låna. De förvaras i föreningens utrymme i källaren. Kontakta styrelsen.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter, grovsopor

Föreningen följer Stockholm Stads regler kring sopsortering. Om du är osäker på hur du ska sortera dina sopor tala med styrelsen eller hämta informationen hos Stockholms Vatten och Avfall – SVOA

- Föreningen källsorterar hushållsavfallet. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn, ur kostnadssynpunkt och med hänsyn till dina grannar. Lämna inte sopor på golvet i trapphus, soprum eller utanför soprummet.
- Kärl för hushållssopor/restavfall, matavfall och sorterat avfall finns i soprummet i huset på gården.
- Kärlen får endast användas för avsett avfall. Lägg inte hushållssopor/restavfall direkt i kärlet och se till att soppåsarna är väl förslutna. Undvik att lägga vassa föremål i soppåsen då någon kan komma till skada. Använd inte plastpåsar till komposterbara sopor eller pappersförpackningar.
- Kartonger/wellpapp och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning så se till att pressa samman avfallet.
- Allt som det inte finns markerade kärl för ansvarar du själv för att transportera bort till närmaste miljö- eller återvinningsstation.
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i restavfall. Färgburkar och andra kemiska produkter liksom andra miljöfarliga produkter som ljuskällor får inte lämnas i soprummet. Avfall för återvinning och miljöfarligt avfall kan lämnas vid någon av stadens Återvinningscentraler. Närmaste återvinningscentral är Roslagstull Återbruk. På Roslagstulls återbruk kan du låna en av deras lådcyklar för att frakta dina prylar från hemmet och till dem. Det är helt gratis att låna en cykel. För mer information se www.stockholmvattenochavfall.se.
- Angående grovsopor så gäller följande: Föreningen ombesörjer att vi två gånger om året i samband med de gemensamma städdagarna kan lämna grovsopor på särskild plats. Datum för detta meddelas i särskild ordning. Grovsopor får inte lämnas i soprummet.
- Det grovsoprum som finns i gårdshuset hyrs av restaurangen (föreningens lokalhyresgäst) och får inte användas av de boende

10. Vind och källare

På vind får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats/lägenhetsförråden. Gångarna ska på grund av brandrisk hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vinden.

Källaren disponeras huvudsakligen av våra lokalhyresgäster och boende har inte tillgång till den. Föreningen har ett utrymme för säsongsförvaring, trädgårdsverktyg och utrustning dit styrelsen har nycklar.

11. Balkonger, uteplatser och terrasser

Balkonger, terrasser och uteplatser får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, sängkläder med mera
- grillning

Blomlådor som placeras utanför balkongräcket måste ha fasta, avsedda hållare för det. I annat fall placeras blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För golvtrall på balkong och terrass gäller att den oljas minst en gång per år av dig. Speciell olja ska användas och tillhandahålls av föreningen. För mer information tag kontakt med styrelsen.

Det är av stor vikt att skräp som samlas under golvtrallen tas bort så att avrinningen fungerar. Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för detta.

Uppsättning av vindskydd på balkong ska ha en gemensam utformning och färg som harmoniserar med fasad och fönsterfärg. Kontakta styrelse för mer detaljer om vad som gäller.

Uppsättning av markis eller utebelysning på balkong, terrass eller uteplats kräver skriftligt tillstånd från föreningens styrelse. Sådant tillstånd skall inhämtas innan åtgärden vidtas. Markis ska ha gemensam färg som harmoniserar med fasad och fönsterfärg. Kontakta styrelse för mer detaljer om vad som gäller.

12. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, tak eller balkongräcken.

13. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gårdar, i planteringar, på fasader eller där barn kan vistas. Plocka upp djurets spillning om en olycka sker.

Kräldjur är inte tillåtna.

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. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss, på gården och i tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men det är extra angeläget att följa dem vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen med tanke på att vårt hus är lyhört. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kan störa. Sätt gärna upp ett anslag i trapphuset eller tag en personlig kontakt med dina grannar. Detta uppskattas av många.

Rökning är förbjuden i samtliga gemensamma utrymmen. Om du röker på balkongen eller uteplatsen vänligen visa hänsyn till dina grannar. Fimpar får inte slängas på gården, i planteringar eller på andras balkonger eller uteplatser.

15. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om godkännande ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Föreningen godkänner inte juridiska personer som andrahandshyresgäster.

Mer information om dina skyldigheter som bostadsrättsinnehavare finns bland annat att läsa i föreningens stadgar. Du kan också ta kontakt med styrelsen.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten enligt vad som föreskrivs i stadgarna. Om något går sönder måste du se till att det repareras utan onödigt dröjsmål, så att inte följdskador kan uppstå på fastigheten eller grannlägenheter.

Vid stopp i avlopp ska boende kontakta styrelsen som tillkallar hjälp och återkopplar till medlemmen. Vi ber medlemmar att inte genomföra några egna ingrepp för att avlägsna stopp för det fall det skulle ske.

Lägenhetens våtutrymmen är särskilt viktiga eftersom läckageskador kostar stora pengar och leder till obehag för de som drabbas.

Styrelsen rekommenderar att du tecknar en bostadsrättsförsäkring som komplement till din hemförsäkring.

17. 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 – dock måste lägenhetens ursprungliga standard minst bibehållas.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en bärande vägg, dra nya rör i kök och badrum eller renovera badrummet. Extra varsamhet måste iaktas vid flyttning eller rivning av vägg/del av vägg. Även om väggen är klassificerad som "icke bärande" är många av dessa på grund av husets ålder ändå bärande och måste bäras av med balk. Ibland kan det också behövas bygganmälan eller bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Ett bygglov eller en bygganmälan söks och bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Styrelsen har en checklista med vad som specifikt gäller för vår förening. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande och dammande arbeten i lägenheten.

När du renoverar är du ansvarig för att byggavfall hanteras på ett sådant sätt att hissar och trapphus inte skadas eller utsätts för onödigt slitage. Du är också skyldig att kontinuerligt städa de delar av trapphuset som berörs för att undvika spridning av byggdamm.

Tänk på att du själv ombesörjer bortforslingen av ditt byggavfall. Byggavfall får inte lämnas i soprummet, på gården eller på trottoaren.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har reviderats och beslutats av styrelsen den 16 februari 2021 att gälla tills vidare.