



## **Ordningsregler BRF Rörstrand 29-37**

Grunden för vad som gäller i vår bostadsrättsförening hittar du i våra stadgar. De finns på föreningens hemsida [www.brfrorstrand29-37.se](http://www.brfrorstrand29-37.se). Utöver våra stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen har därtill utfärdat dessa ordningsregler i enlighet med 47 § och 58 § i stadgarna (registrerade 2023-10-23).

### **Allmänt**

#### **För vem gäller reglerna?**

Ordningsreglerna gäller dig som bostadsrättshavare, men även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster, för föreningens egna hyresgäster och för lokalhyresgäster.

#### **Ansvar för ordningen**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av vår förening och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor. Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar för oss alla. 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.

#### **Vad händer om ordningsreglerna inte följs?**

Styrelsen måste först anmana den som bryter mot reglerna att vidta rättelse. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

#### **Vem kan jag fråga?**

Om du har några frågor är du välkommen att ta kontakt med föreningens samordnare eller någon i styrelsen.

#### **Vårda föreningens tillgångar**

Tänk på att du som bostadsrättshavare äger fastigheten tillsammans med övriga bostadsrättshavare. Det är vi som gemensamt tar ansvar för fastigheten och bekostar underhåll, reparationer och investeringar, vilket i sin tur påverkar våra avgifter. Var rädd om och vårda föreningens egendom, det skapar mervärde för oss alla.

- Om en akut skada inträffar i fastigheten ring 112, annars ta kontakt med föreningens samordnare

## **Trygghet och säkerhet**

- Kontrollera alltid att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in okända personer i fastigheten – fråga vem de ska besöka.
- Lämna inte ut portkoden till personer du inte känner.
- Hälsa gärna på dina grannar, när vi ser och känner igen varandra ökar vi tryggheten.
- Lämna inte entré-, vinds- eller källardörrar olåsta eller uppställda.
- Vi har rökförbud i alla gemensamma utrymmen samt på våra gårdar. Fimpar får inte kastas ut från fönster, balkong eller terrass.
- Var försiktig med eld, släck alla ljus innan du somnar, undvik att röka inne.
- Lämna aldrig sopor, barnvagnar eller annat i trapphuset. Detta är förbjudet enligt brandskyddsreglerna.
- Du får inte ha dörmatta utanför din ytterdörr pga brandskyddsregler.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare, gärna en i varje rum.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Vid behov eller osäkerhet ring polisen på telefon 11414.

## **Gemensamma kostnader**

Kostnader för vatten och uppvärmning betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Hushåll därför med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Sänk termostaten på elementet i stället för att öppna fönstret. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

## **A-Ö**

### **Andrahandsuthyrning**

Reglerna för andrahandsuthyrning regleras i stadgarna 49 §. All andrahandsuthyrning kräver samtycke (ska godkännas) av styrelsen. Begäran om andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod, vem som ska hyra lägenheten samt information om tidigare andrahandsupplåtelser. Samtycke lämnas för max ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Föreningen tar ut en avgift av bostadsrättshavaren för att täcka kostnader i samband med andrahandsuthyrningen.

Observera att korttidsuthyrning, dvs veckovis eller per dag, inte är tillåtet. Uthyrning via tex Airbnb är att betrakta som hotellverksamhet av kommersiell natur, vilket inte är tillåtet i föreningen.

### **Balkonger och altaner**

- Balkonger och altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering, skakning av mattor, sängkläder mm. samt grillning såvida inte närboende grannar gett sitt samtycke.
- Var uppmärksam när du har blomlådor utanför balkongräcket, så det inte rinner ner vatten på någon när du vattnar.
- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd så du undviker att vatten tränger in i lägenheten vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- För inglasning av balkong krävs tillstånd av styrelsen samt bygglov.
- Markiser ansvarar bostadsrättshavaren för. Markiser ska vara enhetliga, placeras enligt instruktion från styrelsen och beställs via Holmgrens Markiser.
- Gemensamma balkonger och altaner är till för alla. Ingen förvaring får ske där.

### **Boappa**

Föreningen använder sig av Boappa som kommunikationskanal för föreningens medlemmar. Här kan du lägga upp information som du vill dela med dina grannar, göra efterlysningar, ge tips osv. Boappa är ett komplement till föreningens hemsida. Kontakta föreningens samordnare för mer information.

### **Bok- och prylbytarplats**

Vi har en bok- och prylbytarplats i det lilla förrådet som finns i tvättstugan i 33a. Här kan du lämna, hämta och byta böcker och andra prylar och saker som du eller någon annan i föreningen har tröttnat på och som någon annan kan ha glädje och nytta av. Gå gärna dit regelbundet och se om det finns något du kan använda eller vill lämna. Obs! Det du lämnar ska vara helt, rent och fungerande. Detta är inte en plats för sopor.

### **Cyklar, mopeder, barnvagnar, rollatorer**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställ på gården och får inte ställas utanför porten eller på andra platser. Föreningen har barnvagnsförråd i port 31, 31A och i Skomakargången. Barnvagnar, rollatorer mm får inte placeras i entrén eller på trapphusets olika våningsplan. Viktigt pga brandsäkerhet!

Föreningen har utöver allmänna cykelställ, ett cykelställ med tak på Skomakargården. Detta är platser som hyrs ut till dig som är extra rädd om din cykel. Se anslag i porten för aktuell person i styrelsen som ansvarar för cykelplatser om du är intresserad av att hyra en plats för din cykel.

### **Fest**

Ha gärna fest, men meddela grannarna. Huset är lyhört och vi tar hänsyn till varandra. Informera grannarna innan du påbörjar tillställningen och tänk på att inte störa omgivningen med för hög ljudnivå eller för sena tillställningar. Från klockan 22 har alla rätt att ha det tyst och lugnt i sin bostad.

### **Garage**

Föreningen har två garage för uthyrning av garageplatser till boende i föreningen. Se anslag i porten för aktuell person i styrelsen som ansvarar för garageplatser om du är intresserad av att hyra en plats för din bil eller motorcykel.

### **Gårdar**

Våra gårdar är till för alla och en härlig plats för umgänge. Möbler och leksaker som ställs ut på gården får användas av alla och var och en tar ansvar för att ställa tillbaka och lämna det i bästa skick. Ta bort skräp och trasiga saker efter dig.

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop och lämnas på anvisad förvaringsplats. Leksaker, cyklar mm ska ställas in i förråd eller läggas i förvaringslådor så att ingen riskerar att ramla över utspridda saker. Förrådet i anslutning till Skomakargården är till för gemensamma leksaker som alla får använda. Egna leksaker placeras hemma eller i egna förråd. På Järnvägggården finns sandlåda och gungställning med rutschkana för de mindre barnen.

Föreningen har för närvarande två gasolgrillar som kan användas av alla i föreningen. I det grå förrådshuset på Skomakargården finns två gasoltuber. När gasen är slut tar du ansvar för att fylla på hos närmaste bensinstation eller dylikt så att det finns gas till nästa som vill grilla. Lämna kvittot till föreningens samordnare – ange ditt namn och kontonummer.

### **Hemsida**

På föreningens hemsida [www.brforstrand29-37.se](http://www.brforstrand29-37.se) hittar du all information om föreningen. Viss information finns tillgänglig för alla tex mäklare. Föreningens medlemmar har genom lösenord tillgång till ytterligare information som stämmoprotokoll, information om markiser, speciella erbjudanden för dig som medlem mm. Kontakta föreningens samordnare för lösenord.

### **Husdjur**

Du får inte rasta husdjur som tex hundar och katter på gårdarna. Detta är extra viktigt då vi har konstgräs på Skomakargården och små barn som leker på marken. Håll alltid hundar kopplade eftersom det finns människor som är hundrädda och allergiska.

## Källare och vind

Det finns vinds- och källarförråd till varje lägenhet. Även om du ser ett annat vinds- eller källarförråd som är tomt får du inte ta det. På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångar ska hållas fria från saker och får inte belamras. Du ansvarar själv för hänglås. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare, liksom brandfarligt gods eller mat/råvaror. Det finns ett antal extra förråd som hyrs ut till boende i föreningen. Se anslag i porten för aktuell person i styrelsen som ansvarar för förråden om du är intresserad av att hyra ett extra.

## Namnskyltar

Du är själv ansvarig för namnskylten på utsidan av din lägenhetsdörr. För att hålla en enhetlig stil ska den vara rektangulär i mässing. Storleken bestämmer du själv. Pappersskyltar är inte tillåtna. Styrelsen ansvarar för namntavlorna i entréerna.

## Ombyggnation/förändring i lägenheten

Som utgångspunkt gäller 45 § i stadgarna. Föreningen har speciella regler som gäller för ombyggnation i lägenheten. Dessa hittar du på föreningens hemsida och ska gås igenom med föreningens samordnare. Ta alltid kontakt med föreningens samordnare innan du påbörjar någon form av ombyggnation.

## Rökning

Det råder rökförbud inomhus i trappuppgångar, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen samt utomhus på gemensamma balkonger, altaner och gårdar. Om du röker i din lägenhet, ta hand om cigarettfimpen när du har rökt klart. Det är inte tillåtet att slänga fimpar från fönstren eller dylikt.

## Snickarbod

Föreningen har en gemensam snickarbod i det nedre garaget. Där finns snickarbänk, arbetsbord och verktyg för att kunna genomföra mindre arbeten. Se anslag i porten för aktuell kontaktperson.

## Sopor

Du ansvarar för att sortera dina sopor och vi har förmånen att ha en återvinningsstation på andra sidan Rörstrandsgatan, använd den om det inte innebär uppenbar olägenhet. Vi får betala extra för felsortering och onödiga hämtningar. Om din påse går sönder och sopor hamnar på golvet, använd sopborsten och ta upp soporna efter dig. Säkerställ att du stänger dörren efter dig så att inga obehöriga kan ta sig in i soprummet. Ställ aldrig sopor i trapphus, gångar, på vädringsbalkong, i källare eller på vinden, inte ens för en kort stund. Det luktar, skräpar ner och utgör brandfara.

- Plast, papper, glas, metall och tidningar sorterar du och slänger i återvinningen på andra sidan gatan.
- Matavfall ska from 2023 sorteras i bruna papperspåsar och slängas i anvisade brun/svarta kärl i soprummet. Stockholms Stad gör kontroller och utdömer böter om man inte följer reglerna. Lagg gärna en bit hushållspapper i botten av påsen. Vid behov kan du använda dubbla påsar.
- Hushållsavfall, dvs mindre sopor som inte kan återvinnas, slängs i valfri plastpåse. När du sorterar matavfall, plast, papper, glas och metall separat blir det väldigt lite hushållsavfall och därmed får vi lägre kostnader. Knyt alltid ihop påsen innan du slänger den i anvisade gröna kärl i soprummet.
- Batterier och glödlampor sorterar du separat och slänger i anvisade kärl i soprummet.
- Elavfall dvs *mindre* föremål med elkontakt eller strömförsörjning slängs i elkärlet. Obs! Större föremål som tex datorskärmar, tv-apparater och vinkylar ansvarar du själv för att lämna på stadens återvinningsstationer eller via tex Stockholms Stad, Fix-it eller TipTapp.
- Miljöfarligt avfall som tex färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet, utan ska lämnas på Stockholms Stads mobila miljöstation. Aktuell turlista hittar du via Stockholms Stads kundtjänst telefon 08-522 120 00.
- Grovsopor dvs kartonger, wellpapp, frigolit slänger du i återvinningen på andra sidan gatan. Om du inte har möjlighet till detta viker du ihop eller drar sönder och slänger i anvisade kärl i soprummet.
- Möbler, köksinredning, byggmaterial och material från renovering får inte slängas i soprummet.

## **Störningar**

Vi är många som bor i samma hus. Därför är det viktigt att vi tar hänsyn till varandra. Om du upplever problem ta i första hand kontakt med den som stör direkt vid störningstillfället. Med god ton och grannsämja löser vi det mesta. Om du trots det upplever fortsatta störningar, ta kontakt med föreningens samordnare.

Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som tex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt, men är extra viktiga att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man får därmed inte köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

## **Tvättstuga**

Föreningen har en gemensam tvättstuga med tre separata, bokningsbara rum i källaren i 33a. Till varje rum hör två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. Det finns ett gemensamt mangelrum. Maskiner ska torkas av, luddfiltret i torktumblaren rensas och golvet sopas efter varje pass. Bokningsschema och bokning sker digitalt via en display i tvättstugan eller direkt via appen Bokatvättid.se. Läs igenom tvättstugereglerna antingen på plats i tvättstugan eller i appen. För pinkod kontakta föreningens samordnare.

Obs! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

Obs! Djurrelaterade saker som tex hästtäckan och hundkläder/hundtillbehör får inte tvättas och torkas i vår gemensamma tvättstuga – detta med anledning av allergier då det kan vara direkt livshotande.

## **Undvik gnagare och andra skadedjur**

Mata inte fåglar eller husdjur på gården eller i gemensamma utrymmen inom fastigheten. Torka bort smulor och matrester från borden på gårdarna och håll dörrarna stängda. Detta för att undvika att locka hit råttor eller andra skadedjur som vi inte vill få in i fastigheten. Om du upptäcker mal eller andra skadedjur i lägenheten, kontakta Anticimex. Var noggrann med att stänga kärl till sopor och dörrar till soprum av samma anledning.

## **Underhåll i lägenheten**

Bostadsrättshavaren 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 innerfönster samt inner- och ytterdörrar. Ytterdörrar ska vara enligt original, även säkerhetsdörrar som beställs via Stockholms Inbrottskydd. Om något går sönder är det ditt ansvar att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen och allt som har med vatten att göra. Ta för vana att titta regelbundet – vi rekommenderar att du monterar vattenlarm vid alla anslutningar samt har läckageskydd under alla vitvaror. Läckageskador kostar stora pengar, påverkar ofta flera lägenheter och innebär stor påverkan för alla som drabbas. Även en droppande kran kan orsaka stora problem, så var uppmärksam! Kontakta föreningens samordnare för mer information och hjälp med vattenlarm.

För alla som bor i bostadsrätt är det obligatoriskt att teckna en särskild bostadsrättsförsäkring som skydd om olyckan är framme.

## **Överlåtelse**

Styrelsen tar ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna. Den som köper din lägenhet måste också bli godkänd av styrelsen innan inflyttning kan ske. Det är därför viktigt att informera ev. köpare om vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen eller den förvaltare som föreningen anlitar.

Lämna ett exemplar av föreningens ordningsregler till den som flyttar in.

Vänliga hälsningar  
Styrelsen 2023-11-07