

ORDNINGSGREGLER

BRF Flundran 2025

Bakgrund

Styrelsens uppdrag

I en bostadsrättsförening skall styrelsen:

- Genomföra beslut som fattats av föreningsstämman.
- Löpande besluta om och åtgärda frågor rörande drift, underhåll och reparationer i föreningens fastighet.
- Ansvara för löpande förvaltning av föreningen samt för ordning & reda i fastigheten.
- I samband med det senare skall man fastställa de ordningsregler som varje medlem måste känna till och följa.

Den enskilde medlemmens personliga ansvar

En medlem i en bostadsrättsförening har inte bara rätt till sin bostad i föreningens hus.

Han/hon är även skyldig att se till att föreningens fastställda ordningsregler efterföljs.

Detta är varje enskild medlems överenskomna åtagande mot föreningen och dess medlemmar.

För vem gäller ordningsreglerna

Ordningsregler gäller inte bara bostadsrättshavaren med familj. De gäller även för gäster, inneboende, andrahandshyresgäster, leverantörer och anlitade hantverkare. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att se till att samtliga följer föreningens ordningsregler.

Vad händer om ordningsregler inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan föreningen utkräva skadestånd av medlemmen. Allvarliga fall kan t.o.m. leda till uppsägning och att bostadsrätten förverkas. Styrelsen ska dock först skriftligen uppmana den medlem som bryter mot reglerna att följa dessa. Om detta inte sker kan det därefter bli en fråga om skadestånd eller uppsägning. Se nedan:

Uppsägning av bostadsrättshavare

Enligt Bostadsrättslagen, Kapitel 7, paragraf § 18-25 kan en medlem riskera att få betala skadestånd till föreningen eller förlora sin bostadsrätt om bostadsrättshavaren missköter sig allvarligt. en bostadsrätt Lagen innebär att lägenheten kan förverkas om medlemmen t. ex:

- Inte betalar insats, upplåtelseavgift eller årsavgift

- Hyr ut sin lägenhet utan att ha styrelsens tillåtelse
- Vanvårdar sin lägenhet
- Vägrar föreningen att få tillträde till lägenheten
- Stör grannarna
- Eller på annat sätt bryter mot vad bostadsrättsinnehavaren är skyldig att göra enligt bostadsrättslagen, föreningens ordningsregler eller avtal han/hon har med föreningen.

Allmänna ordningsregler

1. Var aktsam

Tänk på att vara försiktig om och ta hand om huset som är föreningens gemensamma egendom. Varje kostnad för reparation och underhåll betalas av oss alla gemensamt.

2. Teckna själv en försäkring med bostadsrättstillägg

Varje bostadsrättshavare måste ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

3. Rapportera skada eller problem

Om du ser att en akut skada har inträffat i huset eller hittar andra problem som måste repareras ska du i första hand ta kontakt med fastighetsservice eller någon i styrelsen. Information finns på hemsidan.

4. Kontroll av säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in en okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte dörrar till källare, förråd, soprum eller innergården olåsta.
- d) Var extra försiktig med levande ljus och öppen eld.
- e) Se till att din lägenhet har minst en fungerande brandvarnare.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

5. Städa alltid efter dig

När du har använt våra gemensamma lokaler som tvättstuga, bastu eller en annan lokal i huset skall du alltid städa efter dig när du lämnar lokalen.

6. Var sparsam med våra gemensamma kostnader

Tänk på att vi alla betalar för Flundrans gemensamma kostnader.

Var därför sparsam med både varmt och kallt vatten och låt det inte stå och rinna i onödan. Byt kranpackning om en kran står och droppar.

Var även sparsam med el i fastigheten. Lämna inte lampor på dygnet runt utan skaffa timer

som kan slå av och på ljuset. Använd lågenergilampor så slipper du byta så ofta.

7. Ditt ansvar för brandsäkerhet och utrymning

Inget får hindra eller blockera utrymningsvägarna i fastigheten. Trapphus, källargångar och entréer är utrymningsvägar. Vid en nödsituation måste personer i fastigheten snabbt kunna evakueras även de som har funktionshinder.

Räddningstjänsten måste snabbt kunna ta sig in i hela huset för att rädda liv.

Därför är det inte, ens tillfälligt, tillåtet att placera barnvagnar, cyklar byggavfall eller andra föremål i fastighetens gemensamma, allmänna utrymmen.

Föremål som har placerats otillåtet kan utan förvarning omedelbart flyttas.

Specifika Ordningregler

Andrahandsupplåtelse och inneboende

Brf Flundran är restriktiv med att tillåta andrahandsupplåtelser. Upplåtelse medges under högst 1 år och endast av de skäl som anges som giltiga i bostadsrättslagen t.ex. arbete alt. studier på annan ort eller samboende på prov. Om du vill upplåta, hyra ut, låna ut eller låta någon annan disponera din lägenhet, måste du först skriftligt ansöka om styrelsens tillstånd och få ansökan godkänd innan upplåtelsen påbörjas. Detta gäller även om du bara ”lånar ut” lägenheten till en släkting utan att ta betalt – Du måste ändå alltid ha styrelsens tillstånd. Vid uthyrning tar Föreningen ut en motsvarande 10% på årets basbelopp. Den inneboende måste, i god tid, anmäla uppgifter om namn, telefonnummer och hyresperiod till styrelsen. Korttidsuthyrning godkänns inte.

Avlopp

Vi avråder från att använda kaustiksoda vid avloppsrensning. Välj istället ett mer miljövänligt medel. Kaustiksoda kan bilda hårda klumpar som orsakar stopp och översvämning i huset.

Bastu

Bastun ska alltid städas efter varje utnyttjande.

Balkong och markis

Blomkrukor får endast hängas på insidan av balkongräcken p.g.a. risk för nedfallande krukor. Vill du sätta upp en balkongmarkis måste en skriftlig ansökan lämnas till styrelsen.

Mot gatan ska markiserna vara i enfärgat blå liknande balkongens utsida.

Mot innergården ska markiserna vara gul-viträndiga. Markiser över lägenhetens andra fönster är ej tillåtet. Grillning är ej tillåtet på balkongerna.

Barnvagnar, cyklar och rollatorer

Cyklar eller barnvagnar får inte förvaras i garaget eller i andra allmänna utrymmen.

Cyklar förvaras i bostaden, i cykelrummet på Ö.K. eller i cykelstället på gården. Det är alltid trångt i både cykelställ och cykelförråd. Därför är det viktigt att endast förvara cyklar som används här samt endast cyklar som är brukbara och synligt nammärkta.

Felaktigt placerade, omärkta eller defekta cyklar/barnvagnar kan komma att forslas bort.

Eldstad

Den som har öppen spis i sin bostad måste se till att alltid stänga spjället då man inte eldar. Detta är ett villkor för att ventilationen i fastigheten skall fungera bättre och få balans mellan till- och frånluft.

Felanmälan

Akuta händelser som omgående ska åtgärdas anmäls till P.O.S. Vardagar (8-16, 08-6601431, andra tider jourservice 08-187000).

Andra fel och skador, som inte är akuta, noterar du på listan vid tvättstugan i nedre källaren.

Avläses en gång/vecka

Du kan även skicka ett mail till P.O.S. på: fel@posfastighet.se. Eller ringa P.O.S. 08-660 14 31 måndag-fredag kl. 08.00-09.00.

Flyttning

Hissen ska skyddas/kläs in med skyddspapp vid flyttning. På Nybrogatan finns täckmaterial vid hissen på ÖK. Var varsam med trappuppgångens väggar. Flytta inte efter kl. 21.00.

Förråd och förvaring

Varje lägenhet har källarförråd. Det är ej tillåtet att placera föremål i källargångar eller andra gemensamma utrymmen utanför de egna förråden. Alla föremål som placeras där de inte ska vara, kan omedelbart och utan föregående varning komma att flyttas.

Försäkring med bostadsrättstillägg

Varje bostadsrättshavare måste inneha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Garage

I fastigheten finns ett garage. Garageplats hyrs ut till medlemmar som är mantalsskrivna på fastighetsadressen och som bor i fastigheten minst 50% av året. Om detta ej är uppfyllt kan föreningen neka medlem plats eller säga upp ett befintligt kontrakt. Garageplats får inte användas av någon annan än personen som kontraktet gäller och/eller dennes sammanboende. Garageplats får inte heller

upplåtas, lånas ut, hyras ut eller användas av någon annan än den som undertecknat kontraktet eller med sammanboende familjemedlem. Garaget får endast användas för fordon med anvisad plats. Inga andra fordon eller saker får finnas i garaget. Kontrakt kan tecknas för bil eller motorcykel. Den som tackar nej till en erbjuden plats ställs sist i garagekö.

Hiss

Vid transport av flyttgods, byggmaterial/avfall måste hissen först kläs in för att inte skadas.

Innergård och takterrass

Föreningen har en innergård och en takterrass på Nybrogatan som kan nyttjas av medlemmar, i slutet sällskap, fram till kl. 22.00. Efter användandet måste platsen städas. Grillning och rökning är ej tillåtet varken på takterrasser eller på innergården. Föreningens regler om störande ljud, buller och oväsen måste följas.

Namntavla

Det är inte tillåtet att placera personliga skyltar i trapphuset utan styrelsens godkännande.

Parabol/utomhusantenn

Egen parabol- eller utomhusantenn får ej sättas upp utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Portar, dörrar och lås

För att undvika obehöriga i fastigheten måste vissa grundregler följas.

Båda ytterportarna ska vara stängda och låsta. Om portarna tillfälligt ställs upp p.g.a. in- och uttransport, ska medlemmen se till att portarna är övervakade och sedan åter stängs/låses.

Det är inte tillåtet att lämna portarna öppna och obebakade för att man får besök, ska ha mottagning eller dylikt. Då ska porttelefonen vid ytterdörren användas.

I källaren måste du se till att båda låsen på t.ex. dörrarna in till förrådsutrymmena är låsta.

Relining

Relining av avloppssystemen är gjord i fastigheten för att underhålla fastighetens befintliga avloppssystem. Detta måste man ta hänsyn till vid alla renoveringar. Styrelsen måste alltid informeras om planerade arbeten på vatten och avlopp och lämna sitt skriftliga godkännande innan arbetet får påbörjas. Vi avråder från att använda kaustiksoda vid rensning av avlopp: Det kan orsaka stopp och översvämning. Välj istället något miljövänligt rensningsmedel.

Renovering och reparation

Vill du bygga om din bostadsrätt, måste du lämna in en skriftlig ansökan om tillstånd till föreningens styrelse.

Styrelsen fattar därefter ett protokollfört beslut och meddelar dig skriftligen beslutet och de regler som gäller för ditt projekt– **innan** du får påbörja någon ombyggnad.

Bostadsrättsinnehavaren står själv för samtliga kostnader för ombyggnad och reparation i den egna lägenheten.

För mer omfattande ombyggnader krävs *bygglov* alt. *bygganmälan* som görs till kommunens byggnadsnämnd. Det åligger dig som vill bygga om att själv undersöka vilka krav som ställs.

Styrelsen är mycket restriktiv när det gäller ändring av bärande väggar.

Entreprenören du anlitar för ombyggnaden måste uppvisa en ansvarsförsäkring, d.v.s. vara försäkrad mot varje skada som kan uppkomma i samband med arbetet.

Styrelsen måste löpande kunna inspektera arbetet samt i vissa speciella fall förordna en oberoende besiktningsman. Besiktningsmannen bekostas av medlemmen.

Ombyggnadsarbeten får bara ske på vardagar mellan 08.30 och 17.00. Det är medlemmens skyldighet att se till att tidsgränserna hålls av de hantverkare du valt att anlita.

Det är ej tillåtet att stänga av vatten, värme eller el i Flundran utan att först ha fått styrelsens tillstånd och meddelat berörda när avstängningen ska ske. Information om din planerade renovering ska gå ut till samtliga medlemmar i föreningen. – i både brevlådor och på anslag i porten.

OBS Även våra lokalhyresgäster (4 st.) måste informeras. Se: www.elsakerhetslagen.se

Allt byggmaterial, rivningsmaterial och avfall från ombyggnaden ska fraktas bort av medlemmen själv. Inget får förvaras i föreningens soprum eller andra gemensamma utrymmen.

Om hissen används för materialtransport måste den kläs in och skyddas från skador.

Om gemensamma utrymmen och resurser skadas p.g.a. ombyggnadsarbeten, inklusive transport av byggnads- och rivningsmaterial, in- och ut från fastigheten, är bostadsrättsinnehavaren ansvarig och måste själv betala alla kostnader för återställandet.

Styrelsen beslutar hur det ska ske.

Rökning

Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen, som t.ex. trappuppgång, hiss eller källare.

Sophantering/återvinning

Ordningen i soprum/återvinningsrum är ett evigt problem. När reglerna inte följs skapas problem för andra medlemmar och för avfallssentreprenören.

På BV i varje port finns ett soprum för glas, papper samt för hushållsavfall.

Vid garageuppfarten finns ett grovsoprum för kartong, plast och metall.

Ordningsregler:

- Ingenting får placeras på **golven** i soprummen eller grovsoprum
- Enbart **hushållsavfall** får slängas i soprummen. Inte byggavfall, el-produkter, maskiner, glasrutor, julgranar, kemikalier eller andra farliga produkter...
- *Hushållssopor* slängs bara bland hushållssopor, inte i pappers-/glasåtervinningsbehållarna!
- I *pappersåtervinningen* får enbart återvinningsbart returpapper slängas. Inte kartonger, snören, wellpapp, plastemballage och krukväxter som *inte* är återvinningsbart papper!
- Returglasbehållarna är enbart till för *urdiskade glasförpackningar som har använts för livsmedel och*

drycker. Färgat och ofärgat glas skall läggas i separata behållare. Kärnen är inte till för annat glas som fönsterrutor, speglar, porslin, keramik.

- I *Garagens grovsoprum* finns kärl för förpackningar av wellpapp, plast och metall.
- Var noga! Släng rätt material i rätt kärl, annars töms inte kärnen
- Skär sönder och vik ihop förpackningar av kartong/wellpapp så att de blir platta.
- Se till att förpackningarna som slängs *är rena* så slipper vi råttor i fastigheten.

De kommunala återvinningsstationerna finns i gränden vid Hotell Mornington på Nybrogatan samt på Östermalmsgatan precis bakom Östra Reals gymnasium.

Se information om återvinning och avfallshantering i Stockholms kommun.

Störande ljud, buller och oväsen

Omfattande ombyggnadsarbeten får endast pågå vardagar mellan kl. 08.30 och 17.00.

Mindre störningar; uppspikande av tavlor, hyllor, flytt av möbler m.m. bör minimeras, inget buller efter kl. 22.00! Om du tänker ägna mer än någon timme åt störande aktiviteter bör du informera grannarna om detta i förväg.

För fester gäller samma som ovan. Det är viktigt informera grannar i förväg och att dämpa ljudnivån efter kl. 22.00.

Förutom stadgarna gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Se även under avsnitten om Renoveringar och Reparationer.

Tvättstuga

Tvättstugan bokas högst fyra timmar åt gången. Bokning på mobil app ”Boka tvättid (Android och IOS) eller hemsida <https://bokatvattid.se/logga-in/> eller på skärm utanför tvättstugan.

- Mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får inte tvättas i tvättmaskinerna.
- Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.

Efter användande måste du städa golv, maskiner, torkrum, bänkar m.m. i tvättstugan så att den är ren när du lämnar den. Obs! Luddfiltret i torktumlaren. Om något går sönder kontakta föreningens kontaktperson eller fastighetsskötare (se Förvaltning /Felanmälan).

Underhåll och tillsyn av bostad

Enligt stadgarna och bostadsrättslagen är varje bostadsrättshavare skyldig att se till att lägenheten underhålls. Bostadsrättshavaren måste själv vidta och bekosta de åtgärder som krävs för att hålla lägenheten i gott skick. Medlemmen måste ordna tillsyn av lägenheten, vid mer än 2 veckors bortavaro. Viktigt är att kontrollera att inte kranar står och droppar eller andra läckage har uppkommit. Vid tillsyn ska vattenlås i toaletter, handfat, diskho, bad & dusch fyllas på, så att inte vattenlåsen står tomma. Tomma vattenlås ger dålig lukt och skadedjur, råttor kan komma in i huset.

Vi avråder från att använda kaustiksoda vid rensning av avlopp som kan bilda hårda klumpar och orsaka stopp och översvämning. Välj istället något miljövänligt rensningsmedel.

Vattenskador

Akuta händelser som omgående ska åtgärdas anmäls till P.O.S. Vardagar (8-16, 08-6601431, andra tider jourservice 08-187000).

Ventilation

För att ventilationen i fastigheten ska fungera gäller att alla följer följande regler:

Tilluftsventiler i fönsterkarm ska alltid vara helt öppna. Annars skapas undertryck i lägenheten och du får in grannens matos.

Frånluftsventiler får inte stängas eller täppas igen.

Det är förbjudet att koppla in vanliga köks- eller badrumsfläktar till husets ventilationssystem.

Vill du ha en fläkt i köket är det en återcirkulerande kolfilterfläkt som gäller i Flundran.

Överlåtelse av bostadsrätt

Före överlåtelse skall den nya bostadsrättshavaren godkännas av styrelsen som medlem, oavsett vem överlåtelsen sker till. 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 över Flundrans ordningsregler, stadgarna och allmänna informationen till den som ska överta din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Föreningen tar ut 2000:- som en överlåtelseavgift.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2025-06-02 att gälla från och med 2025-06-02