

# ORDNINGSREGLER FÖR BOENDE I FASTIGHETEN GREVGATAN 39

Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 23

2022

Det här är Du skyldig veta om föreningens ordningsregler!

## 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. Samtliga medlemmar är medansvariga för att upprätthålla ordningen.

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 bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

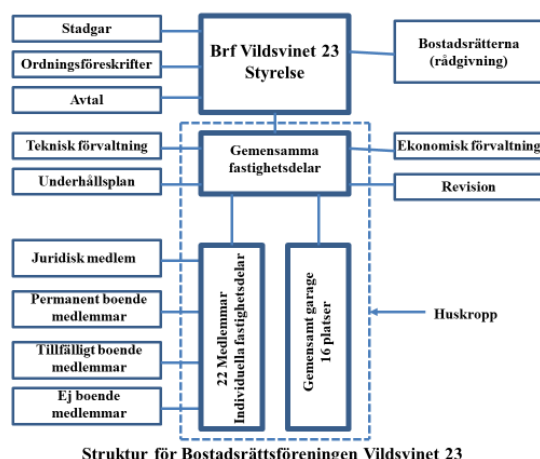
## Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall 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.

## Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
<i>1. Allmän aktsamhet</i>	2
<i>2. Allmän säkerhet</i>	2
<i>3. Andrahandsupplåtelse</i>	3
<i>4. Avfallshantering</i>	3
<i>5. Balkonger, altaner</i>	4
<i>6. Cyklar, barnvagnar, rullstolar, leksaker</i>	4
<i>7. Flyttning</i>	5
<i>8. Förändringar i lägenheter, renovering</i>	5
<i>9. Garageplats</i>	5
<i>10. Gemensamma kostnader</i>	6
<i>11. Gården</i>	7
<i>12. Husdjur</i>	7
<i>13. Källare och vind</i>	7
<i>14. Lägenheters underhåll</i>	7
<i>15. Parabolantenn</i>	7
<i>16. Störningar</i>	8
<i>17. Ventilation</i>	8

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

### **1. Allmän aktsamhet**

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.
- c) Lämna inte fönster och balkongdörrar öppna om du reser bort. Tänk på att vattenledningar kan frysa sönder.
- d) Du har ansvar för aktsamhet i entré, trapphus, hiss och alla andra gemensamma utrymmen. Alla som besöker dig, ex. hantverkare och hjälp med transporter och flyttning måste av dig göras medvetna om detta.

### **2. Allmän säkerhet**

- a) Rökning är förbjuden i entré, trapphus och hiss, källare och vindsutrymmen och alla andra gemensamma förvarings mm utrymmen.
- b) Kontrollera att ytterporten till fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- c) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.

- d) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- e) Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att ha sin lägenhet försedd med en fungerande brandvarnare.
- f) Brandslussen till garaget innebär att båda dörrarna till slussen ska vara stängda.
- g) Meddela styrelsen eller någon granne om lägenheten ska lämnas tom och utan tillsyn under längre tid.

### **3. Andrahandsupplåtelser**

Vår förening har liksom andra bostadsrättsföreningar en policy för andrahandsupplåtelser.

Av våra stadgar framgår klart att permanent bosättning i huset är en förutsättning för medlemskap. Nuvarande utveckling gör att styrelsen ser strängt på detta krav, i synnerhet som vi riskerar att utarmas av liknande uthyrningssituationer i huset. Vid senaste revidering av ordningsföreskrifterna bodde endast cirka hälften av föreningens medlemmar i huset och cirka en tredjedel av lägenheterna var uthyrda.

Styrelsen begränsar andrahandsupplåtelse med godtagbara skäl till ett år. Fortsatt uthyrning godtas inte av styrelsen om skälen är svaga och uthyrning redan pågått flera år. Styrelsen har en skyldighet gentemot sina medlemmar att följa upp alla andrahandsupplåtelser för att bevara bostadsrättsformens grundvärde. Om det redan är många lägenheter som upplåts i andra hand kan föreningen anses ha befogad anledning att säga nej till uthyrning. Likabehandlingsprincipen gäller för all hantering av medlemsfrågor.

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

### **4. Avfallshantering**

a) Föreningen tillhandahåller ett kärl för returtidningar som är placerat i entrén. Kärlet är endast avsett för tidningar. Plastpåsar får inte slängas där, ej heller kuvert.

b) Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman, sopkärlet och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Pizzakartonger måste vara hopvikta. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Flaskor och burkar av glas får absolut inte kastas bland sopor. Lucka till sopnedkast ska alltid stängas.

Köksstammarna är endast dimensionerade för rinnande avfall. Avfallskvarnar får inte installeras.

Glas, förpackningar och tidningar kan lämnas på återvinningsstationer, exempelvis Östermalmsgatan 88 eller vid rondellen vid Valhallavägens slut.

Återvinningscentraler är bemannade anläggningar där privatpersoner kostnadsfritt kan lämna grov- och elavfall samt farligt avfall. Öppettiderna för återvinningscentralen under Vanadisberget (Cedersdalsgatan 7) anges på webben.

Fastighetens sophantering är inte dimensionerad för extra avfall vid in- och utflyttning. Sådant avfall är den enskildes ansvar med hjälp av städbolag, flyttfirmor eller ombesörjning på egen hand. Föreningen bekostar inte extra tömning av soprummet på grund av storstädning, vindsröjning eller flyttning som berör enskild medlem eller dennes hyresgäst.

Mobil miljöstation är en lastbil som stannar på platser runt om i Stockholm på schemalagda tider och hämtar hushållens farliga avfall och småelektronik upp till en mikrovågsugns storlek. Uppgift om när mobil miljöstation kommer till Storgatan 1, Östermalmstorg, lämnas av Trafikkontoret, tel 508 272 00. Man kan även påminnas genom att sms:a och prenumerera på *mobil östermalm* till 71501.

c) Byggavfall och sopsäckar får ej uppställas utanför entrén till vår port utan skall transporteras bort snarast. Ansvarig medlem skall med sin entreprenör kontrollera att regeln följs. Avfallet hindrar transporter till och från fastigheten och inbjuder obehöriga att även placera avfall där.

## **5. Balkonger, altaner**

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.

Placera blomlådor innanför balkongräcket såvida styrelsen inte gett särskilt tillstånd.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Observera att häftiga regn och skyfall kan uppträda. Golvbrunnar och vattenkanaler till altaner på plan 6 skall regelbundet rensas från skräp som kan täppa till avrinning. Görs inte det kan vattenskadorna uppstå i underliggande lägenheter. Avrinning för dagvatten till golvbrunnar får inte hindras. Trallar eller liknande som kan hindra avrinning får inte spärra vägen för avrinning. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för avrinning och golvbrunnar i sådan utsträckning att det finns risk för skador på annans egendom eller på fastigheten har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad eftersom fastighetens försäkring inte gäller i detta fall.

Absolut förbud mot öppen eld eller glöd på altanerna högst upp i huset. Kan medföra antändning av vinden via friskluftsspringor mellan vägg och takutsprång och leda till storbrand.

## **6. Cyklar, barnvagnar, rullatorer, leksaker**

Cyklar ska förvaras i cykelrummet och inte ställas utanför porten. Barnvagnar, cyklar, leksaker och rullatorer får av brandsäkerhets- och utrymningsskäl inte placeras i entrén.

Hundar får inte rastas på gården.

## **7. Flyttning**

Tillse att all flyttning görs varsamt så att inga märken uppstår i trappuppgång och entré. Hiss, matta, golv kan behöva täckas med skydd.

I stadgarna framgår vad som gäller vid en överlåtelse av en bostadsrätt i föreningen. Den som avses överta en lägenhet ska godkännas som medlem i föreningen. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap: Godkänd fullständig kreditvärderingsrapport och stadigvarande årlig inkomst som täcker boendekostnad och övriga levnadsomkostnader. Fullständiga kontaktuppgifter.

## **8. Förändringar i lägenheten, renoveringar**

Innan din lägenhet ska renoveras eller byggas om ska du informera styrelsen. Vid ändrad disponering av inredning ska planritning först lämnas till styrelsen för godkännande (se stadgarna). Kökskvarnar får inte installeras. Fläktar får inte kopplas till frånluftsventiler.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex tapetsera, måla, lägga ny yta på golv, sätta upp nya skåp eller byta ut kylskåp i köket. Däremot måste alla vattenanslutningar, exempelvis för tvättmaskin, godkännas av styrelsen och certifierad entreprenör. Mer omfattande förändringar kräver alltid styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, ändra i värme eller kylning. Fastigheten har mekanisk frånluftsventilation. För att ventilationen skall fungera på avsett sätt får frånluftsdonen i lägenheterna inte ändras. Det innebär till exempel att köksfläkt inte får anslutas till föreningens frånluftsventilation och att frånluftsdon inte får avlägsnas.

I vissa fall kan det krävas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Bostadsrättsinnehavare har obegränsat ansvar gentemot föreningen för ändringar som medför skada eller bryter mot gällande regelverk. Du har skyldighet att alltid kontakta styrelsen innan Du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under kontorstid.

Föreningen ser mycket restriktivt på större förändringar, som kan innebära starka oljud, spridning av damm, försvagning av byggnadskonstruktioner samt risk för skador i trappuppgång, hiss och entré vid transport av material.

## **9. Garageplats**

- Permanent boende medlem folkbokförd i fastigheten har företräde att hyra garageplats (prio-1 plats).
- Vid brist på garageplats till stadigvarande boende medlem kan uppsägning bli aktuell av hyreskontrakt som innehas av övrig hyresgäst (prio-2 plats).
- Hyreskontrakt på garageplats uppsägs när bostadsrättsinnehavare lämnar föreningen.
- Garageplats får ej överlåtas eller upplåtas i andra hand utan föreningens medgivande.
- Endast fordon angivna i hyreskontrakt får parkeras i garaget.
- Endast mindre fordonsarbeten, som t.ex. däckbyte, får utföras i garaget.
- Fordonstvätt får inte utföras i garaget.

- Fordon skall vara stöld- och brandförsäkrade.
- Garageplatsen skall hållas ren och prydlig samt städas minst två gånger per år. Det är inte tillåtet att förvara föremål vid garageplatsen.
- Fjärrkontroll till garageporten och nyckel till garaget är föreningens egendom. Ersättningskyldighet gäller vid förlust.
- Brandskyddet kräver att båda slussdörrarna till garaget skall vara stängda.

Garageplatserna är till för medlemmarna i föreningen men platserna är inte kopplade till bostadsrätterna. Mantalsskrivning och permanent boende huvuddelen av året i föreningen krävs för hyra av prioriterad garageplats och endast medlemmens fordon får parkeras i garaget. Den som inte bor huvuddelen av året i huset byter från prio 1 till prio 2 plats.

Upplåtelse av garageplats till annan än medlem i bostadsrättsföreningen som kvalificeras enligt föregående stycke kan därför ske endast om det inte finns någon sådan medlem som står på tur eller kö för att hyra en ledig garageplats enligt föreningens policy.

Garageplats får utlånas tillfälligt, storleksordningen några dagar, till närstående efter information till styrelsen om vem som kommer att vistas i garaget. Styrelsen måste alltid veta att inga utomstående besöker garaget. Hyresgäst har inte rätt till upplåtelse i andrahand av garageplats.

Av ovanstående följer att det finns prioriterade garageplatser för permanent boende medlemmar och det finns icke prioriterade garageplatser för medlemmar som inte bor i huset eller som tillfälligt bor i huset eller som behöver mer än en plats (i likhet med bland annat Riksbyggens regler för uthyrning av garageplatser). Handikappfordon har högsta prioritet.

Om behov av prioriterad garageplats uppstår kan kontrakt för oprioriterad garageplats sägas upp till förmån för prioriterad medlem. Oprioriterad medlem kan sedan ställa sig i kö för att åter få oprioriterad plats senare.

Vid skifte av hyresgäst i garaget i enlighet med styrelsebeslut överlåter tidigare hyresgäst fjärrkontroll till garageport samt nyckel till garaget till nytillträdande hyresgäst. Likaså reglerar avträdande och nytillkommande hyresgäst själva hyresbelopp under pågående kvartal. Detta kan ske smidigt utan medverkan av styrelsen eller SBC.

Det kan tillfälligt hända att inte alla medlemmar behöver garageplatser. När det då bli en garageplats ledig kan medlem som själv har garageplats erbjudas en tillfällig ytterligare plats till sig själv eller till någon som är närstående till medlemmen men som inte bor i huset. "Närstående" är någon som är väl känd av medlem och som medlemmen därför kan gå i god för. En sådan plats benämnes "Prio 2 plats" och kan sägas upp om behov uppkommer av plats för i huset boende medlem ("Prio 1 plats"). Föreningen hyr inte ut till utomstående, eftersom det innebär att föreningen måste registreras för och ta ut moms. Därför registreras garagehyran för extra plats på medlemmen, som i sin tur kan göra upp med den närstående. Säkerheten i garaget innebär även att garaget inte skall vara tillgängligt för obekanta personer.

## ***10. Gemensamma kostnader***

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

I WC och avlopp får inte läggas föremål eller annat som kan förorsaka stopp. Behov av rensning betalas av vederbörande medlem.

### ***11. Gården***

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och att gården lämnas tom och ren.
- b) Hundar får inte rastas på fastighetens gård.
- c) Gården får användas för privata arrangemang och den som är ansvarig är skyldig att tillse att gården lämnas städad, tom och ren. Grillutrustning får inte placeras mot husets fasad på grund av brandrisken och eftersom rök och os kan dras in i fastighetens ventilationssystem. All utrustning ska avlägsnas i samband med avstädning före dagens slut.
- d) Arrangemang på gården får inte vara störande för övriga boende.

### ***12. Husdjur***

Djurägare, innehavare och den som har tillsyn av husdjur är skyldig att övervaka att husdjur inte för oljud, förorenar eller åsamkar skador i fastigheten. Allergikänslighet kan medföra restriktioner. Medlem som önskar inneha katt eller hund ombedes vänligen informera styrelsen. Medlem är ytterst ansvarig för besökare som medför husdjur. Duvor får inte matas. Matrester får inte förekomma på gården eftersom det kan dra till sig råttor. All djurspillning ska plockas upp i enlighet med kommunens bestämmelser.

### ***13. Källare och vind***

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

### ***14. Lägenhetens underhåll***

Bostadsrättshavare ansvarar för lägenhetens ytskikt och för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras. 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 och även för andra medlemmar. Föreningen har tecknat gemensam bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar.

Anmäl omedelbart om avloppsvatten inte rinner ut lika snabbt som tidigare eftersom det kan ha uppstått hinder i rören. Undvik att spola ner fett i vasken. Det kan proppa igen rör. Vatten kan ta andra vägar och leda till vattenskadorna i huset.

### ***15. Parabolantenn***

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## ***16. Störningar***

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 allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, gård, garage och fastighetens omedelbara närhet.

Musik och annat ljud som kan vara störande ska undvikas vardagar mellan kl. 22:00 och 07:00. Lördagar mellan kl. 24:00 och 09:00. Detsamma gäller vattentappning, borring och andra liknande verksamheter som kan vara störande. Man bör undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under dessa tider. Har Du fest bör Du informera grannarna i god tid om Du tror att det finns risk för att Du eller Dina gäster kommer att störa.

## ***17. Ventilation***

Se under punkt 8 Förändringar i lägenheten, renovering