

Ordningsregler Brf Spiken 3

Ansvar för ordningen

Styrelsen 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 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 utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som äger bostadsrätten utan även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster som hyr i andra hand.

Det finns alltså regler som alla ska ta hänsyn till och följa. Reglerna har ett viktigt syfte - att skapa trivsel för dig och dina grannar! Om ordningsreglerna inte följs uppmanar styrelsen den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det i allvarigare fall bli fråga om uppsägning av medlemskapet och av medlemmens rätt att bo kvar. En sådan handläggning sker i enlighet med Bostadsrättslagen (1991:614) och föreningens stadgar.

1. **Brand & brandsäkerhet**

Medlem bör ha följande utrustning i sin lägenhet samt ansvara för underhållet. MSB, Myndigheten om samhällsskydd och beredskap rekommenderar:

- a) Minst st. fungerande brandvarnare i varje bostad.
 - 1 st. brandvarnare monteras i tak nära kök, ej inne i köket.
 - 1 st. i taket i eller intill varje rum där personer sover.
- b) Brandsläckare
Minst 1 st. 6 kg pulverbrandsläckare synligt nära entrédörr.
- c) Brandfilt på minst 120 x 180 cm i köket.
- d) Tänk på att funktionstesta dina brandvarnare regelbundet. Byt ut batterierna eller brandvarnarna vid behov.

2. Säkerhet

- a) Var försiktig med eld. All rökning i gemensamma utrymmen såsom källare, tvättstuga, trapphus och vind är förbjudet.
- b) Förvaring av cyklar, barnvagnar, sopor eller liknande i entréer och trapphus samt i källarens korridorer är inte tillåtet.
- c) Kontrollera att ytterportarna (dörren till trapphuset och dörrarna till källaren) i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Det är inte tillåtet att ställa upp ytterportarna för annat än tillfällig in och utpassering. Ytterdörrarna får inte ställas upp för t.ex. vädring.
- d) Släpp aldrig in någon okänd person i fastigheten.
- e) Lämna inte ut portkoden till fler än vad som är absolut nödvändigt.
- f) Lämna inte vinds- eller källardörrar öppna eller olåsta.
- g) Om du har använt vindsterrassen ska samtliga fönster vara stängda när du lämnar den.
- h) Meddela dina grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från lägenheten.

3. Störningar

Lagen ser idag strängt på störningar.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelser kan bli uppsagd från bostadsrätten.

Så här står det i bostadsrättslagen 7 kap. § 9:

”När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.”

Medlemmens skyldigheter gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus och tvättstuga. Medlemmar som stör grannarna vet ibland inte själva om det. Därför kan de uppskatta att någon säger till vänligt, innan problemet blir alltför stort. Om du känner att du kan få ett positivt bemötande, kan du själv tala med din granne i all vänlighet – och be att man t.ex. dämpar musiken eller sänker ljudnivån på det som stör. Lyckas du genom ditt samtal få grannen att sluta störa behöver du för stunden inte göra något mer. Vill du inte kontakta din granne, vänder du dig till styrelsen. Styrelsen tar då kontakt och talar med den störande – utan att uppge ditt namn.

Några exempel på vad lagen säger om störningar

- a) Man får inte störa genom att föra oväsen som t.ex. att tala, sjunga, skrika för högt, eller spela instrument, musik via ljudanläggning, eller att ha volymen på Teven alltför högt.
- b) Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare.
- c) Hundar och övriga husdjur får inte skälla, yla etc.
Det hör till hundars natur att skälla ibland men om din hund står och skäller, ylar eller gnyr långa perioder eller sent på nätterna så kan det utgöra en störning vilket är en förverkande grund.
- d) Tänk på att ditt golv kan vara din grannes tak. Gå inte inomhus i träskor eller andra skor som ger störande ljud.
- e) En enkel tumregel kan vara att ingenting ska höras in till grannarna.
Detta gäller dygnet runt, men är extra angeläget **kl. 22.00 - 07.00** eftersom man ska kunna sova ostört enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus FoHMFS 2014:13.

4. Ska du ha fest?

Det finns ett bra sätt att förebygga irritationer: **Informera dina grannar!**
Enklarest är att tala om för grannarna att du ska ha fest och att du ber om deras förståelse om det blir lite högljutt. Du kan också sätta upp information på anslagstavlan vid entrén. Obs ange tider för tillställningen! Tänk särskilt på de tider som är angivna i punkten 3 e ovan. Att informera i förväg är bra, men det innebär inte att man kan störa obegränsat och när som helst.

5. Lägenhetsbråk

Blir du störd av allvarligt lägenhetsbråk med slagsmål och skrik etc. bör du ringa polisen. I denna situation är det mycket viktigt att du ringer. Det kan nämligen innebära att du hjälper någon som håller på att bli misshandlad.

6. Tider för renovering m.m.

- a) Vid renoverings och ombyggnadsarbeten ska följande tider respekteras:

Vardagar	08:00-17:00
Lördagar, söndagar och helgdagar	10:00- 17:00

Renoverings- och ombyggnadsarbeten undanbedes under storhelger.
- b) Störande arbeten typ bilning, håltagning, golvslipning, hamrande etc. ska koncentreras till kortast möjliga tid på vardagar.
Informera grannarna i förväg och tag hänsyn till varandra.

- c) Det är viktigt att du som lägenhetsinnehavare säkerställer dig om vilka förändringar du är tillåten att göra, samt vilka arbeten som kräver godkännande från Styrelsen.
- d) Det är förbjudet att låta flyttsäckar likt ”Big– Bag” och annat byggavfall bli stående på gatan eller i fastigheten mer än absolut nödvändig tid för att forsla bort materialet. Det ska forslas bort dagligen om inget annat är överenskommet!
Föreningen förbehåller sig rätten att, på bostadsrättshavarens bekostnad avlägsna säckar och annat byggavfall som ej hanterats i enlighet med bestämmelserna.
- e) Det är viktigt att ni som behöver stänga av föreningens gemensamma vatten, är noggranna med avstängningstiden och informerar övriga medlemmar i god tid.

7. **Ventilation (OVK)**

- a) Ventilationsdon i kök, badrum, ovanför fönster får inte öppnas eller stängas mer än vad som är inställt vid ventilationsbesiktning, de får heller inte tas bort eller täppas igen.
- b) Om du gör förändringar av inställningarna kommer detta att på ett negativt sätt påverka dina grannars ventilation.
- c) Rengör luftventilerna som sitter ovanför fönsterkarmarna (Rekommendationen är minst en gång om året).
- d) Vatten får inte spolats/hällas in i ventilationssystem.

8. **Elektriska installationer och belysning**

Alla elektriska installationer måste göras av behörig elektriker.

9. **Badrum och kök**

- a) Var uppmärksam på badrummets tätskikt och utanpåliggande vattenrör. Detta gäller särskilt tätskiktets skarvar och vattenrörens packningar, tätringar och bussningar invid och bakom badkar och/eller dusch men även övriga genomföringar.
- b) Du ansvarar även för golvbrunn och dess klämring/klämringar samt för rensning av golvbrunn och vattenlås.
- c) I köket ska du vara särskilt uppmärksam på olika vitvarors anslutningar till vatten och el. Du ansvarar för kopplingar och slangar till all utrustning i din lägenhet. Diskmaskin ska vara försedd med läckageskydd undertill.
- d) Det är förbjudet att montera köksfläkt och/eller annan utrustning med motor som blåser luft in i ventilationssystemet eftersom detta vidarebefordrar ditt matos etc. till grannarna. Endast spiskåpa med självdrag, eller fristående kolfilterfläkt är tillåtet.

- e) Renovering av badrum
Vid renovering av badrum som innebär byte av ytskikt och tätskikt, genomföringar, golvbrunn etc. får endast auktoriserad fackman användas och GVK-normerna ska följas. Skriftligt tillstånd och godkännande av föreningens styrelse krävs innan arbete med badrum påbörjas.
- f) Entreprenör och hantverkare
Vid större reparationer/renoveringar krävs ett ansvarsbevis – entreprenadbevis. Det är viktigt att veta att det finns ett försäkringsskydd som täcker det arbete som skall utföras och att entreprenörens/hantverkarens försäkring är betald.

10. Vatten och avlopp

- a) Spola inte ned skräp i toaletten och ut i avloppet.
Endast kiss, bajs och toalettpapper är tillåtet.
- b) Häll inte ut fett och oljor i avloppen
Det kan bli stopp i avloppet om du häller ner matolja och fett i diskhon. Torka istället ur stekpannor och kastruller med hushållspapper och släng det i soporna.
Om du har använt fritureolja, häll den i en flaska, förslut flaskan och lämna den till miljöstationen.

11. Sopor och pappersåtervinning

- a) Sopor slänger du i soptunnorna som tillhör föreningen. Dessa är låsta med nyckel som alla medlemmar och andrahandshyresgäster ska ha.
- b) Matavfall kan kastas i högra soptunnan i matavfallspåsar som finns gratis vid
 - Biblioteket Signalfabriken, Esplanaden 10
 - Returpunkten, Landsvägen 62
- c) Avfall bör plattas till så gott det går, så inte exempelvis mjölk/juicepaket eller andra voluminösa förpackningar fyller upp våra sopkärl i onödan.
- d) Närmaste återvinningsstation för mindre grovsopor finns på Returpunkt Sundbyberg Landsvägen 62. En något större återvinningsstation finns på Fredsgränd 2 (vid simhallen).
- e) En gång per månad kommer ReTuren, som är en lastbil för sophämtning, till hörnet av Esplanaden 15 och Sturegatan. Där kan du lämna alla typer av grovsopor som exempelvis möbler, cyklar och porslin.
- f) Mer information om sophantering finns på <https://www.sorab.se> respektive <https://www.savab.se>

12. **Trädgård och Grillning**

Vi har en härlig trädgård med altan, utemöbler, sandlåda, gungor och grill.

- a) För att undvika att störa grannar och närboende bör du endast utnyttja trädgården mellan **09.00 – 22.00** Tänk på att musik etc. kan uppfattas som störande av grannar och närboende varför volymen ska hållas på en rimlig nivå.
- b) Torka av bord/borden och rengör grillen efter användning. Plocka undan dynorna efter användning och lägg dem i sina förvaringslådor.
- c) Lista för tidsbokning av uteplats och grill sitter under sommarsäsong på källardörren ut till gården.

13. **Terrass på vinden**

- a) Om du utnyttjar detta rum ska du vara mycket noga med att stänga fönster och dörrar när du lämnar rummet.
- b) Tänk på den stora brandfaran på vinden. Detta gör att rökning är absolut förbjuden liksom levande ljus och annan form av öppen eld (t.ex. grillning). Detta gäller vinden i sin helhet.
- c) För att minska uppvärmningskostnaderna stänger vi igen denna terrass på vintern och öppnar den åter på våren när det börjar bli varmare ute.

14. **Tvättstuga**

Tvättstugan finns i källaren

- a) För att kunna tvätta måste du boka tid med låskolv på bokningstavlan utanför tvättstugan. Du övertar nyckel och låskolv till tidsbokningen från föregående lägenhetsinnehavare. Vid förlust av nyckel eller kolv står lägenhetsinnehavaren för nyanskaffning och kostnad för detta.
- b) Tid som inte utnyttjas får ”övertas” 30 minuter efter bokad starttid.
- c) Torktumlare och torkskåp får utnyttjas 30 minuter efter slutet av din bokade tid.
- d) Inga maskiner får användas innan kl. 07.00 eller efter 22.00.
- e) Gör rent efter dig så att nästa person inte behöver börja med att städa. Se städinstruktioner på anslagstavlan.
- f) Filtren ska tömmas och rengöras efter varje användning se gula lappar ”Töm här”.
- g) Fel på maskiner skall omgående anmälas via funktionen felanmälan på hemsidan.
- h) Stäng fönstren och släck lamporna efter dig när du är klar.

15. **Förråd**

- a) Vindsförråd ingår f.n. till alla lägenheter. Vissa lägenheter har också tillgång till förråd i källaren. Fördelningen av förråd kan komma att förändras i händelse av ombyggnad av fastigheten.
- b) I förråden får inte förvaras farliga ämnen som t.ex. kemikalier, gasol, bensin, etanol m.m. Vad som anses vara brandfarliga vätskor, kemikalier, gaser etc. framgår på MSB hemsida Myndigheten för samhällsskydd och beredskap www.msb.se

16. **Cykelrum**

- a) Cykelrummet i källaren är endast avsett för förvaring av cyklar inklusive elcyklar.
- b) Regler för vad som klassas som elcykel framgår av Transportstyrelsens hemsida <https://www.transportstyrelsen.se/sv/vagtrafik> sökord – elcykel.
- c) Batterier till elcyklar ska laddas och förvaras i medlemmens bostad.
- d) Mopeder hänvisas till mopedparkeringen uppe vid Sturegatan 47B. Denna parkering får f.n. utnyttjas avgiftsfritt för mopeder.
- e) Boendeparkering för motorcyklar kan vara avgiftsbelagd. För mer information kontakta Sundbybergs Stad <https://www.sundbyberg.se> sökord – motorcyklar.

17. **Barnvagnsrum**

I källaren finns ett rum som tillfälligt kan användas för uppställning av barnvagnar.

18. **Balkonger**

- a) För allas trevnad och säkerhet har vi gemensamma regler och en ansvarsfördelning för underhåll och skötsel av våra balkonger.
- b) Föreningen ansvarar för räcket och plattan på balkongen.
- c) Lägenhetsinnehavaren svarar för löpande skötsel och renhållning av balkongen.
- d) Cigarettfimpar och annat skräp får inte kastas från balkong eller fönster.
- e) Tänk på dina grannar när du vistas på balkongen. Tala inte högt eller spela inte musik högt sent på kvällen.
- f) Tänk också på att dina grannar kanske inte tål, eller mår dåligt av rök som kan sprida sig in till dem.

- g) Permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering är ej tillåtet.
- h) Skakning av mattor, sängkläder etc. utanför balkongräcket är ej tillåtet.
- i) All typ av grillning på balkongerna är förbjudet.
- j) Balkonglådor är endast tillåtna på insidan av räcket.
Vattna försiktigt så det inte rinner ned till grannar.

19. **Fasad**

- a) Det är inte tillåtet att sätta upp exempelvis Antenner, Paraboler, Skyltar och Klimatanläggning (AC).
- b) All typ av håltagning i fasaden utan styrelsens medgivande är förbjudet.

20. **Städning av trapphus**

- a) Vi har i föreningen tagit ett gemensamt beslut att själva ta hand om städningen i trapphuset.
- b) Varje hushåll städar 2 ggr/år
Schema för städning sitter på anslagstavlan i porten. Städschemat finns även upplagt på vår hemsida, dokumentarkiv, städning.
- c) Är du bortrest eller av annan anledning inte kan städa på det tilldelade datumet får du själv ombesörja byte av datum med någon.
- d) Städinstruktioner finns på hemsidan, men även i städförrådet i källaren. Det är viktigt att alla känner ett ansvar för denna uppgift så vi kan ha det fint och trivsamt tillsammans.
- e) Förändring av ovanstående kan ske vid en föreningsstämma.

21. **Gemensamma kostnader**

- a) Tänk på kostnader för uppvärmning, varmvatten (även kallvatten) samt fastighetens elförbrukning i gemensamma utrymmen.
Dessa betalas av alla bostadsrättsinnehavare tillsammans och påverkar på så sätt månadsavgifterna.
- b) Byt kranpackning i dina kranar om vattnet står och droppar.
- c) Kontrollera även fönster och dörrlistor i lägenheten och byt ut dessa när det behövs.
Du hjälper då till att spara på föreningen värmekostnader samtidigt som du slipper onödigt drag i din lägenhet.

- d) Vädra med förnuft i lägenheterna, särskilt under uppvärmningsperioden september till maj.
- e) Beställningar av varor och tjänster i föreningens namn får inte göras av enskild medlem. Sådana beställningar får endast ske av medlem i styrelsen efter samråd med minst ytterligare en styrelsemedlem.

22. Avgift

- a) Till föreningen betalas en månadsavgift som fastställs av styrelsen. Avgiften ska täcka räntor och amorteringar, värmeförbrukning, förbrukning av vatten, avfallshantering, skötsel och underhåll av fastigheten m.m.
- b) Du ska ha bostadsrättstillägg i din hemförsäkring.
- c) Det är extra viktigt att du ser över ditt försäkringsskydd om du ska hyra ut i andra hand (uthyrningsförsäkring). Försäkringen ska även vid uthyrning ha bostadsrättstillägg. Observera att bostadsrättsföreningen har särskilda regler för andrahandsuthyrning.

23. Förvaltning

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning sköts av Allabrf.se (ABRF Group AB)
Övrig förvaltning sköts av styrelsen med hjälp av medlemmarna.

24. Föreningens hemsida

Annan viktig information finns även på vår hemsida.
Lösenord för medlemmar är samma som vår portkod.
Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

25. Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar och tillämpliga lagar

Dessa ordningsregler har beslutats på föreningsstämman 2021-06-10
och gäller från och med detta datum.

Brf Spiken 3
Sturegatan 43
172 31 Sundbyberg
www.spiken3.se
styrelsen@spiken3.se