

# Ordningsregler för medlemmar och hyresgäster

**Bf Östermalm u.p.a.** beslutade den 3 juni 2021

## Allmänna bestämmelser

**1 §** Dessa ordningsbestämmelser utfärdas för att god ordning ska råda i föreningen till allas trevnad.

Enligt föreningens stadgar är föreningsmedlem skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara "sundhet, ordning och skick" inom fastigheten och därvid följa utfärdade ordningsregler.

Medlem ska också se till att hushållsmedlemmar, gäster och andra som vistas i lägenheten eller lokal, följer dessa regler.

Tänk på att alla kostnader för städning, reparationer och andra åtgärder som sker i allmänna utrymmen belastar medlemmarna själva.

**2 §** Huset har tre trappuppgångar med gemensam gård.

För att försvåra och begränsa inbrott och annan skadegörelse är det viktigt att alla ser till att husets ytterportar och andra dörrar i gemensamma utrymmen hålls stängda.

**3 §** Huset och gården är mycket lyhörda. **Visa alltid hänsyn** mot de omkringboende i föreningen och i grannfastigheterna.

Mellan kl. 22.00 – 07.00 vardagar och kl. 22.00 – 09.00 lördagar, söndagar och övriga helgdagar får inte störande ljud förekomma.

Stör ej heller med högljudd musik eller annat genom öppna fönster eller balkongdörrar. Rökning på balkonger och terrasser är inte tillåten då den förorsakar obehag för andra.

Om större fest ska äga rum, ska de närmast boende informeras genom ett meddelande på lämplig plats i brevlåda eller trapphus.

Om trapphus eller gården behöver städas efter medlems fest, ansvarar medlemmen för att så sker. Städning genomförs annars på medlemmens bekostnad.

**4 §** Medlem svarar för vården av alla nycklar och taggar som medlemmen har utkvitterat av föreningen.

Om sådan nyckel/tagg förkommer genom medlemmens vårdslöshet, ansvarar medlemmen fullt ut för de kostnader som därigenom kan orsakas föreningen och övriga medlemmar.

Vid utträde ur föreningen skall samtliga nycklar och taggar som har kvitterats ut återlämnas till föreningen.

## Inträde och utträde

**5 §** Personer, som uppfyller de krav som uppställs i stadgarna får beviljas inträde i föreningen. Tillträde får inte ske innan styrelsen har beviljat inträdet.

Fråga om utträde ur föreningen tas upp i styrelsen sedan säljaren erlagt samtliga avgifter och fullgjort alla andra skyldigheter som ankommer på denne enligt stadgar och övriga beslut av årsstämma eller styrelsen.

## Styrelsens tillstånd för vissa åtgärder m.m.

- 6 §** Styrelsens tillstånd krävs för sådana åtgärder som omnämns i 30 § stadgarna och i bilaga 1 till dessa ordningsregler, "Bestämmelser och anvisningar vid renovering och ombyggnation av lägenhet".
- 7 §** Innan sådan renovering eller ombyggnad, som kräver styrelsens tillstånd igångsätts, ska medlemmen förbinda sig att följa av styrelsen utfärdade anvisningar för arbetet.

## Gården

- 8 §** Mycket arbete läggs ned på gården för att få den trivsamt och trevligt. Det är självklart förbjudet att lämna cigarettaska, fimpar, papper eller annat skräp på gården, liksom att kasta ut sådant från balkonger, terrasser eller fönster.

Medlemmarna bör – var och en efter sin förmåga och möjlighet – medverka till att gården hålls vårdad.

Blommor, buskar och gräsmattan utgör känsliga dekorationer för allas trevnad. Gräsmattan bör därför inte beträdas annat än för skötsel av trädgården.

Husdjur får inte lämnas utan tillsyn eller rastas på gården.

Rökning på gården är inte tillåten.

Leksaker får inte bli liggande utspridda på gården efter dagens slut. Om så sker, kan de komma att forslas undan och betraktas som sopor.

## Tvättstugan

- 9 §** Tvättstugan är endast till för husets medlemmar och får brukas under förutsättning att de regler som finns på föreningens hemsida följs.

## Avfallshantering

- 10 §** Vanliga hushållssopor ska förpackas ordentligt och läggas i därför avsedda kärl i gårdshuset. Använd plastpåsar som knyts ordentligt. Kasta aldrig lösa mjölkpaket, matrester eller andra sopor som kan framkalla dålig lukt direkt i kärlet. Se till att locket på kärlet stängs ordentligt efteråt.

Hushållssopor får absolut inte ställas ut i trappuppgångarna eller på gården.

- 11 §** I gårdshuset finns kärl uppställda för insamling av olika avfallslag. För att insamlingen ska fungera är det viktigt att de anvisningar som lämnas i anslutning till respektive kärl efterlevs.

Förpackningar av kartong och wellpapp ska plattas ut och vikas ihop innan de lämnas i därför avsett kärl. Se till att avfall som inte är kartong eller wellpapp – t.ex. innerpåsar i vinboxar – först avlägsnas.

Elektronikavfall och olika typer av glödlampor ska läggas i särskilda behållare längst bak i soprummet.

Tidningar lämnas till insamling genom att läggas i därtill avsedda kärl på gården.

Föreningen ombesörjer hämtning av avfallet. Föreningen förbehåller sig rätten att ta ut ersättning av medlem som utnyttjar soprummet i större omfattning t.ex. i samband med storstädning eller flyttning eller som utan tillstånd lämnar avfall på golvet i soprummet.

Medlemmen svarar själv för bortforsling av avfall efter ombyggnads- eller reparationsarbeten i lägenhet eller lokal samt för sådant avfall som inte får läggas i föreningens avfallsbehållare, t.ex. färgrester.

## Portkod

**12 §** Föreningens portkod ändras med jämna mellanrum och efter särskilda händelser som påkallar byte.

Det är absolut förbjudet att informera om koden genom t.ex. uppsättande av lapp på portarna eller på annat ställe där obehöriga kan ta del av koden. Om detta ändå sker, svarar berörd medlem för kostnaderna i samband med byte av kod.

## Övriga ordningsregler

**13 §** Cyklar ställs i cykelstallet eller på därtill ordnad plats. Cyklar får inte ställas upp i port- eller trappuppgångar.

Barnvagnar får endast ställas upp på anvisad plats i porten Grev Turegatan 56 vid brandsläckaren.

**14 §** Entréer, trapphus och källargångar ska hållas fria från föremål för att inte försvåra framkomligheten. Växter, blomkrukor och andra föremål får inte ställas ut på trapphusets fönsterkarmar. Om så sker, kan de komma att forslas undan och betraktas som sopor.

I källarutrymmen får inte förvaras matvaror eller annat som kan dra till sig råttor och annan ohyra eller sprida obehaglig lukt.

**15 §** På grund av brandrisken får levande ljus såsom marschaller inte sättas ut i, eller utanför husets portar, trappuppgångar eller andra gemensamma utrymmen.

I allmänna utrymmen och källarna råder rökförbud.

**16 §** Grillning får ej ske på balkonger, terrasser eller på gården.

**17 §** Medlem som anlitar hantverkare skall se till att allmänna utrymmen inte belamras med byggmaterial under ombyggnaden. Allmänna utrymmen skall städas ordentligt efter arbetenas slutförande. Hissarnas insida och vid behov även övriga delar och port och farstu skall skyddstäckas. Arbeten som kan störa andra i huset, t.ex. hamrande, borrar och slipning, får inte utföras under kvällstid efter kl. 18.00, lördagar efter kl. 16.00 eller under sön- och helgdagar. Sådana arbeten får heller inte påbörjas före kl. 07.00 vardagar eller kl. 09.00 lördagar.

**18 §** Brandvarnare skall finnas i alla lägenheter och lokaler. Medlemmen ansvarar för underhållet av dessa.

## **Bestämmelser och anvisningar vid renovering och ombyggnation av lägenhet**

### **Styrelsens tillstånd krävs för väsentliga förändringar**

Föreningens bestämmelser i stadgar och ordningsregler ska iakttas av medlem som önskar utföra renoverings- och ombyggnationsarbeten i sin lägenhet.

Medlem får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhåll- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov/byggnämnan eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme eller ingrepp i konstruktion, dvs såväl bärande som icke bärande väggar. Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. (Stadgarna, § 30)

Styrelsen tillstånd krävs vidare för;

- uppsättande av markiser, skyltar, parabolantenn, elektriska ledningar eller särskild belysning av fasader
- installation av ventilations- och luftfuktighetsanläggning samt annan anläggning på husets fasad eller fönster,
- installation av köksfläkt eller annan anläggning som ansluts till husets ventilationssystem,
- annan åtgärd av mer ingripande natur såsom flyttande av väggar eller annan väsentlig förändring
- uppställning av byggmaterial i allmänna utrymmen (portgångar, trapphus eller gården).

Medlem svarar själv för bortforsling av avfall efter ombyggnads- eller reparationsarbeten i lägenhet eller lokal. Föreningen förbehåller sig rätten att ta ut ersättning av medlem som utnyttjar soprummet i större omfattning t.ex. i samband med storstädning eller flyttning eller som utan tillstånd lämnar avfall på golvet i soprummet. (*Ordningsreglerna, § 11*)

Föreningen förbehåller sig även rätten att betrakta byggnadsmateriel som utan tillstånd ställs upp i allmänna utrymmen som avfall som kan bortforslas på medlemmens bekostnad.

Arbeten som kan störa andra i huset, t.ex. hamrande, borring och slipning, får inte utföras under kvällstid efter kl. 18.00, lördagar efter 16.00 eller under sön- och helgdagar. Sådana arbeten får inte heller påbörjas före kl. 07.00 vardagar eller kl. 09.00 lördagar. (*Ordningsreglerna, § 17*).

### **Övriga anvisningar**

För att föreningen och dess styrelse skall kunna kontrollera att stadgarna och ordningsreglerna iakttas skall följande praktiska och formella anvisningar i fråga om renoverings- eller om byggnadsarbeten iakttas av medlem.

Ritningar, byggbeskrivningar och annat underlag, se nedan, som erfordras för att styrelsen ska kunna ta ställning till arbeten i lägenhet, ska bifogas till ansökan. Efter att arbetena slutförs ska eventuella byggavvikelser framgå av reviderade och korrekta ritningar som lämnas till styrelsen.

### **Våtrumsarbeten**

Ett dokument ska finnas som visar att entreprenören har behörighet för våtrumsarbeten enligt PER Branschregler.

En detaljerad ritning över objektet ska finnas, vid behov kompletterad med en skriftlig beskrivning. För spärnskikt ska material och arbetsmoment redovisas, t.ex. med hjälp av tillverkarens produktblad.

Om arbetet innebär urtag eller andra ingrepp i golvbjälklag, t.ex. för flyttning av golvbrunn, fordras att entreprenören med beräkningar visar att hållfastheten inte försämras med planerade ersättningsåtgärder. Innan sådana ingrepp byggs in ska styrelsens representant ges skälig tid att besiktiga arbetet.

### **Vatten- och värmearbeten**

Avstängning av vatten- och radiatorkretsar ska ske så kort tid som möjligt och alltid aviseras i berörda portuppgångar.

Efter avstängning och tömning av radiatorvatten ska entreprenören ombesörja att radiatorkretsen återfylls och att samtliga berörda radiatorer luftas – alltså även i andra lägenheter än där arbetet utförs.

### **Ventilationsarbeten**

För arbeten som påverkar rökgångar, som innebär större ingrepp i husets ventilationssystem eller som innebär nya ventilationsvägar skall skorstensfejarmästarens godkännande inhämtas. Kostnaderna härför svarar lägenhetsinnehavaren för.

### **Eldstäder**

Arbeten som påverkar eldstäder kräver alltid godkännande från skorstensfejarmästare samt från styrelsen. Kostnaderna härför svarar lägenhetsinnehavaren för.

### **Elektriska installationer**

Endast behörig fackman får utföra elektriska installationer i fastigheten. Innan elektriska installationer täcks över eller byggs in ska av styrelsen utsedd representant ges skälig tid att besiktiga arbetet.

Efter avslutat arbete ska fackmannamässigt upprättade ritningar över installationen, inklusive ledningsdragningen, lämnas till styrelsen.

Apparatskåp, kablage för golvvärme m.m. ska föras med tydlig märkning och vid behov med varningstext.

### **Störande arbeten**

Ordningsreglerna § 17 anger tider då störande arbeten inte får förekomma på kvällar och helger, se ovan. För att undvika att lokalerna på gatuplanet utsätts för störande ljud dagtid ska lägenhetsinnehavaren genom samråd med eventuellt berörda lokal se till sådana arbeten också anpassas till lokalernas öppettider.

### **Extern expertis**

Om styrelsen bedömer att extern expertis behövs för att granska ritningarna och beräkningar, kontrollera arbetet och liknande står medlemmen för kostnaden.

### **Lägenhetsinnehavarens ansvar**

Medlemmen har gentemot föreningen ansvar för att arbetena blir rätt utförda och att hantverkare följer de instruktioner som gäller i fastigheten.