



# **Ordnings- och trivselregler för boende i Bostadsrättsföreningen Skuggviolens 1**

Föreningens hemsida – [varbrf-sbc.se/skuggviolens.se](http://varbrf-sbc.se/skuggviolens.se)

Mail till styrelsen – [styrelsen@skuggviolens.se](mailto:styrelsen@skuggviolens.se)

**Bostadsrättsföreningen Skuggviolens 1**  
organisationsnummer 769606–8217

Uppdaterad i mars 2021

### **Styrelsens och boendes ansvar**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt att verkställa de beslut föreningsstämman fattat. I den löpande förvaltningen ingår också föreningens ordningsfrågor.

För att lyckas med att skapa en god boendemiljö i en förening där det bor så många människor måste alla visa respekt och ta hänsyn till varandra. Förutom det självklara att hålla sin egen lägenhet i gott skick kan vi alla bidra till trivsel genom att bevara ordning och skick inom fastighetens alla gemensamma utrymmen och utvändiga ytor.

Reglerna gäller inte bara den som står på lägenhetskontraktet. Även övriga medlemmar i hushållet omfattas, liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i lägenheten. Reglerna gäller såväl bostadsrättshavare som hyresgäster.

Styrelsen har tagit fram nedanstående ordnings- och trivselregler som är ett komplement till de formella stadgarna som antagits av föreningsstämman samt till allmänna ordningsregler, instruktioner från Räddningsverket, Hälsoskyddslagen m fl.

Har du frågor angående något som tas upp i dessa regler, är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

### **Allmän aktsamhet**

Var aktsam om och vårda vår gemensamma egendom. Kostnaden för reparationer och underhåll betalas av alla boende gemensamt.

Om akut skada inträffar ska man kontakta föreningens driftsentreprenör, se anslagstavla i entrén för journalnummer.

### **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning kräver styrelsens godkännande i förväg. Ansökan görs på särskild blankett som tillhandahålls av styrelsen.

### **Avfallshantering**

Föreningen har fyra soprum (miljöstugor). I de två nedre (vid 4b och 2b) sorterar vi matavfall och hushållssopor och i de två övre plastförpackningar, tidningar, glas, pappersförpackningar/wellpapp, metallförpackningar samt batterier, ljuskällor och småelektronik. Tydliga skyltar talar om vad och var man ska slänga.

Hushållssopor och andra sopor är inte kostnadsfritt att forsla bort och om man slänger saker i fel behållare får föreningen (dvs vi boende) betala ännu mer. Tänk också på att vika ihop och/eller ta isär kartonger och övrigt emballage för att spara utrymme och kostnader för tömning.

För grovsopor hänvisas till Lövsta. Trädgårdsavfall (inkl. avfall från balkongglådor och krukor) är inte hushållsavfall och ska lämnas till Lövsta som har en särskild kompost för detta. Två gånger om året öppnar vi f.d. grovsoprummet eller ställer ut en container ut på gården, där grovsopor kan slängas.

### **Balkonger och altaner**

Balkonger och altaner nyttjas av de boende, men tillhör formellt föreningen. Det är därför inte tillåtet att göra större förändringar på ytan utan att först inhämta tillstånd från styrelsen.

Balkonger ska hållas städade och får inte användas som en extra förvaringsplats för synlig förvaring, t ex bildäck, pulkor och cyklar.

Tillstånd från styrelsen och bygglov krävs för inglasning av balkong. Även för montering av markiser krävs styrelsens tillstånd.

Altaner och nyttjad mark i anslutning till den egna bostadsrätten ska också hållas välvårdade.

Det är inte tillåtet att mata fåglar från fönster eller balkong.

### **Bollspel**

Bollspel får inte förekomma då att det är störande för boende eller så att föreningens egendom förstörs. Förbud mot bollspel kan utfärdas av styrelsen för vissa platser eller tider som detta bedöms befogat.

### **Brandfarliga varor**

Brandfarliga varor (t ex bensin, lacknafta, lampolja, sprayburkar eller gasol) får endast hanteras i bostaden i enlighet med bestämmelserna från Stockholms Brandförsvär.

### **Brandvarnare**

Varje bostad ska vara utrustad med brandvarnare. Varje boende ska årligen se till att brandvarnaren fungerar. Kontakta styrelsen om den inte fungerar.

### **Cykel- och mopedparkering**

Cyklar och mopeder ska parkeras på de därför avsedda uppställningsplatserna.

### **Entréer, trapphus, källare och andra gemensamma utrymmen och områden**

Ur brand- och tillgänglighetssynpunkt är det inte tillåtet att förvara föremål i allmänna utrymmen. Exempel på otillåtna föremål är cyklar, rollatorer, barnvagnar, blommor, tavlor, dörrmattor och andra privata föremål.

### **Försäkringar**

Föreningen har fastigheten försäkrad. Bostadsrätthavare ska ha egen hemförsäkring för bostadsrätt. Hyresgäst ska ha hemförsäkring.

Om en brist upptäckts i fastighetens mark eller byggnad, ska detta omgående meddelas till styrelsen.

### **Gemensamma kostnader**

Spara på vattnet och lämna inte vatten rinnande i onödan. Kostnad för vatten och gemensam el betalas av alla boende via avgifter och hyror. Se till att få kranpackning bytt om vatten står och droppar. Även värme är en gemensam kostnad, tänk på att vara sparsam med värmen. Sophanteringen, skötsel av tvättstugan och all fastighetsskötsel inom- och utomhus är också kostnader som vi gemensamt, genom att följa regler och vara varsamma, kan hjälpas åt att hålla nere.

## **Grillning**

Grillning med kolgrill eller gasolgrill på balkong eller altan under balkong är inte tillåten. Elgrill är tillåten, men ta hänsyn till dina grannar och tänk på matoset.

## **Gården**

Allmän hänsyn mellan de boende gäller. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Marschaller får inte placeras i anslutning till fastigheten och självklart får man inte fyra av fyrverkerier på gården eller från balkongen.

## **Husdjur**

Har man husdjur ska man se till att dessa inte stör eller förorenar eller i övrigt utgör sanitär olägenhet.

Det är viktigt att inte grannar störs av långvarigt skällande från hund. Fråga gärna din granne om din hund skäller mycket när du inte är hemma. Hundar får inte rastas i området och ska hållas kopplade.

Ägare till utekatt har ett stort ansvar. Katten ska hållas under uppsikt och ägaren ska se till att den inte uträttar sina behov i lekparken och sandlådor där barn leker. När en katt inte är kopplad ska den ha halsband med ägarens namn, adress och telefonnummer eller vara ID-märkt som möjliggör kontakt med ägaren.

För övriga husdjur hänvisas till Stockholm Stads regler för husdjur.

## **Köksventilation**

Vid byte av köksventilation måste styrelsen ovillkorligen kontaktas i förväg för information om godkänt fläktsystem. Utsugsfläktar är **inte tillåtna** eftersom de påverkar fläktsystemet i hela huset. Frånluftsdon får inte heller byggas in.

## **Lägenhetsförråd**

Till varje lägenhet hör **ett** lägenhetsförråd. Detta utrymme finns antingen som ett ute- eller ett källarförråd. Du får inte använda någon annans förrådsutrymme. Lägenhetsförråd ska alltid hållas låst när det är oöppet.

## **Markiser**

Montering av markis kräver styrelsens tillstånd.

## **Motorfordon**

Målsättningen är att vårt område ska vara så fritt som möjligt från fordonstrafik. Att använda bostadsområdet för genomfart är inte tillåtet.

Grundregeln är att det råder generellt förbud att köra motorfordon i området, men vi har vissa undantag. Det är tillåtet att med låg fart (gångfart) köra kortaste väg in i området för in- och urlastning vid tunga transporter.

För personer med funktionshinder och vid sjuktransporter gäller också undantag.

## **Parkeringsplatser och parkeringsordning**

Parkering i vårt område får endast ske på hyrd parkeringsplats, gästparkering och särskild parkering för servicebilar.

I området finns parkeringsplatser att hyra. Det finns två typer av parkeringsplatser, med eller utan tak. Plats med tak är utrustad med uttag för motor- och kupévärmare.

Parkeringsplatsen får endast användas för parkering av det fordon (t ex 1 st. personbil) som anges i hyresavtalet. Förvaring av däck, utemöbler eller andra privata tillhörigheter på förhyrd öppen eller inhägnad parkeringsplats är ur brandskyddssynpunkt inte tillåten.

Uthyrning av parkeringsplatsen i andra hand är inte tillåten.

Ett antal parkeringsplatser för gäster och servicebilar finns. Gästparkeringsstillstånd krävs. Kontakta styrelsen så får du ett tillstånd som din gäst kan lägga väl synligt i bilen.

Föreningen har ett avtal med ett företag som kontrollerar att parkering inte sker i strid med våra regler. Bolaget bötfäller fordon som inte är parkerade på markerad plats och utan tillstånd.

### **Parabol/andra antenner, balkonglåda, luftkonditioneringsanläggning och liknande på balkong eller fasad**

Rubricerade anordningar och föremål får inte placeras (hängas eller monteras) så att de sticker ut utanför balkongens område utan får endast placeras helt innanför balkongräcket (motsvarande) till din egen lägenhet. Föremål får inte heller placeras (hängas eller monteras) på tak till fastigheten, tak till balkong eller trapphus, på fastighetens fasader, i karm till fönster eller balkongdörr och inte heller monteras i balkongplatta.

Undantag är belysnings slinga som är fastsatt på balkongräcket (motsvarande).

### **Piskning och vädring**

Piskning eller skakning av mattor, sängkläder mm från balkong eller fönster är inte tillåten.

### **Port och trapphus**

Se till att porten går i lås efter dig vid in- eller utpassage. Detta är ett enkelt sätt att minska risken att få oinbjudna besökare till fastigheten.

### **Renovering**

Innan du börjar renovera din lägenhet – läs särskilda regler för badrum- och köksrenovering på vår hemsida och läs i stadgarna vad som gäller, vad du får och inte får göra. Kontakta också styrelsen.

### **Rökning**

Rökförbud gäller i samtliga invändiga gemensamma utrymmen. Rök inte direkt utanför entréerna. Rökning är tillåten utomhus på föreningens område under förutsättning att fimpar under inga som helst omständigheter slängas på marken eller på föreningens gräsmattor eller i buskar. Självklart slänger man inte heller fimpar på balkongen/altanen nedanför sin egen.

### **Störningar**

Normalt ska "frid råda" både inomhus och på gården mellan kl. 22.00 och 07.00. Om du har planerat reparationsarbete, en fest eller andra trevligheter är det bra om du innan festen

informerar grannar eller sätter upp en lapp i porten. Acceptansen brukar öka markant om man är informerad i förväg.

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och inte störa grannar med ljud, otrevligt bemötande eller hot. Den som blir störd av sin granne bör först prata med honom/henne och försöka lösa problemet. Fungerar inte detta, kontakta störningsjouren, se anslagstavla i entrén. Styrelsen får löpande information från störningsjouren om incidenter. Om störningsjouren rycker ut faktureras föreningen och kostnaden vidarefaktureras till den som orsakat utryckningen.

### **Tvättstugor**

Städning ska alltid ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan. Maskiner ska torkas av, filter i torktumblaren rengöras och golv ska sopas och vid behov våttorkas.

All tvätt och torkning måste ske inom den bokade tiden, annars kommer du inte in i tvättstugan.

Om bokad tid inte används släpps tiden efter en halvtimme och då kan någon annan boka den.

Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till driftsentreprenören, se anslag med telefonnummer i tvättstugan och i entrén.

Se till att fönster är stängda och lyset är släckt när du lämnar om du har den sista tvättiden.

### **Ventilation**

Vårt ventilationssystem är injusterat för ett hälsosamt inomhusklimat. Spaltventilerna, som sitter ovanför fönstren, ska normalt vara öppna. Om det blåser mycket kan de justeras eller stängas tillfälligt. Om ingrepp i luftflödena görs t ex vid renovering av kök eller badrum påverkas fläktsystemet i hela huset.

### **Vad händer om ordnings- och trivselreglerna inte följs**

Ordnings- och trivselreglerna kompletterar vad som står i stadgarna och gäller för alla boende i föreningen. Om någon inte följer reglerna trots tillsägelse och i allvarliga fall en rättelseanmodan, kan en följd bli att den boende sägs upp.

Stockholm i mars 2021

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skuggviolen 1