

BRF ORDONNANSEN 10

I hjärtat av Gärdet

REGLER OCH RÅD

För att vår boendemiljö ska vara trivsamt och stressfritt gäller följande nedan. Vi har kategoriserat reglerna efter *Allmänna trivselregler*, *Din bostad specifikt* samt *Specifika trivselregler*.

Allmänna trivselregler

- **Hushållsavfall:** Det finns en botten-tömmande sopkassun på husets södra gavel. Endast hushållssopor ska slängas där och luckorna öppnas med samma nyckel som går till entrén/hemdörren. Det är absolut förbjudet att slänga andra föremål som t.ex möbler eller byggavfall i sopkassunen. Vänligen ställ inget framför eller intill sopkassunen, närmaste återvinningsstation finns i korsningen vid Kampementshallen/Värtavägen (mitt emot macken). Byggavfall, grovsopor och dylikt slängs på någon av Stockholms stads återvinningscentraler. Kontaktuppgifter och öppettider till dessa hittar du på www.stockholm.se/avc.
- **Trapphus och vind:** Det är absolut förbjudet att ställa ut dörmattor, möbler, cyklar, sopåsar och andra föremål i trapphuset eller i allmänna utrymmen på vinden. Anledningen beror dels på brandsäkerhetsskäl (framkomlighet vid uttryckning) dels för städningen och den allmänna trivsels skull. Töm vind på onödigt skräp och undvik att förvara stöldbegärliga saker där. Den som förvarar tillhörigheter utanför avsedda vindsförråd gör det på egen risk och föreningen kan när som helst avlägsna och kasta dessa tillhörigheter. **Gångar ska hållas fria.**

- **Entrédörren:** Försök att hålla entrédörren stängd i största möjliga mån, ställ inte den öppen i onödan. Kodlåset är aktivt fram till **klockan 22:00**. Därefter krävs nyckel för att komma in.
- **Cykelrummet:** Kom ihåg att märka upp din cykel i cykelrummet och på gården med namn och lägenhetsnummer. Omärkta cyklar betraktas som övergivna och fraktas bort vid utrensning på grund av utrymmesbrist. Markera upp även cyklar som står utomhus.
- **Oönskad reklam:** För allas trevnad är det av största vikt att vi ser till att hålla rent och snyggt i entrén. Lägg inte oönskad reklam vid sidan av brevlådorna. Det är ditt eget ansvar att ta hand om den post som hamnar i din brevlåda.
- **Rökning:** Det är absolut förbjudet att röka i trapphuset och i närheten av entrén då rök dras in i trapphuset genom dörr och friskluftsintag. För allas trevnad – var snäll och håll ett ordentligt avstånd från huset vid rökning och fimpas i askkoppen, inte på marken!
- **Tider:** Mellan kl. 22:00 och 07:00 ska det vara tyst i huset. Vänligen respektera detta! Störande arbete får endast utföras vardagar mellan klockan 08:00-17:00. Grannar bör underrättas om att störande arbete kan förekomma. Ansvarig för information är bostadsrättshavare.
- **Balkonger:** Balkonger ska skottas och hållas fri från snö och is vintertid. Tänk också på att rökning på balkonger kan medföra störning för övriga boende speciellt i ovanliggande lägenheter. Cigaretter ska fimpas på ett säkert sätt. Det är inte tillåtet att skaka mattor, sängkläder m.m från balkongen. Placera blomlådor innanför balkongräcket. Tyvärr har man inte tillåtelse att elda på balkongen vare sig med kol, ved eller gasol. Detta då de som bor intill både ovanför och vid sidan har sina friskluftsintag vid balkongerna och då får in rök och grillos direkt i lägenheten. Vi hänvisar till Pergolan som är belägen några meter ifrån huset för dessa ändamål.
- **Felanmälan:** För felanmälan [klicka här](#). Föreningen har leverantörer till den ekonomiska förvaltningen, fastighetsförvaltningen samt till den tekniska förvaltningen. Det finns även en jour-tjänst tillgänglig. Jourtjänsten som föreningen

har för fastigheten är till för medlemmarnas service då något oförutsett inträffar och där man behöver omgående hjälp utanför kontorstid.

Vem som betalar de kostnader som uppstår då man anlitat/använt sig av jouren i huset beror på vilken art ärendet har. Tillhör felet det som anses ligga på bostadsrättsinnehavarens ansvar enligt våra stadgar, så faller det också på innehavarens lott att i efterhand ersätta föreningen med samtliga de kostnader som ärendet fört med sig. Kom ihåg att om felet tillhör det som du själv är ansvarig för kan extra handläggningskostnader också tillkomma eftersom föreningen måste vidarefakturera uppkomna kostnader till dig. Föreningens utlägg skall betalas omgående och Du får själv ta kontakt med ditt eget försäkringsbolag för att i efterhand reglera dina utlägg för ärendet mot dem. Om du är osäker inför ett fel så ska du kontakta styrelsen innan du kontaktar jouren

Din bostad specifikt

- **Köksfläktar/spiskåpor:** Det är inte tillåtet att installera spiskåpor med fläktmotor och utblås i fastighetens ventilationssystem. Det kan förorsaka inträngning av matos i grannlägenheterna. Kolfilterfläkt som blåser tillbaka den renade luften i den egna lägenheten är tillåten. Är du osäker på vad som gäller kontakta **alltid** någon i styrelsen innan du gör en installation.
- **Handdukstork badrum:** Det är av största vikt att inte stänga av tillförsel av vatten till handdukstorken i badrummen då de är direkt kopplade till dagvattnet. Det kan i värsta fall bildas mikrobiell påväxt.
- **Underhållsansvar av lägenhet:** Som innehavare av en bostadsrätt ansvarar man för underhåll av reparationer (s.k inre underhåll). En fördelning av ansvaret mellan föreningens ansvar och bostadsrättsinnehavarens ansvar står i föreningens stadgar. Kontakta styrelsen om du är osäker. 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.
- **Ombyggnad/reparation i lägenheten:** Om du har för avsikt att göra någon

ombyggnation/reparation i din lägenhet av mer väsentlig art så ska du anmäla detta till styrelsen innan arbetet påbörjas. Fasta installationer som t.ex. golvbrunnar, vattenledningar och bärande väggar får inte ändras utan godkännande av styrelsen. I vissa fall kan bygganmälan/bygglov från kommunen också krävas. **Kontakta alltid styrelsen innan planerad förändring/bygge i lägenheten!** Reparations- och ombyggnadsarbeten får ske mellan 08:00-17:00 under vardagar. För detaljerad och mer omfattande anvisningar kring Reparationer- och ombyggnadsarbeten [klicka här](#).

- **Kopiering av nycklar:** Kopiering av lägenhetsnycklar (den nyckel som också öppnar entrédörren, källaren och vindförrådet) måste gå via styrelsen då beställningen måste göras av den som är systemansvarig i styrelsen. Det går alltså inte att kopiera dessa nycklar på vanligt sätt. Tillhållarlås-nycklar kan alla kopiera upp hos vilken skomakare/låssmed som helst då dessa inte ingår i nyckelsystemet. Om man tappat bort sin nyckel till postlådan behöver man beställa en ny cylinder själv från [BxB Mailboxes](#) med 2 st. tillhörande nycklar (Artikelnr: 023720). Kontakta därefter styrelsen som kommer byta ut cylindern.
- **Andrahandsuthyrning:** Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Även förlängning av uthyrning kräver en ny begäran. [Klicka här](#) för mer information hur du går tillväga.
- **Vid utflyttning:** Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse (läs även under [För Mäklare](#)). Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem. Det är viktigt att samtliga regler och råd efterföljs speciellt gällande grovsop/möbler vid en utflyttning. Påvisas att medlem felaktigt slänger föremål såsom t.ex möbler eller byggavfall i sopkassunen kommer en avgift på 800 kr att krävas.

Specifika trivselregler

Säkerhet

- Kontrollera att ytterdörr går i lås efter in-och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.

Husdjur

- Innehavare av husdjur är skyldiga att övervaka så att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringarna runt huset.
- Plocka upp efter djuren. Inga husdjur får vistas på föreningens fastighetsområde utan tillsyn/närvaro av ägaren.

Störningar

- Alla boende är skyldiga att visa hänsyn till omgivningen.
- Skyldigheten gäller inte bara i lägenheten utan även i gemensamma utrymmen (trapphus, källare, tvättstuga etc.)
- Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Den som stör och inte rättar sig vid tillsägelse från styrelse kan i allvarigare fall sägas upp från lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följas efter klockan 22:00 på kvällen till 07:00.
- Hög ljudnivå ex. hög musik, fest mm får inte förekomma efter 21:00 under vardagar och 23:00 under helger och röda dagar. Disk/tvättmaskiner får inte heller köras under dessa tider.
- Vid fest och annat som kan störas, meddela grannarna i god tid.

- Störande arbete t.ex. borring får endast ske mellan 08:00 – 17:00.

Tvättstugan

- Tvättstugan ligger i källaren, som du når genom metalldörren i entrén.
- Om tvättstugan ej tagits i bruk **30 min** efter påbörjad tvättid anses tvättstugan ledig och annan boende har rätt att överta tiden.
- Torktumlare och torkskåp får användas max 30 min in på efterföljande pass.
- **Städning enligt punkterna nedan ska utföras efter varje tvättpass.**
 - Torka av bänken och maskinerna.
 - Se till att tvättmedelsfacken är rena och fria från tvättmedelsrester.
 - Ta bort ludd ifrån torktummlaren och torkskåpet. Sopa och våttorka golvet.
 - Kontakta styrelsen om du anser att nödvändigt städmaterial saknas.

Kom ihåg att dessa regler finns till för allas trevnad. Vid frågor kontakta styrelsen.