

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen BRF PORLABACKEN 1

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
Om föreningen och huset.....	3
Ansvar för ordningen	3
För vem gäller reglerna	3
Vad händer om ordningsreglerna inte följs	4
Har du frågor.....	4
2. Om allmän aktsamhet.....	4
3. Om säkerhet.....	4
5. Balkonger	4
6. Mattpiskning	5
7. Matning av fåglar	5
8. Tvättstuga	5
9. Trapphus och andra gemensamma utrymmen.....	5
10. Gården	5
Parkering:.....	6
11. Avfallshantering	6
12. Källare	6
13. Parabolantenn	6
14. Husdjur.....	6
15. Ohyra.....	6
16. Förvaltning	6
17. Störningar	7
18. Andrahandsuthyrning.....	7
19. Lägenhetsunderhåll	7
20. Renoveringar och förändringar i lägenheten.....	7
För vilka förändringar måste man ha tillstånd?	8
Varför tillstånd behövs	8
Ansökan.....	8
Får man göra jobbet själv?	8
18. Om du tänker flytta	9

1. Inledning

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1. Om du som läser detta och är nyinflyttad, vill vi till att börja med hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

Det speciella med bostadsrätten är att man inte äger sin lägenhet, utan rätten att bo i den, medan huset gemensamt ägs av medlemmarna i föreningen.

Att bo i bostadsrätt medför både frihet, skyldigheter och ansvar. Vi vill här beskriva en del regler och ge en del tips och råd för att det ska fungera så bra som möjligt i vårt gemensamma hus.

Om föreningen och huset

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1. Föreningen köpte i november 2007 tomträtten till fastigheten på Porlabacken 35-49 av den tidigare ägaren, Eveline Nises Fastighetsförvaltning AB. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset i Bromma.

I fastigheten, som byggdes 1958, finns 54 lägenheter samt två mindre lokaler.

Föreningen ägs av medlemmarna. Varje medlem har en röst på föreningsstämman/årsmöte. Om medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Ansvar för ordningen

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.

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.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

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. 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.

Har du frågor

Har du frågor över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Du når styrelsen via e-post styrelsen@porlabacken.se.

2. Om 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 ska du i första hand ta kontakt med fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten eller någon i styrelsen

3. Om säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten 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.
- Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

4. Om 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 belastar din avgift till föreningen.

5. Balkonger

Balkonger **får inte** användas för att:

- permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- skaka mattor, sängkläder med mera
- grilla
- mata fåglar

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök.

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

6. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera finns piskställning på gården.

7. Matning av fåglar

Matning av fåglar är endast tillåten i begränsad omfattning på gården. Det är inte tillåtet att mata fåglar från balkonger eller fönster.

8. Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor belägna i källaren utrymme Porlabacken 35-43, en vanlig tvättstuga och en grovtvättstuga. Bokningstavla finns utanför tvättstugorna och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna.

Mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får enbart tvättas i tvättmaskinen i grovtvättstugan. Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.

9. Trapphus och andra gemensamma utrymmen

Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställ på gården. Om du ställer cykeln i cykelrum måste du se till att den inte hindrar vid utrymning. Moped får inte förvaras inomhus på grund av brandrisken.

Barnvagnar och rullatorer bör inte parkeras i entrén. Om barnvagnar och rullatorer placeras i entrén får de inte stå i vägen eller hindra vid utrymning.

Trapphusen ska i övrigt hållas fria från barnvagnar, rullatorer, cyklar, torkmattor, lekredskap med mera.

Rökning är inte tillåten i trapphus och andra gemensamma utrymmen.

10. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.
- b) Gården får användas för privata arrangemang.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

Parkering: Parkeringsförbud råder inom föreningens fastighet utom på anvisade platser. På- och avlastning är tillåtet på innergården.

11. Avfallshantering

a) Sopkärlden på gården får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

b) Elektronikskrot bortforslas och du ansvarar själv till en återvinningsstation t.ex. i Högdalen, se nedan.

c) Papper, glas, plast, metall, kartong läggs i containern vid den kommunala återvinningen på Vintrosagatan.

d) Grovsopor får inte slängas med övrigt hushållsavfall eller ställas i källargångar och andra gemensamma utrymmen. (Föreningen beställer container 1 gång per år på våren för att kunna slänga grovsopor.)

Du ansvarar själv för att grovsopor transporteras till en allmän återvinningscentral t ex: Återvinningscentral Vantör i Högdalen, adress Kvicksundsvägen 14 A. Se hemsida för öppettider.

12. Källare

Personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats i källarna. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stödbegärlig egendom i källare.

13. Parabolantenn

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

14. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Om olyckan skulle vara framme, plocka upp djurets spillning. Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område.

15. Ohyra

Vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsskötare samt styrelsen.

16. Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen handhas av Storholmen Förvaltning AB. Trädgårdsskötseln kommer handhas av RA Trädgård.

17. 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 till exempel i trapphus och tvättstuga.

Det finns inga självklara regler gällande hur mycket ljud man ska behöva tåla från sina grannar. Generellt går det dock att säga att boende i flerfamiljshus måste acceptera ljud och andra störningar som hör till ett normalt liv. Om ljuden är "normala", alltså fotsteg, tillfälligt höga röster, barnskrik, spolande toaletter etc. är det inget som kan läggas grannen till last. Det gäller även om det är ovanligt lyhört i huset. Ett gammalt hus är mer lyhört och då får man ha större acceptans för ljud.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22.00 på kvällen till klockan 07.00 på morgonen. Du bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att kommer att störa.

18. Andrahandsuthyrning

Kontakta styrelsen i god tid innan du tänker hyra ut för information om vilka regler som gäller i Brf Porlabacken 1.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. 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.

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna uppmanas att teckna särskilt Bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Fläkt får inte kopplas till ventilationskanal eftersom Brf Porlabacken 1 har självdragsventilation, kolfilterfläkt går bra.

20. Renoveringar och förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd,

till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som serverar fler än en lägenhet. Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens elmätare, men inte el-central. Värme och radiatorer ansvarar föreningen för.

Du ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledning

För vilka förändringar måste man ha tillstånd?

Vid väsentliga förändringar måste man ha tillstånd från Styrelsen innan arbetet påbörjas. Hit räknas allt som påverkar så kallade tätskikt, golv och väggar i badrum, t.ex. badrumsmatta, kakel och klinkers. Att installera värmegolv är också en väsentlig förändring som kräver skriftligt tillstånd från styrelsen.

Förändringar av innerväggar kräver också tillstånd av styrelsen.

Varför tillstånd behövs

- Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar att riva och sedan ska återställa.
- Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden.
- Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bör ansvara för att arbetet blir utfört på ett yrkesmässigt sätt.

Ansökan

Ansökan ska ske skriftligt. Skicka med en beskrivning av det arbete du vill göra inklusive en ritning. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och om den personen är behörig att utföra det eller inte.

Får man göra jobbet själv?

Arbetet ska alltid göras på ett yrkesmässigt sätt, vilket innebär att det inte alltid behöver vara en behörig yrkesman eller firma som gör arbetet, utan arbetet kan göras själv om det görs på yrkesmässigt korrekt sätt.

18. Om du tänker flytta

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

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler och BRF Porlabackens 1 stadgar till den som övertar din lägenhet.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2021-11-18.