



REGLER FÖR TRIVSEL OCH ORDNING

Till föreningens ordningsregler hör även dokumenten Regler för garaget samt Regler för renovering och underhåll. Ta del av samtliga dokument för fullständig information.

Ansvar för ordningen

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.

Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus, utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Föreningens regler för trivsel och ordning berör några av stadgarnas punkter, samt råd och övriga förhållningssätt.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller dig som bostadsrättsinnehavare, men även familjemedlemmar, gäster, inneboende och 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.

Allmän aktsamhet.....	2
Gemensamma kostnader	2
Fastigheten.....	2
Ljudmiljön	2
Skadedjur	3
Ventilation.....	3
Säkerhetsdörr.....	3
Nycklar	3
Balkonger	3
Markiser.....	4
Tvättstugor	4
Garaget	4
Uthyrning av garageplats	4
Däckförrådet.....	4
Snickarbod	4
Cykelgarage	4
Avfallshantering.....	4
Källarförråd.....	5
Bastu	5
Gården	5
Andrahandsuthyrning	6
Lägenhetsunderhåll.....	6
Förändringar i lägenheten	6
Flyttning.....	6
Har Du frågor.....	7



Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen, eller enligt anslag i porten, eller enligt jourlista på webben.

- Kontrollera att ytterportar och garageport i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Lämna heller inga andra dörrar olåsta.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- Var restriktiv med utlämnande av portkod, som t. ex budfirmor.
- Var försiktig med eld.
- Har bostaden drabbats av skadeangrepp (som råttor, möss, vägglöss, kackerlackor) ska du omedelbart informera styrelsen, som gör anmälan till försäkringsbolag.
- Din lägenhet är utrustad med brandvarnare, som har installerats genom föreningens försorg. Underhåll och byte av batterier sköter du som bostadsrättsinnehavare.
- Avrinningsmatta ska finnas placerad under maskiner som är kopplade till vattenledning (diskmaskin, tvättmaskin, kyl- och frysskåp). Varje lägenhet har försetts med fuktvarnare. Fuktvarnare ska placeras i anslutning till dessa maskiner. Underhåll och byte av batterier sköter du som bostadsrättsinnehavare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el betalas gemensamt av oss alla.

Fastigheten

Det är inte tillåtet att göra förändringar som påverkar husets fasad. Anslag, skyltar, parabol- eller utomhusantennor får uppsättas endast efter styrelsens skriftliga medgivande.

Allmänna utrymmen, som trapphus, korridorer, källarutrymmen, m.m. får inte användas för förvaring av enskilda medlemmars föremål. Trapphus och våningsplan utgör utrymningsvägar och brandceller och där får ingenting förvaras. Ställ alltid in dina saker i lägenheten eller i förrådet. Inte heller garageplatsen får användas som ett extra förråd av bildäck, bilvårdsprodukter el dyl. I mån av plats kan barnvagnar, leksaker, m.m. förvaras i förrådsutrymmet vid respektive entré. I annat fall ska all sådan utrustning förvaras i den egna bostaden.

Rökning är inte tillåtet i något av föreningens allmänna inomhusutrymmen. Släng inte fimpar i rabatter eller på gården. Meddela dina gäster, vårdpersonal m.fl. att inte heller slänga fimpar.

Ljudmiljön

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. 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 allvarligare fall bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, gård och tvättstuga.

Tiden mellan kl. 23 och 07 bör det vara tyst i huset och på gården. Vid högljudda arbeten, t ex borring i vägg, ska detta företrädesvis ske på vardagar mellan kl. 07-17. Under helger förutsätts inga störande arbeten utföras före kl. 09 eller efter kl. 17.

Ljud fortplantas mycket lätt i betonghus, särskilt vertikalt i huskroppen. Tänk på att ditt golv är grannens tak och att även normala vardagsljud som lek med bollar, skor med hårda klackar, ljudanläggningar (framför allt bastoner) m.m. kan upplevas mycket störande. Ta hänsyn till din omgivning och informera grannar om planerad fest eller ljud som kan upplevas störande.



Skadedjur

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap, § 2, 5 och 12 är det föreningens ansvar att vidta åtgärder för sanering av ohyra och skadedjur i bostadslägenhet i fastigheten. Därför ska du omedelbart kontakta föreningen om din lägenhet drabbas. Om föreningen inte utför sanering får du som medlem göra det på föreningens bekostnad. Om medlem har orsakat angrepp av ohyra kan föreningen kräva ersättning (stadgarna §45).

Vad som menas med ohyra är inte preciserat, men exemplifieras i kommentar till lagtexten vara vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsängrar och mjölbagg. Däremot anses det att löss som parasiterar på människor, loppor och mal inte är att betrakta som ohyra.

På www.nomor.se kan du hitta beskrivningar på skadedjur, vanliga problem som de kan orsaka samt råd hur du kan undvika skadedjur och även egen skadedjursbekämpning. Råd ges också vad du ska tänka på vid en professionell sanering.

Ventilation

Fastigheten är utrustad med forcerad ventilation. Draget ska vara intrimmat så att alla ska ha ett jämt utsug. Det innebär att man inte får installera en köksfläkt som blåser ut i ventilations-systemet eller själv försöka påverka ventilationssystemet.

Säkerhetsdörr

Från och med 1 januari 2013 är det lag (Boverkets byggregler 5:534) på att alla nyinstallerade dörrar mot trapphus ska vara såväl brandklassade som brandgastäta. Det är den giftiga röken och inte lågorna som är den vanligaste dödsorsaken vid bränder.

Styrelsen har ansvar för att dörrar monteras enligt lagen. Vid byte av dörr är det respektive bostadsrättsinnehavare som bekostar och låter installera dörr. Dörren ska ha genomgått certifiering enligt SBSC (Svensk brand & säkerhetscertifiering AB) för inbrott och SP Certifiering för brand, brandgas och ljud, samt ha tillverkats under kontroll av SP (SP Sveriges tekniska forskningsinstitut).

Nycklar

Det är angeläget att föreningen har kontroll över antalet utdelade källarförråds- och portnycklar samt fjärrkontroller. Om du skulle tappa en nyckel till fastigheten eller fjärrkontroll så anmäl detta omgående till styrelsen. Alltför många nycklar på drift kan innebära byte av lås och hela nyckelbestånd, vilket är kostsamt.

Nycklar bekostas av den enskilde medlemmen och beställs hos av föreningen kontrakterad låssmed. För att kunna lägga en beställning på ytterportsnycklar krävs ett intyg som du får av den som är nyckelansvarig i föreningen. Beställning av extra fjärrkontroll görs även det hos föreningens nyckelansvarige.

Balkonger

Invändigt underhåll av balkonger sköts av den enskilde medlemmen. Alla förändringar av fasaden kräver bygglov och är en föreningsfråga. Målning av bland annat balkongens invändiga träpanel får därför inte göras av bostadsrättsinnehavaren.

Inglasning av balkong, uppsättning av markis, solskydd, m.m. får monteras endast efter styrelsens skriftliga godkännande (stadgarna §42). All sådan montering sker på den enskilde medlemmens bekostnad.

Balkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering,
- skakning av mattor, sängkläder, m.m.,
- blomvattning eller snöskottning som faller på annans balkong eller gatan,
- placering av blomlådor eller liknande utanför balkongräcket,
- grillning,



Brf Isbrytaren 51

- utfodring av fåglar.

Markiser

För inköp och montering av *markiser* har vissa regler fastställts och gäller fr.o.m. 2011-07-01. Montering på fasad mot gatan kräver tillgång av Skylift. Bygglovsansökan behöver inte göras. ROT-avdrag för denna typ av installation är inte aktuellt. Medlem beställer själv hos ett välrenommerat företag och står för samtliga kostnader i samband med införskaffandet av markis.

Tvättstugor

Föreningen har två tvättstugor belägna på nedre garageplanet. Tvättstugorna är endast avsedda för föreningens medlemmar och andrahandshyresgäster. I hallutrymmet utanför tvättstugorna finns en anslagstavla med nycklar samt bokningsschema. Man har möjlighet att boka sig för två sammanhängande pass, men endast för en tvättbokning åt gången. Det är inte tillåtet att använda båda tvättstugorna samtidigt. Kom ihåg att hänga tillbaka nyckeln efter tvättning. Om man inte påbörjat tvättning inom 1 timme efter bokad tid kan tiden anses förverkad och får övertas av annan medlem.

Garaget

Till varje bostadsrätt hör en garageplats. Föreningen disponerar därutöver 20 platser för uthyrning, varav tre avser motorcykel. Utförliga anvisningar för garaget finns beskrivet i bilagan *Regler för garaget*.

Uthyrning av garageplats

Medlemmar kan hyra ut sin garageplats efter att styrelsen givit sitt samtycke och godkänt hyresgästen (stadgarna §47).

Däckförrådet

I fastighetens nedre garage finns ett litet förråd för förvaring av däck avsett för föreningens medlemmar. Intresse anmäls till styrelsen. Det är inte tillåtet att använda garageplatsen för förvaring av bildäck, bilvårdsprodukter, el dylikt.

Snickarbod

För hemmasnickraren finns en snickarbod i nedre garaget. Inget bokningsförvarande tillämpas. Om ett större arbete genomförs, som kräver lite längre tid, är det bra om du lägger en lapp med namn och telefonnummer där du kan nås. Den som använder boden ska städa och göra i ordning efter sig. Snickarboden får inte bli en upplagsplats för medlemmars material.

Cykelgarage

Ett cykelgarage samt två cykelställ på gården finns tillgängligt för medlemmars cyklar. Cyklar ska placeras i cykelgaraget eller i cykelställ. Cyklarna ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer (tvåsiffrigt). Ibland tvingas föreningen ta hand om överblivna cyklar. Eventuell uppröjning underlättas om cyklar är märkta så att ingen cykel säljs/skrotas av misstag. På grund av snöröjning bör inte cyklar vara uppställda på gården vintertid. För cyklar som inte används på en daglig basis finns uppställningsplatser i garaget.

Avfallshantering

Föreningen källsorterar sitt avfall. Det finns markerade kärl för olika avfallsprodukter placerade i grovsoprummet. På gården finns behållare för tidnings- och pappersavfall. Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall.

- I sopnedkast får endast läggas väl paketerat hushållsavfall. Se till att soppåsar är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumma eller soprum. Pressa inte ner överfulla påsar, då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så den går sönder eller att någon kan komma till skada.



- I Stockholm är det tillåtet att installera avfallskvarn för matrester, vilket några medlemmar i föreningen har låtit göra. Inköp och installation görs av den enskilde bostadsrättsinnehavaren.
- I garagets övre plan finns ett grovsoprum för grovsopor. Vad som är grovsopor framgår av anslag på dörren till grovsoprummet. Av utrymmeskål ska sopor paketeras väl, tomma kartonger vikas ihop.
- Grovsoprummet får inte användas till överblivet material i samband med renovering. Det är att betrakta som en kostnad för renoveringen som ska bekostas av den enskilde medlemmen och är ingen föreningskostnad.
- I grovsoprummet finns kärl avsedda för elektriska sopor.
- Ställ inte sopor utanför soprummen. Ställ inte heller sopor på golvet inne i soprummen. Den som har en 'stor sopa' måste på förhand försäkra sig om att den får plats. Om inte måste det anstå till nästa tömning. Grovsoprummet är endast avsett för föreningens medlemmar och andrahandshyresgäster och ska hållas låst.
- Utanför grovsoprummet finns särskilda kärl för glasåtervinning. OBS att här får endast glas kastas. Det är inte tillåtet att ställa glas och flaskor bredvid kärlet. Är det fullt får det anstå till nästa tömning.
- Behållare för batterier finns uppsatt på väggen utanför grovsoprummet.
- Kärl för återvinning av tidningspapper finns på gården. Papper (ej kartonger) packas i papperspåsar och slängs i behållarna.
- Miljöfarliga avfall, som t.ex. målarfärg, lösningsmedel, m.m. får inte ställas ner i grovsoprummet, utan det ska bostadsrättsinnehavaren själv köra till miljöstation som tar emot sådant avfall.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd för förvaring av personliga tillhörigheter. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förrådet. Brand- och miljöfarligt material får inte förvaras i förråden. Gångarna ska hållas fria från uppställda saker. Vid eventuellt inbrott i källarförråd är det den enskilde som ansvarar för att återställa eventuella skador av det egna förrådet.

Bastu

En bastu finns tillgänglig för föreningens medlemmar. Bastun är belägen på det nedre garageplanet i anslutning till källarförråden vid 28:ans entré. Inget bokningsförfarande tillämpas. För allas trevnad ska du städa utrymmena efter användning.

Gården

Gården är till för oss alla. Växt- och annan trädgårdsskötsel är utlagt på entreprenad. Växtbeståndet ses över årligen och kompletteras och byts ut efter behov. För medlemmar som vill förvara krukväxter över sommaren finns ett särskilt utrymme (i anslutning till bärbuskarna mot grannfastigheten). Observera dock att all sådan förvaring sker på egen risk.

Kryddväxter och bär är till för att plockas. Var dock varsam med växterna. Rabatterna är ingen bra lekplats för barn eller rastplats för husdjur. Föräldrar instruerar sina barn om lämpligt beteende och djurägare uppmanas ha kontroll över sina djur.

Matning av fåglar är olämpligt på grund av att fröspill riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

Grillning på gården är tillåtet, men däremot inte på balkongerna. Engångsgrill ska inte ställas på stenläggning eller trädgårdsmöbler. Använd gärna den grill som föreningen har införskaffat.

Fordonstrafik eller parkering på gården är inte tillåten, med undantag för utrycknings- och servicefordon, samt för i- och urlastning.

Medlem kan medge att de hantverkare som anlitas får parkera sin tjänstebil på gården då arbete utförs. Lägg en lapp i bilen med information om hos vem arbete utförs och telefonnummer där denne kan nås. Utryckningsfordon, snöröjning, trädgårdsmaskiner, m.fl. fordon av servicekaraktär måste komma fram och har alltid företräde.

Andrahandsuthyrning

Enligt lag om uthyrning av egen bostad (SFS 2012:978) krävs alltid styrelsens samtycke till andrahandsuthyrning, vilket kan medges om det finns beaktansvärda skäl. Vad som avses med beaktansvärda skäl får bedömas från fall till fall, men enligt praxis anges bland annat 'prova på att bo tillsammans med sin partner', eller 'studier/arbete på annan ort'. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skäl för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten (stadgarna §47). Enligt lagen ska tillstånd till andrahandsuthyrning alltid tidsbegränsas till maximalt ett år. När tillståndet har löpt ut måste bostadsrättsinnehavaren se till att uthyrningen upphör alternativt söka nytt tillstånd.

Den som upplåter sin lägenhet utan tillstånd riskerar att förverka sin bostadsrätt och kan få flytta från föreningen. Ansökan om tillstånd ska göras även när det är till nära anhörig eller om lägenheten lånas ut utan ersättning. Styrelsen kan vägra tillstånd om den föreslagna andrahandshyresgästen skäligen inte kan godtas, t.ex. på grund av skötsamheten.

Upprepad korttidsuthyrning som mer liknar hotellverksamhet av kommersiell natur kommer inte att godkännas.

Glöm inte att du som bostadsrättsinnehavare är ytterst ansvarig inför bostadsrättsföreningen för din bostad, trots att du inte bor i den under andrahandsuthyrningen. Du kan riskera att få din bostadsrätt förverkad om din hyresgäst inte sköter sig.

Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en lagstadgad årlig avgift om högst 10 % av gällande prisbasbelopp (stadgarna §9). Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhåll av lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar (§45). Till lägenheten räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar ("se på – ta på"-principen). Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Skador på grund av vattenläckage kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för de som drabbas. Se mer om lägenhetsunderhåll och försäkringsskydd i [Regler för renovering och underhåll](#).

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten (stadgarna §43). Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, som t ex:

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten,
- annan väsentlig förändring av lägenheten, t ex badrumsrenovering.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

Läs fullständiga råd och anvisning i [Regler för renovering och underhåll](#).

Flyttning

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet 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.



Till den nye ägaren ska samtliga portnycklar, källarförrådsnycklar samt fjärrkontroller till garaget överlämnas.

Enligt stadgarnas §9 får överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Du kan nå oss via:

- brevlådan i 26:ans uppgång,
- e-post: styrelsen@isbrytaren51.se.

Brf Isbrytaren 51 - 2016-03-03
Styrelsen