

ORDNINGSREGLER

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OPORTO NR 3

Öregrundsgatan 6, 115 59 Stockholm (org. nr 702001-6023)

Allmänna ordningsregler

- Samtliga medlemmar samt eventuella andrahandshyresgäster och andra gäster ska uppträda på ett sådant sätt att grannarna inte störs.
- Störande ljud – t.ex. renoveringsarbeten, hög musik m.m. – får inte förekomma efter kl. 22:00 på kvällen och före kl. 07.00 på morgonen. Lördagar får arbeten utföras mellan 10:00 och 18:00. Söndagar och helgdagar får inga störande arbeten utföras. Se även särskilda ordningsregler avseende ombyggnad m.m. nedan.
- Tillfällig parkering på gården är endast tillåten för i- och urlastning under så kort tid som möjligt.
- Gemensamma lokaler – såsom tvättstuga, bastu, källarlokal och takterrass – bokas genom appen Boappa. Efter nyttjande svarar den som har lånat lokalen för att den är städad. Se även särskilda ordningsregler avseende tvättstugan och övriga lokaler nedan.
- Piskning av mattor och skakning av t.ex. sängkläder får inte ske på balkongen (tänk på grannen under).
- På vinden, i källaren, samt i cykel- och barnvagnsförrådet får endast föremål förvaras som utrymmena är avsedda för. Placera mattor och kläder i insektstäta förpackningar för att undvika angrepp av mal.
- Brandfarliga vätskor och dylikt får inte förvaras i vinds- och källarförråd. Föremål får inte placeras eller utanför vinds- och källarförråd.
- Uppställning av föremål i trappuppgång och andra gemensamma utrymmen är enligt brandregler inte tillåten. Dörmattor, skor, barnvagnar osv. får således inte placeras i trapphuset.
- Brandvarnare ska vara installerade i samtliga lägenheter och medlemmarna ska tillse att batterierna byts vid behov.
- Sopor paketeras i knutna plastpåsar och kastas i sopbehållarna utanför huset. Matavfall ska sorteras separat och slängas i den mindre av de två sopbehållarna. Papperspåsar för matavfall finns att hämta i barnvagnsrummet. Under inga omständigheter får sopor förvaras i trapphuset, inte ens tillfälligt.
- Oljor och annat matfett får enligt lag inte hällas ut i vasken eller annat avlopp, utan ska sorteras som matavfall (större mängder ska lämnas till en återvinningscentral).
- Föreningen har inget grovsoprum, utan grovsopor får boende själva se till att lämna på återvinningsstation (de närmaste finns på Kampementsgatan 2 vid Hemköp och Tullvaktsvägen 2 i Frihamnen), miljöstation eller återvinningscentral (se www.stockholmvattenochavfall.se för ytterligare information). Grovsopor får ej uppställas i eller utanför huset.
- Tidningar respektive pappersförpackningar samlas i de gröna behållarna i barnvagnsförrådet.
- Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen, inklusive trapphuset och trappan utanför entrén.

- Rökning på balkong: Bostadsrättslagens regler om störningar i boendet eller miljöbalkens regler om olägenhet gäller även tobaksrök. Det är tillåtet att röka på balkongen och i lägenheten, men man får inte störa sina grannar!
- Enligt lag är det förbjudet att röka vid lekplats.
- Vid användning av egen tvättmaskin i lägenheten ska tvätt ha avslutats senast kl. 22:00.
- Grillning på balkong är inte tillåten.
- Balkonglådor får pga. rasrisk inte hängas utanpå balkongräcket. Vattna måttligt och tänk på grannarna under.
- Balkonggolven får inte målas eller lackas
- Vattenburna handduksvärmare ska i förekommande fall alltid vara påslagna för att minimera risken för uppkomst av legionella och andra bakterier.

Huset är medlemmarnas gemensamma tillgång – vårda det väl!

Särskilda regler vid inflyttning, avflyttning samt ombyggnad

- Tillstånd från styrelsen krävs när det gäller större arbeten i lägenheten. Exempel på större arbeten är ombyggnad av kök och badrum, tillbyggnad samt rivning av befintliga väggar.
- Störande arbete i lägenhet får endast ske mellan kl. 07:00 och 22:00 på vardagar samt mellan kl. 10:00 och 18:00 på lördagar. På söndagar samt "röda dagar" får inga störande arbeten utföras.
- Grovsopor får ej uppställas i eller utanför huset. Grovsopor får boende själva se till att lämna på återvinningscentral. Se "Allmänna ordningsregler" ovan.
- Om container beställs ska den uppställas på av styrelsen anvisad plats.
- När hissen används för flytt och transport av bygg- och rivningsmaterial ska hissgolv, hissväggar samt spegel skyddas med täckpapp eller dylikt.
- Vid tillfällig uppställning av material på våningsplan (max 1 dag) ska golv och väggar skyddas samt full framkomlighet för övriga medlemmar till hiss och trappor råda. Objekt får inte lutas mot väggmålningarna i entréhallen.
- Tillfällig parkering på gården är endast tillåten för i- och urlastning under så kort tid som möjligt. Detta för att ej hindra ambulans och andra utryckningsfordon från att komma fram.
- Toaletten på källarplanet får användas endast när medgivande av styrelsen införskaffats.
- Efter inflyttning, utflyttning eller ombyggnad ska medlem/boende utan dröjsmål rengöra och iordningställa efter sig.
- Informera styrelsen då arbetet är klart. Eventuella skador på hus, hiss, väggar, golv, m.m. repareras av styrelsen anlita fackman och bekostas av den enskilde medlemmen.

Att notera

Föreningen ansvarar för huset, medlemmen ansvarar för lägenheten mellan lägenhetens ytterdörr och ytterfönster. Tillstånd från styrelsen krävs för följande åtgärder:

- Större ingrepp som bostadsrättsinnehavaren gör i lägenheten, till exempel nedtagning av vägg. Detta gäller även om man fått bygglov för ändringen (vilket krävs vid ändring i bärande konstruktioner).

- Byte till elanläggning som drar mer än 220 V eller har mer än två faser. Ändring av elledningars dragning omfattas dock inte av någon tillståndsplikt.
- Installation eller ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- Installation eller ändring av anordning för ventilation. Köksfläkt inte får kopplas till husets ventilation och friskluftventiler i fönster och ventilationskanaler i kök och badrum inte får byggas in eller ändras.
- Installation eller ändring av eldstad, rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet.
- Byte/ändring av fönster och lägenhetens ytterdörr.
- Uppsättande av markiser. Förändringar i fasaden kräver också tillstånd från Stadsbyggnadskontoret.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ordningsregler för tvättstugan

Allmänt

- Tvättstugan kan bokas mellan kl. 07:00 och 22:00 på vardagar och lördagar samt mellan kl. 10:00 och 22:00 på söndagar och "röda dagar".
- Tvättid bokas genom Boappa. Kom ihåg att avboka om tvättiden inte ska nyttjas.
- Tvättiden är förverkad om den inte utnyttjas inom 45 minuter efter påbörjat pass.
- Hundar eller katter får inte vistas i tvättstugan för att skydda personer som är allergiker.
- Avlägsna lösa föremål samt se till att fickorna töms före tvätt. BH med bygel får inte tvättas i maskinerna (då dessa kan orsaka allvarliga maskinfel).
- Det är förbjudet att tvätta trasmattor i maskinerna 2 & 3. Vid mattvätt använd den manuella maskinen (nr 1).
- Vid eventuell mattvätt ska mattorna först hängas upp i tvättrummet för att droppa av ordentligt innan torkkaggregatet. Detta förfarande är mera skonsamt för torkkaggregatet.
- Torkkaggregatet är inställt på maximal torkeffekt. Manipulering av aggregatet minskar torkeffekten.

Efter tvätt

- Kontrollera att maskinerna helt är tömda.
- Se till att tvättmedelsfacken i maskinerna är rengjorda.
- Se till att filtret i torktummlaren är rengjort.
- Rengör golvet (det finns sopborste, dammsugare och skurmopp).
- Spola ur golvbrunnarna.
- Släng sopor och tomma tvättmedelsförpackningar i sopbehållaren utanför huset.
- Vid slutet av den egna tvättiden ska tvätten helst vara helt borttagen från torkrummet, men om tvätten inte är torr ska den åtminstone samlas i ena sidan av torkrummet så att den inte tar upp mer utrymme än nödvändigt. Detta med hänsyn till nästa person som ska tvätta.

OBS! Tumregeln är att tvätt-, stryk- och torkrummen ska lämnas i det skick som du själv vill ha dem nästa gång du tvättar!

Ordningsregler för källarlokalen, bastun/gymmet och takterrassen

Bokning

Källarlokalen, bastun/gymmet och takterrassen bokas genom Boappa. Källarlokalen bör bokas i god tid, minst 1 vecka i förväg. Kolla med någon i styrelsen för att få nyckeln i tid (till övriga lokaler använder du din huvudnyckel).

Källarlokalen kan användas för t.ex. fester, möten och övernattnig. I lokalen finns det tillgång till bl.a. kaffebryggare, mikrovågsugn samt bäddsoffa. Sängkläder finns ej.

Lokalen kan bokas för en dag eller ett dygn, dock max 3 dygn i sträck, mot en avgift. Priserna framgår på Boappa och debiteras i efterhand på månadsavin genom föreningens ekonomiska förvaltare Nabo.

Städning

Efter användande av källarlokalen, bastun/gymmet och takterrassen måste du se till att:

- Städa ordentligt.
- Våttorka golven (bastun och gymmet).
- Tömma papperskorgar.
- Rengöra grillen (takterrassen).

Det råder absolut rökförbud i källarlokalen, bastun/gymmet och i trapphuset!

Andrahandsuthyrning av lägenheter

Den lägenhetsinnehavare som tillfälligt önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand ska enligt föreningens stadgar ansöka om detta till styrelsen innan uthyrningen påbörjas. I ansökan ska uthyrningsperiod, motiv till uthyrningen samt hyresgästens namn anges. Särskild blankett för detta finns att hämta i appen Boappa.

Giltiga skäl till en uthyrning är enligt Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC): studier eller arbete på annan ort under en tid, militärtjänst, sjukdom eller särskilda familjeförhållanden (t.ex. vård av nära anhörig).

Tillfällig andrahandsuthyrning innebär att styrelsen kan bevilja en uthyrningstid om 12 månader i taget. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt föreningens stadgar.

En förutsättning för att uthyrning i andra hand ska beviljas är att bostadsrättsinnehavaren eller hyresgästen engagerar sig i fastigheten och dess underhåll.

Senast uppdaterade av styrelsen den 25 mars 2024