

Ordningsregler

I Brf Britts grannar har vi gemensamt kommit överens om att följa nedanstående ordningsregler i syfte att alla ska trivas i föreningen och för att bevara och underlätta grannsämjan oss emellan.

För vem gäller reglerna?

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, du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare/hyresgäst. Även övriga familjemedlemmar omfattas, såsom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga boende kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana boende att följa reglerna. Först därefter – och om medlemmen/hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna – kan det bli fråga om uppsägning.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som årsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna som innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen.

Även föreningens stadgar gäller

Förutom ordningsreglerna gäller också föreningens stadgar. Dessa hittar du på hemsidan brittsgrannar.se under *Föreningen* → *Stadgar*.

Har du frågor?

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

Här följer ordningsreglerna:

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, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

Om säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.



Om gemensamma kostnader

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

Balkonger och altaner

Balkonger och altaner får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Grillning, om inte närboende grannar har gett sitt samtycke.

Placera blomlådor innanför balkongräcket. Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen, samt bygglov.

Tvättstuga

Tvättstugan finns i bottenvåningen i hus 9. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrum, på gården eller i de cykelställ som finns. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén eller i trapphuset pga att de kan utgöra livsfara vid brandutrymning med begränsad eller obefintlig sikt.

Avfallshantering, inkl. elavfall och kemiska produkter

Följande gäller för föreningens avfallshantering:

- Föreningen källsorterar avfallet. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i miljöstugan som ligger i garaget längst till höger i 7:an. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- Hushållsavfall slängs i avfallsbehållarna utanför respektive port. Se till att avfallspåsarna är väl förslutna.
- Miljöstugan används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i miljöstugan utan ska lämnas på miljöstation (närmaste återvinningscentral är Östberga). För miljöstugan gäller regeln att endast det som går ner i behållarna får slängas. Inget avfall eller några saker får placeras på golvet i miljöstugan.
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Behållare finns i miljöstugan. Även för el- och elektronikavfall gäller regeln att endast det som ryms i behållaren får slängas i miljöstugan. Övrigt ska transporteras till återvinningscentral eller till butik som kan ta hand om avfallet.
- Papperspåsar för matavfall finns i miljöstugan. Släng sedan påsarna i behållaren utanför miljöstugan.

Vind och källare

På vind och i källare får tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Föreningen förbehåller sig rätten att forsla bort material som står i allmänna utrymmen.

Parabolantenn

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

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektytor. Plocka upp djurets spillning.

Störningar

Tänk på att husen är lyhörda. För att vi alla ska trivas är det viktigt att vi alla visar hänsyn. Det gör vi dels genom att försöka undvika att göra ljud i våra lägenheter, på balkonger och i direkt anslutning till våra hus som kan störa grannar, dels genom att acceptera grannars normala levnadsljud. På dagar och tidig kväll väger acceptans för grannars levnadsljud tungt, sena kvällar och nätter (extra angeläget vardagar från kl. 22 till kl. 7) väger behov av låg ljudnivå i lägenheter, på balkonger och i direkt anslutning till husen ofta tyngre.

Planerar du fest, eller att ha gäster sent, informera grannar (med en lapp med namn och mobilnummer i porten) i god tid innan om du tror det kan bli högljutt.

Undvik gärna rökning på balkongen och vid portarna. Behöver du röka, gör det på avstånd från portingången och se till att ta hand om dina egna och gästers fimpar. Det är sedan januari 2022 straffbart att slänga fimpar på marken.

Grannsamverkan mot våld i hemmet

Vi eftersträvar att vara en bostadsrättsförening där grannar tar ansvar, agerar och hjälper varandra vid oro för våld. Därför beslutades på årsstämman 2017 att informera om huskurage för att kunna bidra till ökad trygghet och förhindra våld i hemmet. I alla trapphus finns konkret information om hur vi kan agera i situationer där vi tror det förekommer våld.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver 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 hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla 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.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Ventilationsdon

De vita ventilationsdon som finns i våra kök och badrum är inställda av specialister och får inte skruvas på.

Ombyggnad och renovering

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 dock styrelsens tillstånd. Det kan till exempel gälla om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök eller badrum.

Innan du startar en större renovering finns särskilda renoveringsregler att följa. Du behöver också fylla i en renoveringsblankett och få den godkänd av föreningen. Dokumenten finns på hemsidan.

Om du tänker flytta

Byte av hyreslägenhet ska godkännas av föreningen. Kontakta styrelsen för ansökan. Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse av din bostadsrätt. Som bostadsrättsägare gäller det att 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.

Dessa ordningsregler beslutades av styrelsen den 23 september 2003 (uppdaterade i mars 2009, i april 2021 och i augusti 2022) och trädde i kraft den 1 oktober 2003.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar som finns på hemsidan under Förening → Stadgar.