

# ORDNINGSFÖRESKRIFTER

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
ALPHYDDAN



**Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus, du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.**

**Föreningens stadgar styr verksamheten i Brf Alphyddan. I stadgarna anges bland annat att bostadsrättsinnehavare ska följa de ordningsföreskrifter som föreningen utfärdar.**

**Detta bör du veta om föreningens ordningsföreskrifter:**

### **Styrelsen ansvarar för ordningen**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också föreningens ordningsfrågor. Styrelsen har därmed ansvaret för föreningens ordningsregler. Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

### **För vem gäller reglerna**

Ordningsföreskrifterna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar innefattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsföreskrifterna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller de även för dessa.

### **Vad händer om ordningsföreskrifterna inte följs**

I första hand ska styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

### **Några frågor på det?**

Om du har några funderingar kring det som tas upp i dessa föreskrifter är du välkommen att ta kontakt med styrelsen.

## 1. Allmän aktsamhet

Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor, och tillsammans gör vi vårt boende mer trivsamt. Lär känna våra stadgar. Var aktsam om och vårda väl vår förenings egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Du som medlem är själv ansvarig för att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## 2. Visa hänsyn.

*"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 bostadsmiljö 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."*

*Bostadsrättslagen (1991:614), 9§*

Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet, men är särskilt viktig mellan 22.00 och 08.00. Du är även ansvarig för att dina besökare inte stör dina grannar. Informera övriga boende innan du gör en större renovering eller har fest. Den som t.ex. är ljudkänslig eller arbetar natt får då möjlighet att kanske vistas någon annanstans än i bostaden under tiden.

En störande granne måste först få reda på att han eller hon stör, och sedan få chansen att bättra sig. Så om du blir störd, prata med personen ifråga. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan. Fungerar inte det ska du som blir störd dels kontakta styrelsen, dels föra en störningsdagbok. I störningsdagboken skriver du ned datum och tidpunkt för störningarna, vem som stör och en störningsbeskrivning. Denna dokumentation kan komma att användas för att uppmana grannen att vidta rättelse eller som bevisning i en eventuell förverkandevist.

Rökning är inte tillåten i något av våra allmänna utrymmen. Du som är rökare visar självfallet hänsyn till dina grannar när du röker på din balkong och fimpar får naturligtvis inte slängas på marken.

## 3. Värna om ett tryggt boende.

- Kontrollera alltid att ytterdörren till fastigheten går i lås vid in- och utpassering.
- Lås vinds- och källarförrådsdörrar efter dig, så inga obehöriga tar sig in till förråden.
- Ha en god dialog med dina grannar och var allmänt vaksam på om onormala händelser inträffar. Kontakta polisen på 114 14 om du upptäcker något som verkar misstänkt i och runt våra fastigheter. Vid akut fara ring 112.

## 4. Vidta åtgärder för att förebygga brand.

- Utrymningsvägar ska hållas fria. Inga föremål får ställas i gångar eller i trapphus!
- Brandfarliga vätskor/varor får ej förvaras i förråden.
- Lämna aldrig brinnande ljus utan tillsyn.
- När du laddar t.ex. dator eller mobiltelefon, se till att de är placerade på ett hårt underlag och inte i en soffa eller säng.
- Styrelsen rekommenderar att du förser din lägenhet med brandsläckare och brandfilt.
- Din lägenhet ska enligt lag vara utrustad med fungerande brandvarnare. Styrelsen har försett samtliga lägenheter i föreningen med brandvarnare. Notera att varje medlem är skyldig att se till att brandvarnaren fungerar. Om du saknar brandvarnare i lägenheten, kontakta styrelsen.

## 5. Ta hand om din lägenhet.

Som bostadsrättshavare ansvarar du för skicket i din lägenhet. För information se våra stadgar § 14.

## **6. Gör förändringar i bostadsrätten på ett ansvarsfullt sätt.**

Förändringar får göras i lägenheten. Du kan t.ex. lägga in nya golv, byta köksskåp och byta ut vitvarorna. Vid byte av ytskikt i badrum (golv eller vägg) måste GVK-normerna följas. Arbetet ska utföras av auktoriserad fackman.

Du får inte göra ändringar/ingrepp i byggnadernas bärande konstruktioner såsom väggar, golv och tak. Du får inte heller ändra i föreningens avlopps-, ventilations- och ledningssystem. Vid omfattande förändringar krävs styrelsens tillstånd. Detta kan vara om du t.ex. vill riva en vägg eller vill dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan eller bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen INNAN du sätter igång!

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför mer omfattande bullerstörande arbeten i lägenheten, genom att genomföra störande arbeten endast dagtid.

Kontrollera alltid med förvaltaren innan arbeten som kan påverka ventilationssystemet utförs.

För inglasning av balkong krävs bygglov från Nacka Kommun. Har du inglasad balkong är du som bostadsrättsinnehavare ansvarig för skick och underhåll.

Det är strikt förbjudet att montera in fläktar som blåser ut luften i ventilationstrumman! Detta saboterar ventilationen och påverkar inomhusklimatet negativt. Ventilationsdonen får inte heller på något sätt täckas för.

Du ansvarar för och bekostar själv det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten.

## **7. Sortera dina sopor.**

Föreningen källsorterar avfall i sophuset. Markerade kärl finns för:

- Tidningar och papper.
- Färgat och ofärgat glas.
- Plastförpackningar.
- Metall.
- Elektronikavfall, dock ej större än vad som får plats i kärlet.
- Ljuskällor.
- Grovsopor, dock ej större än vad som får plats i kärlet.
- Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär innan de läggs i kärlet..
- Underjordsbehållare ("Molok") ska endast användas för hushållsavfall.

Sortera efter uppsatta skyltar! Felsortering åsamkar oss alla höga kostnader. Inget gods eller avfall får placeras utanför kärlen. Vid reparation/ombyggnad i lägenheterna ska byggavfallet transporteras till en återvinningscentral. Kemiska produkter och annat farligt avfall får inte ställas i föreningens grovsophus. Större artiklar så som vitvaror, sängar, TV-apparater, skrymmande möbler osv skall köras till återvinningscentral. Du är själv ansvarig för dessa transporter.

## **8. Förvara på rätt sätt.**

Förvara cyklar i cykelgaraget eller i cykelställ. Mopeder, motorcyklar eller andra bensindrivna fordon får under inga omständigheter förvaras i källar- eller förrådsutrymmen.

I källare och på vinden förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Undvik att förvara sådant som är stöldbegärligt i förråden. Brandfarliga vätskor/varor får absolut inte förvaras i förråden.

Inga föremål får ställas i entré, trapphus, på våningsplanen eller i vinds- och källargångar! Detta enligt "Lagen om skydd mot olyckor" samt föreningens systematiska brandskyddsarbete.

## **9. Parkera på rätt plats.**

Föreningen har inga parkeringsplatser att tillgå. 2015 införde Nacka kommun parkeringsavgifter på Alphydevägen. Tänk på att ansöka om boendeparkeringstillstånd via kommunen innan du börjar betala boendeparkeringstariff.

För att brandförsvarets räddningsfordon skall kunna komma fram och utföra släckningsarbete, skall vägar inom föreningens område hållas fria. Parkering utanför portarna är därför endast tillåten i samband med i och urlastning till fastigheten. Förhindrande av räddningsvägar kan få konsekvenser.

## **10. Följ tvättstugeregler.**

Föreningen har tvättstugor i bägge husen och vi hjälps åt att hålla dem i fint skick. Städa efter dig och lämna tvättstugan så det är trevligt för nästa person att komma dit.

Tidsbokning sker med bokningscylinder, tillhörande respektive lägenhet, på bokningstavlan utanför tvättstugan. Om du inte kan utnyttja din bokade tid – kom ihåg att plocka bort din cylinder så att tiden kan utnyttjas av annan medlem. Har tvättpasset inte påbörjats senast 30 minuter från den bokade tidens start anses tvättpasset förbrukat och ”först till kvarn” gäller. Glöm inte att flytta bokningscylindern efter avslutat tvättpass!

I våra tvättmaskiner är det inte tillåtet att tvätta mattor eller färga textilier. Använd alltid tvättpåse vid tvätt av bygel-BH. Torkrum och torkskåp får nyttjas upp till 60 minuter efter tvättidens är slut.

När du tvättat färdigt skall maskiner och tvättstuga noga rengöras. Det innefattar följande:

- Torka av maskiner och bänkar.
- Rengöra tvättmedelsfack.
- Avlägsnadamm och ludd från torktumlare och torkskåp.
- Sopa golvet.
- Våt-torka golvet vid behov.
- Tvättmaskin och torktumlare ska lämnas öppna för att undvika att mögel bildas.

Tvättstugorna får användas alla dagar mellan 7:00–22:00. Huvudströmmen till tvättstugorna styrs av ett tidsrelä och bryts automatiskt. Se därför till att dina program hinner avslutas i tid.

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns piskbalkong högst upp i bägge fastigheter.

## **11. Följ balkongregler.**

- Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- Placera blomlådor innanför balkongräcket.
- Matning av fåglar från balkongen är inte tillåten.
- Balkongen får inte användas för verksamhet som stör kringboende t.ex. grillning.
- Om du röker slänger du självklart inte ned fimpar från balkongen eller stör grannar med röken.
- Det är inte tillåtet att sätta upp parabol/utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## **12. Använd hobbyrummet ansvarsfullt och städa efter dig.**

Föreningen har två hobbyrum, ett i 9.an (nedre källaren) och ett i 13/15 (vid cykelgaraget), som du kan använda för t.ex. mindre snickeri- eller måleriarbeten. Verktygen tar du med själv.

För att våra hobbyrum skall fungera bra finns det några enkla regler som ska följas:

- Hobbyrummen är öppna för nyttjande alla dagar mellan 08:00-22:00.
- Bokning av hobbyrum får ske för max 3 dagar i taget.
- Lämna lokalen välstädad och rengjord från färg, slipdamm m.m.
- Lokalen får absolut inte användas som förråd att förvara möbler, byggmaterial, verktyg etc.
- Heta arbeten som svetsning eller lödning får inte ske i lokalerna.
- Material som kvarlämnas för t.ex. torkning, och inom kort kommer hämtas, ska märkas med namn och lägenhetsnummer.

## **13. Relaxavdelning.**

Den som bokar bastun ansvarar för sitt och sina gästers uppförande och eventuellt uppkomna skador. Bokningslista finns utanför bastun - lägenhetsnummer, namn och tid skall noteras.

Bastutid kan bokas från 08.00 till och med 23.00 alla dagar. Duscha före användning av bastun.

Efter bastubad ska alla ytor rengöras. Avsätt tid för städning innan bastutiden är slut så att nästa användare inte behöver vänta. Inga flaskor, burkar eller annat skräp får lämnas i bastun. Se till att bastuaggregatet är fränslaget innan du går.

## **14. Boka föreningslokalen eller övernattningsrummet via styrelsen.**

Hyrestagare har ansvar för sina gäster och för lokalen under hyrestillfället. Skador på lokal eller inventarier som orsakats av hyrestagare eller dennes gäster ska ersättas fullt ut av hyrestagaren.

Då föreningslokalen är belägen i närheten av ordinarie boendelägenheter ska hänsyn tas till boende i omgivningen. Tystnad ska råda från lokal och utrymme utanför lokalen efter kl. 22.00 söndag-torsdag och efter kl. 23.00 fredag-lördag.

Lokalen ska efter hyrestillfället vara i gott städat skick. Om städning inte är utförd förbehåller styrelsen sig rätten att på hyrestagarens bekostnad få städning utförd av städfirma.

## **15. Rapportera när skador uppstår.**

Inträffar en skada i lägenheten, tvättstugan eller i andra gemensamma utrymmen ska man direkt försöka hindra att den förvärras, t.ex. genom att stänga av vatten och maskiner.

Fastighetsskötarfirma/jourtjänst ska omgående kontaktas om skada uppstår som genast måste åtgärdas, t.ex. vattenläckage, stopp i avlopp, fel i elanläggning etc. Vattenskador är särskilt besvärliga och kostsamma, kontakta därför styrelsen omedelbart vid misstanke om vattenskada!

Om icke akut skada inträffar i husen tar du kontakt med någon i styrelsen eller felanmäler till fastighetsskötarfirman. Kontaktuppgifter finns på anslag i portarna. Vid maskinfel i lägenheten anlitar du själv entreprenör.

Akuta fel på hissarna anmäls direkt till Amsler Hiss AB, kontaktuppgifter finns i hissarna. Vid icke akuta fel kontaktas styrelsen.

## 16. Om du som medlem vill hyra ut i andrahand...

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Brf Alphyddan har en restriktiv syn på andrahandsupplåtelse. Hyresgäster bidrar till ökad anonymitet i husen samt saknar intresse i föreningen, i motsats till föreningens egna medlemmar. Det ligger därför i bostadsrättsföreningens intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva.

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens godkännande. Ansökan om samtycke till andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla uppgifter om skälet för begäran, aktuell tidsperiod, vem som ska hyra lägenheten och kontaktuppgifter till bostadsrättshavare samt hyresgäst. Tänk också på att:

- Du som bostadsrättshavare ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens gällande ordningsregler i föreningen. Du är ansvarig för att hyresgästen sköter sig.
- Den som bebor din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd så bestämmelserna i Hyreslagen gäller, vi rekommenderar därför att du har skriftligt hyresavtal.
- Ansökan ska lämnas i god tid före andrahandsuthyrningen planeras träda i kraft. Styrelsen accepterar uthyrning i andra hand max 1 år åt gången, därefter måste ny ansökan göras.
- Samtycke gäller endast den person och under den tid som angetts i ansökan. Vill du av någon anledning byta hyresgäst i lägenheten måste en ny formell ansökan lämnas in till styrelsen, även om detta sker under en redan beviljad tidsperiod.
- Om det redan pågår många andrahandsupplåtelser kan styrelsen vägra samtycke till uthyrning.

Brf Alphyddans styrelse kan välja att medge andrahandsupplåtelse för exempelvis följande skäl:

- Arbete/studier utomlands eller på annan ort utanför pendelavstånd.
- Sjukhusvistelse eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom.
- Provsamboende.

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare godtagbara skäl för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Kontakta styrelsen om du är osäker.

Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse. Om du hyr eller lånar ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Glöm inte syftet med vår bostadsrättsförening, § 1 i Brf Alphyddans stadgar.

## 17. Vid utflytt...

Köparen har undersökningsplikt och säljaren har informationsplikt om de fel och brister i lägenheten som är kända. Ansvar för lägenheten ligger kvar hos säljaren fram till tillträdesdagen. Brf Alphyddan har som rutin att träffa köpare, helst tillsammans med säljare, innan styrelsen tar ställning till medlemskap. Beslut om medlemskap fattas på ordinarie styrelsemöte, så var ute i god tid.

Brf Alphyddans styrelse måste godkänna överlåtelsen samt in- och utträde i föreningen innan inflyttning får ske!

Tänk också på att:

- Lämna kvar fungerande brandvarnare samt eventuella information/garantibevis för vitvaror och annan teknisk utrustning till köparen.
- Töm ditt källar- eller vindsförråd, och om du har cyklar i cykelgaraget tar du med dem.
- På tillträdesdagen skall samtliga nycklar överlämnas från säljare till köpare.
- Det råder generellt parkeringsförbud på vår mark. Om du behöver parkera på ett sätt som hindrar andra fordon vid in- och urlastning, vänligen lämna en lapp med mobiltelefonnummer i framrutan så att du snabbt kan nås för att flytta bilen.
- Det blir ofta mycket som ska slängas vid en flytt. Följ våra sophusregler!