

# BRF Ritaren 5 & 12

## ORDNINGSREGLER/TRIVSELREGLER

Styrelsen har skapat ordningsregler för att öka trivseln för **alla** medlemmar och boende i vår förening. Ordningsreglerna är ett komplement till våra stadgar!

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler.

### **Ansvar för ordningen**

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.

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. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

### **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. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

### **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 medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa.

Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning enligt föreningens stadgar 20§.

### **Har du frågor**

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

Med vänliga hälsningar

Styrelsen BRF Ritaren 5 & 12

E-post: [styrelsen@brfritaren5och12.se](mailto:styrelsen@brfritaren5och12.se)

## 1. Om allmän aktsamhet

- a. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer i allmänna utrymmen betalas av alla gemensamt.
- b. Om akut skada inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med fastighetskötarfirman eller någon i styrelsen enligt anslag i porten.

## 2. Om säkerhet

- a. Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c. Lämna inte källardörrar, garagedörrar olåsta.
- d. Var försiktig med eld.
- e. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare enligt brandskyddsmyndigheten.

### TIPS!

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

## 3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar i lägenheten. Kostnader för vatten och el belastar din avgift till föreningen.

## 4. Balkonger

- a. Balkonger får inte användas för att
  - i. permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering
  - ii. skaka mattor
  - iii. mata fåglar
- b. Placera blomlådor innanför balkongräcket.
- c. Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök.
- d. Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- e. Det är inte tillåtet att använda gas- eller kolgrill på balkongen
- f. Det är inte tillåtet att slänga saker från balkong/altan, fimpas får t.ex. inte kastas ner.
- g. De som har balkong/altan svarar själva för underhållet av dem, det innebär t.ex. att balkongtrallen ska oljas in två gånger per år med träolja.
- h. Det är balkong-/ altaninnehavarens ansvar att förhindra ras av snö, is och istappar från balkong/altan. Vid risk för ras ska den omedelbart skottas.

### TIPS!

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera finns piskställning på gården.

## 5. Tvättstuga

Föreningen har flera tvättstugor.

På Blekingegatan 18 finns 2 st. i samma lokal för uppgång Blekingegatan 18, Grindsgatan 35 och 37.

På Blekingegatan 20 finns en tvättstuga för Blekingegatan 20 med gårdshus.

- a. För bokning av tvätttid används den bokningscylinder som tillhör lägenheten och tavla för bokning finns i tvättstugorna. Markerad tvätttid gäller 30 minuter från angiven starttid, därefter får annan överta tvättstugan om inte tvättning påbörjats. Torkning och mangling får ske 45 minuter efter avslutad tvättid.
- b. Mindre mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får enbart tvättas i den stora tvättmaskinen på Blekingegatan 18.
- c. Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.
- d. Det är förbjudet att färga kläder i föreningens tvättstugor.

Särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugorna.

## 6. Trapphus och andra gemensamma utrymmen

- a. Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställ på gården. Enbart fungerande cyklar får förvaras.
- b. Barnvagnar och rullatorer får inte parkeras i entrén av utrymningsskäl.
- c. Trapphusen ska i övrigt hållas fria från barnvagnar, rullatorer, cyklar, lekredskap med mera.
- d. Rökning är inte tillåten i trapphus och andra gemensamma utrymmen.
- e. Det är förbjudet med levande ljus i trapphusen.

## 7. Garage

- a. Det är inte tillåtet att hyra ut en garageplats i andra hand.
- b. Det är inte tillåtet att tvätta eller reparera fordon om det medför utsläpp av olja, glykol eller andra kemiska produkter samt utföra svets- eller lackningsarbeten på och i föreningens fastighet.
- c. Endast fordon som är i kördugligt skick får parkeras i garaget.

## 8. Gården

- a. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.
- b. Gården får användas för privata arrangemang, men senast till 22:00.
- c. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden.

## 9. Hushållssopor

- a. Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- b. Tidningar läggs i tidningsinsamlingen som finns i tidningsrummet Grindsgatan 35. Det nås från gatan och husmorsnyckeln passar.

## 10. Andra sopor

### a. Grovsopor

Föreningen har inga grovsoprum utan du får själv se till att avlägsna dessa sopor från fastigheten.

Föreningen bekostar regelbundet en container i samband med städning av gemensamma utrymmen. Då kan du passa på att kasta mindre saker. Större saker som möbler och byggavfall får du själv transportera bort. I containern får vi inte heller slänga miljöfarligt avfall eller elskrot.

### b. Miljöfarligt avfall

Färg, lösningsmedel, kemikalier mm får inte slängas i soppåsen eller hällas ut i avloppet. Du lämnar det istället på en miljöstation eller på en Återvinningscentral.

### c. Elskrot

Allt med sladd eller batteri, får inte slängas i soporna utan måste lämnas på en Återvinningscentral. Batterier ska lämnas i särskilda behållare.

Det finns även en mobil miljöstation.

För mer information ring renhållningen i Stockholm, 08-508 465 40.

### **TIPS!**

**Grovsopor** kan du lämna in kostnadsfritt på Östberga Återvinningscentral vid Årstafältet, korsningen Huddingevägen/Sockenvägen.

Närmaste **återvinningsstation** finns på Älvsborgsgatan uppe vid Internationella gymnasiets entré, alternativt på Eriksdalsgatan och vid Skrapan. Där finns behållare för ofärgat glas, färgat glas, kartong/wellpapp, tidningar, plastförpackningar, metallförpackningar och batterier. Tänk på att slänga så mycket som möjligt i återvinningsstationerna, då det håller nere föreningens kostnader för sophämtning. Tidningar och glas ska inte slängas i föreningens sopnedkast.

**Kläder och inventarier** som är i bra skick kan lämnas hos t.ex. Myrorna (korsningen Götgatan – Blekingegatan), tfn 08-556 033 68. De kan också hämta om du ringer 020-140 00 44. Emmaus har telefon 08-744 22 22 och Stockholms Stadsmission 08-787 86 82.

Ring till dem direkt för hämtning.

## 11. Källare

Personliga tillhörigheter får endast förvaras i eget källarförråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras.

### **TIPS!**

Undvik att förvara ömtålig och stöldbegärlig egendom i källare.

## 12. Parabolantenn

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

## 13. Husdjur

Ägare till husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Om olyckan skulle vara framme, plocka upp djurets spillning. Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område.

## 14. Störningar

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

**Många lägenheter är lyhörda och man måste därför tänka på ljudnivån!**

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 utesluten från föreningen. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, tvättstuga och gården. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa **från klockan 22.00 till klockan 07.00**. Du bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

### TIPS!

Har du fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa.

## 15. Andrahandsuthyrning

Bostadsrätten/hyresrätten får inte hyras ut utan föreningens tillstånd.

Bostadsrättsinnehavare/hyresrättsinnehavaren ska ha beaktansvärda skäl för att hyra ut i andra hand.

Exempel på beaktansvärda skäl är enligt hyreslagen:

- a. ålder
- b. sjukdom
- c. tillfälligt arbete på annan ort
- d. särskilda familjeförhållanden

Giltig ansökan skall fyllas i och lämnas till styrelsen. I ansökan ska det motiveras varför medlemmen vill hyra ut lägenheten. Uthyraren måste få uthyrningen bekräftad med ett godkännande från styrelsen och en kopia på andrahandskontraktet ska lämnas in innan andrahandshyresgästen flyttar in. Efter ett år måste ny ansökan göras

## 16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. 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.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren finns i 7 kap bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Innebörden av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet är att han dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

Bostadsrättsinnehavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja t.ex. målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar utan får bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder mm.

### TIPS!

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

## 17. Besiktningar

Föreningen genomför besiktningar av samtliga lägenheter vartannat år. På besiktningen kommer 1-2 styrelsemedlemmar samt en besiktningsman, anlitad av föreningen att delta. Varje medlem är skyldig att ge tillträde till lägenheten vid besiktningstillfälle. Har man inte möjlighet att närvara får man överlämna nycklar till styrelsen. Styrelsen är skyldig att avisera en besiktning 30 dagar i förväg. Ett besiktningsprotokoll skickas till medlemmen och en kopia arkiveras i föreningens mappar. På besiktningen tittar man på lägenhetens skick och även på eventuella renoveringar medlemmen gjort de senaste åren.

## 18. Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både fastighetsskötaren och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne.

## 19. 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 dock 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 för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

**Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!** Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför störande arbeten i lägenheten. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar. Störande arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

Det är förbjudet att utföra störande arbeten **vardagar 22:00 – 07:00** samt under **helgdagar 18:00 – 10:00**.

## 20. 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. Lämna gärna kvar dessa ordningsregler och BRF Ritarens 5 & 12 stadgar till den som övertar din lägenhet!

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 2010-05-04  
att gälla från och med den 2010-05-12

### Exempel på Inre underhållsansvar:

Byggdelen	Föreningens ansvar	Innehavarens ansvar	Kommentar
<b>Väggar i lägenhet</b>	Lägenhetsavskiljande och bärande vägg.	Icke bärande innervägg. Ytskikt och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.	Medlemmen ansvarar även för insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet och puts.
<b>Golv i lägenhet</b>	Bjälklag	Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling.	
<b>Tak i lägenhet</b>		Ytskikt inkl. underliggande behandling.	
<b>Dörrar</b>	Ytterbehandling utsida ytterdörr.	Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl. låscylinder, beslag, nycklar, handtag, ringklocka m m. Innerdörr.	Vid byte av ytterdörr skall gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas.  Ett godkännande från styrelsen är nödvändigt.
<b>Fönster och fönsterdörr</b>	Karm och bäge. Yttre målning.	Glas, spröjs, kitt. Beslag m handtag, gångjärn, tätningslister m m. Inre målning samt mellan bågarna. Persienn samt markis.	
<b>VVS artiklar</b>	Avloppsledning fram till golvbrunn.	Golvbrunn, klämring, tvättställ, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil, packning, kall- och varmvattenledning inkl. kranar, blandare etc.	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning.  Innehavaren ansvarar för rensning av golvbrunn.
<b>Ventilation och värme</b>	Ventilationskanaler, köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation. Värmeledning, ventil, termostat.	Ventilationsdon. Utluftsdon, springventil Vådringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa. Av innehavaren tillförd elektrisk golvvärme och handduktork.	Köksfläkt kopplade till ventilationskanalen är inte tillåtna förutom vindsvåningar som har egna kanaler.
<b>Kök</b>		Diskmaskin, diskbänk, kyl, frys, micro, spis, ventilationsdon och spiskåpa. Köksskåp och diskbänk. Rengöring och byte av filter.	
<b>Badrum</b>		Tvättställ, toalett, badkar, duschkabin, bidé, tvättmaskin och torktumlare m m.	

Byggdela Kommentar	Föreningens ansvar	Innehavarens ansvar	Kommentarer
<b>Radiatorer (element)</b>	Ansvarar endast för original radiatorer	Vattenradiator med ventil och termostat samt vattenledningar till och från radiatoren. Målningsarbete av ledningar och radiator.	Om bostadsrättsinnehavaren har bytt ut eller tagit bort radiator övergår ansvaret till bostadsrättsinnehavaren.
<b>El-artiklar elcentral och elledning i lgh.</b>		Säkringsskåp och elledningar i lägenhet. Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare. Byte av säkring i lägenhet och tillhörande utrymmen.	Innehavarens ansvar gäller alla ledningar efter huvudbrytaren.
<b>Förråd, gemensamma utrymmen</b>	Gemensamma utrymmen.	Förråd och garage upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten.	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
<b>Mark, uteplats</b>	Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt.  (Om avtal om nyttjanderätt inte finns).	Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt. Snöskottning och renhållning av t ex altan eller uteplats. Avrinning av dagvatten från takterrass.	
<b>Balkong och altan</b>	Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront.	Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront.	
<b>Övrigt</b>		Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister. Badrumsskåp. Klädhylla. Köks-, badrums- och toalettbelysning. Gardinstänger och torkställning.	