



ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen

Söderberga Gård nr 1

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

Ansvar för ordningen

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/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. 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 skall 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 funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Ändringar

Ändringar som gjorts sedan senaste utgåvan från 2021 gäller huvudsakligen bredband, cykelrum, förråd, hissar, inpasseringssystem och återvinningsrum.

Nedan följer ordningsregler i alfabetisk ordning:



ALLAS ANSVAR

Att vi har det trivsamt och snyggt runt omkring oss och visar respekt för vår gemensamma egendom med tillhörande ytor och lokaler.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

BASTUN

Bokas digitalt via skärm som finns i tvättstugans entré mellan 05:00 och 24:00. Ytterdörr och innerdörr till bastun öppnas med bricka. För allas trevnad, följ de uppsatta bastureglerna.

BILTRAFIK

Innergården skall vara bilfri, gångvägarna är inte gjorda för biltrafik. Nyckel till bommar finns att låna när ni flyttar, prata med någon i styrelsen.

BREDBAND

Föreningen har tecknat gruppavtal med Tele2 (tidigare Comhem) för bredband 250/50 Mbit/s som ingår i avgiften. Möjlighet till hemtelefoni ingår även i avtalet. Avtalet gäller tillsvidare med förlängning 3 år i taget. Dessutom finns möjlighet att teckna eget avtal med Bredband2 (tidigare Stockholms stadsnät) för 1000/1000 Mbit/s till förmånligt pris.

CYKELRUM

För parkering av cyklar där inpassering sker med hushållsnyckel till rummen vid port 14 samt med bricka till rummet vid port 70. Föreningen genomför vid behov inventering så att cykelrummen inte blir förvaringsplats för uttjänta och övergivna cyklar, bildäck mm.

ELEKTRONIKSKROT

Mindre elartiklar kan lämnas i grovsoprummet i anvisade kärl.

FARLIGT AVFALL

Lysrör, glödlampor och småbatterier kan lämnas i grovsoprummet. Kemikalier ska lämnas på Miljostation och får INTE placeras i grovsoprummet.

FÖRRÅD

8 stycken förråd finns vid port 14 där varje förråd är på drygt 1 kvm och hyrs ut för 300 kr/månad. Dessa förråd gäller endast för medlemmar.

Förråden vid port 14 hyrs ut med en (1) månads uppsägningstid för medlemmen och tre (3) månader för föreningen. Förråden följer inte med lägenheten vid överlåtelse. För att ställa sig i kö för att hyra ett extra förråd, kontakta styrelsen. OBS att brandfarligt material inte får förvaras i förråden.



FÖRSÄKRING

Föreningen tecknar varje år en fastighetsförsäkring som gäller fastigheten förutom lägenheterna invändigt vilket är medlemmens ansvar. Fastighetsförsäkringen kan utformas så att den förutom fastigheten gäller även fast egendom i lägenheterna. För att du som medlem ska vara säker på att du har tillräckligt skydd bör du årligen kontrollera de aktuella villkor som gäller för föreningens fastighetsförsäkring och anpassa hemförsäkringen efter detta.

Om du har vattensäng eller akvarium på över 5 liter kan särskilda bestämmelser gälla. Hör efter med ditt försäkringsbolag angående detta.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, renovera kök eller badrum. Ibland kan det också behövas bygglov/bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Vid större förändringar och ombyggnader tillhandahåller styrelsen en blankett som ska fyllas i och signeras samt godkännas av styrelsen. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att informera och ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Lägenheterna ventileras med centralt styrda huvudfläktar. Därför är endast spiskåpa med strypventil ovan spisen samt kolfilterfläkt som inte är kopplad till fastighetens ventilation tillåtna.

GEMENSAMHETSLOKAL

Gemensamhetslokal kan hyras för möten och mindre fester för 100 kr/tillfälle. Kontaktperson enligt anslag i porten.

GRANNSAMVERKAN

Grannsamverkan mot brott, kontaktperson enligt anslag i porten.

GRILLNING

En fast grillplats finns i syrenbersån på gården. Det är inte tillåtet att grilla med kol- eller gasogrill på balkong eller uteplats.

GROVSOPRUM

Finns i separat hus vid stora parkeringen. Öppettider enligt anslag på grovsoprummet. Här lämnas i uppställda och märkta kärl:

- grovsopor, elektronikavfall, glödlampor, lysrör och batterier. OBS, ej föremål som inte får plats i kärlden som spisar, badkar mm.

HISSAR

Under perioden 2021 - 2027 planeras hissarna att moderniseras för att uppfylla säkerhets- och tillgänglighetskrav. De hissar som inte är ombyggda saknar innerdörrar så var aktsam så att inget fastnar i dörren. Skulle något hända, tryck på stopp och på ringsignal. Ringsignalen i ej ombyggd hiss är inte kopplad till larmcentral utan låter endast i trapphuset. Ombyggda hissar däremot har en nödsignalknapp som är kopplad till larmcentral.

Om det är några problem med hissarna kontakta styrelsen.



HUNDÄGARE

Marken runt fastigheten och innergården är rekreationsytor för medlemmarna. Det är absolut ingen rastplats/lekplats för hundar. Dessutom skall hundar ovillkorligen hållas kopplade.

HUSHÅLLSSOPOR

Läggs i sopkärl uppställda i soprum vid port 8 och 70 där man kommer in med hushållsnyckel. I soprummen finns även kärl för matavfall. Matavfall samlas i bruna påsar som finns att hämta i soprummen.

HUSHÅLLSNYCKEL

Hushållsnyckel går till soprum. Återvinningsrummen i port 8 och 10 nås med bricka.

INFORMATION

Kontaktuppgifter till styrelsen mm finns på anslagstavlan i portarna. Där finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 ggr per år. Föreningen har en hemsida, www.soderberga.bostadsrattarna.se, där information uppdateras kontinuerligt

INNERGÅRD

Finns lekplatser och gräsytor. Två fristående enplansbyggnader finns på gården, en med tvättstuga, pingisrum och bastu samt en med gemensamhetslokal. Piskställning finns bakom gemensamhetslokal.

INPASSERINGSSYSTEM

Portar, återvinningsrum vid port 8 och 10 samt cykelrum vid port 70 öppnas med bricka vilket fungerar dygnet runt. Information gällande tvättstuga och bastu, se under TVÄTTSTUGA och BASTU.

KABEL TV

Föreningen har Tele2:s (tidigare Comhem) basutbud som ingår i avgiften.

KATTÄGARE

Katter förorenar ibland både sandlådor och rabatter vilket kan vara mycket otrevligt. Även om katten är fri till sin natur ska Du se till att din katt inte blir till en olägenhet för dina grannar.

Sätt gärna en bricka med lägenhetsnummer i din katts halsband så att det finns en chans att identifiera katten.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättsinnehavare 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. Anlita alltid auktoriserad firma certifierad med "Säker vatteninstallation" vid byte av kranar och ombyggnader i våtutrymmen.



MEDDELANDE TILL STYRELSEN

Lämnas till föreningens brevlåda i tvättstugans entré, telefonsvarare 08-687 04 31 eller medlem@soderberga.nu. Ange ditt ärende, namn, telefon och datum.

MEDLEM I BOSTADSRÄTTERNA

Information finns på Bostadsrätternas hemsida www.bostadsratterna.se samt föreningens hemsida www.soderberga.bostadsratterna.se där alla medlemmar i vår förening har möjlighet att gå in med användarnamnet: **BRF Söderberga Gård nr 1** samt lösenordet: **4394**.

MILJÖSTATION

Farligt avfall som färgrester, rengöringsmedel etc lämnas på miljöstation.

Miljöstationer finns på följande ställen i vår närhet:

- Preem, Islandstorget
- OKQ8, Brommaplan

OHYRA

Har du minsta misstanke om att ohyra finns i lägenheten är du som medlem skyldig att omedelbart kontakta styrelsen för åtgärder.

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 till den som övertar Din lägenhet!

PARABOLANTENN

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Får dock placeras på balkongens/uteplatsens golv/mark.

Antennen måste förankras ordentligt så att den inte kan orsaka skador. Det är inte tillåtet att göra ingrepp i fastigheten vid montering. För parabolantenn med en diameter över 110 cm krävs bygglov.

PARKERING

Parkeringsplatser utomhus och i garage kan hyras. Hyreskostnad är för utomhusplats 325 kr/månad, utomhus med el 375 kr/månad samt carport 425 kr/månad. Telefon för uthyrning enligt anslag i porten. Garageplats kan hyras via Arbetarebostadsfonden.

PINGISRUM

Det finns ett pingisrum vid tvättstugan. Inpassering med bricka. Bokning behövs inte.

POSTFACK

Finns i entrén till varje port.



RÅTTOR

Tänk på att inte lämna sopor ute, lägga ut matrester eller lägga ut fågelmat så det är åtkomligt för råttor. Detta drar annars till sig råttor och föreningen måste då vidta åtgärder med råttbekämpning.

RÖKNING

Röker gör vi inte i de gemensamma utrymmena. Undvik också att röka på balkonger, uteplatser och i portalerna, då röken går direkt in till grannarna. För att rök inte ska dras in i lägenheterna hänvisas rökare utomhus till att hålla en tillräcklig marginal bort från fasaden. **Kasta inte fimpar på föreningens markytor – det ser skräpigt ut och kan orsaka brand.** I varje papperskorg inne på gården finns en separat askkopp.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Gemensam för tre bostadsrättsföreningar samt Arbetarebostadsfonden som förvaltar gemensamma ytor exempelvis P-platser, gångvägar och belysning.

STAMMAR/KÖKSSLASK

För att värna om stammarnas skick vill vi be alla medlemmar att inte spola ner kaffesump, matfett, matolja, ris och liknande i avloppet utan slänga dessa i hushållssoporna/matavfall. Vi ber er också att undvika att använda kaustiksoda och liknande vid tillfälligt stopp i avloppet.

STÄDDAGAR

Föreningen arrangerar en städdag på våren och en på hösten. Dessa avslutas med korvgrillning och fika efter ett gott förvärv. Ju fler som deltar på städdagarna desto mindre utgifter för föreningen för anlåtande av entreprenörer.

Ingen orkar eller kan göra allt, men alla orkar och kan göra något.

STÄDNING

Av trapphus sker en gång per vecka. Städning av tvättstuga, pingisrum och bastu sker en gång per månad. Städning av soprum sker varje kvartal.

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 t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör. Vid renovering informera dina grannar i förväg.

TRAPPHUS

OBS! På grund av brandrisk och ge framkomlighet ska trapphuset hållas fria från skor/dörmattor/skoställ/barnvagnar etc!



TVÄTTSTUGAN

Bokas digitalt via skärm som finns i tvättstugans entré. Öppet mellan 05:00 och 24:00. Ytterdörr och innerdörr till tvättstugan öppnas med bricka. Hela tvättstugan bokas vilken innehåller 5 tvättmaskiner, 2 torkskåp och 1 mangel. Alla som tvättar städar efter sig. Lämna rummet som du själv vill se det när du ska använda det. Grovtvättmaskinen ska endast användas för grovtvätt t ex mattor. Hundar, katter och andra husdjur är förbjudna i tvättstugan.

UTEPLATSEN/BALKONGEN

Marken på en uteplats ägs av föreningen och brukas av lägenhetsinnehavaren. Tänk på att uteplatsen ofta blir föreningens ansikte utåt, uteplatsen ska hållas representativ. Uteplatsen får inte fungera som ett extra förråd, ej heller får det placeras skräp utanför uteplatsen. Plantering utanför uteplatsen är inte heller tillåtet. Endast markiser är tillåtna som solskydd, inga hembyggen är tillåtna. Det ska vara ett enhetligt utseende för hela föreningen. Att sätta upp markis kräver styrelsens tillstånd.

Inglasning av balkonger kräver bygglov. Ett generellt bygglov med särskilda villkor finns för föreningen vilket gäller rektangulära balkonger som inte är placerade högst upp. En bygganmälan måste göras till Stadsbyggnadskontoret och villkoren för bygglovet måste följas. Kontakta styrelsen i varje enskilt fall.

VENTILATION

För bästa inomhusklimat enligt följande:

- alla fönsterventiler i lägenheten ska vara helt öppna samt att de ska hållas rena genom att dammsugas både invändigt och utvändigt
- frånluftsentil i badrum och dusch ska hållas ren samt att inställning på ventilens mittkägla inte får ändras då den är injusterad vid senaste besiktningen
- endast spiskåpa med strypventil eller kolfilterfläkt vilken inte får vara ansluten till fastighetens ventilation är tillåtna

Instruktion för skötsel av lägenhetens ventilationsdetaljer finns på vår hemsida och på anslag i porten.

VÄRME

Värme till lägenhetens element regleras centralt från fastighetens värmecentral beroende på utetemperatur. Lokal justering kan göras på stamventiler och elementens ventiler.

ÅRSavgift/MÅNADSavgift

Ska vara inbetald den sista bankdagen varje månad. Vid utebliven betalning kan medlemskapet sägas upp och Du förlorar rätten till Din bostad.

ÅTERVINNINGSCENTRAL

Återvinningscentral tar hand om alla sorters avfall. Våra närmaste återvinningscentraler är:

- ÅVC Bromma: Linta Gårdsväg 16 vid södra änden av Bromma flygplats, infart Kvarnbacksvägen, öppen måndag - torsdag 10-20, fredag - söndag 9-17.
- ÅVC Lövsta: öppen måndag - torsdag 10-20, fredag - söndag 9-17.



ÅTERVINNINGSRUM

Finns vid port 8, 10 och 70. Här lämnas i uppställda och märkta kärl:

- I återvinningsrum vid port 8 - pappersförpackningar, mindre kartonger och wellpapp
- I soprum vid port 8 - metallförpackningar
- I återvinningsrum vid port 10 - hårda och mjuka plastförpackningar
- I soprum vid port 70 - tidningar, trycksaker och glasförpackningar

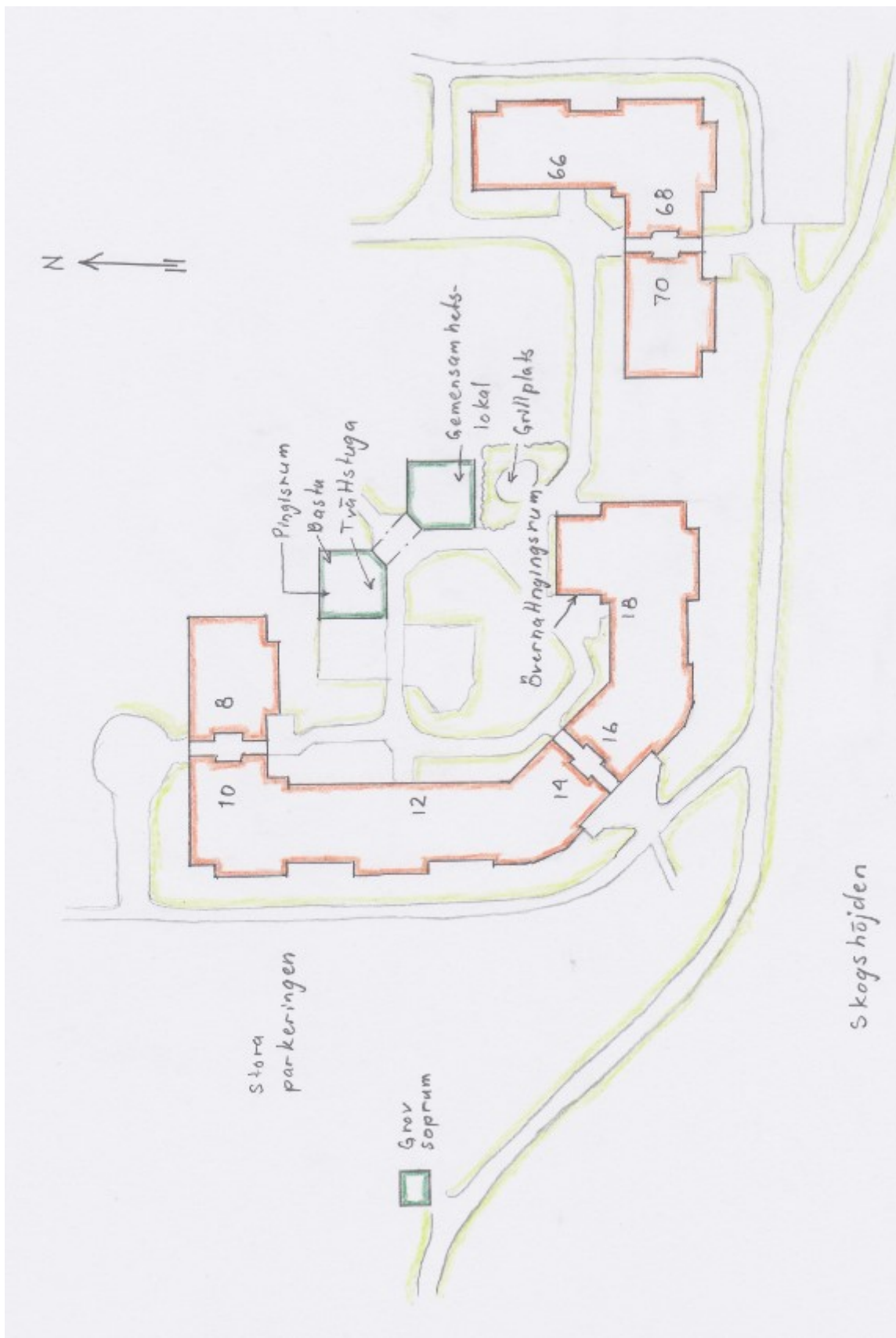
ÖVERNATTNINGSRUM

Övernattningsrum med en våningssäng plus två extrabäddar, litet pentry samt tillgång till toalett med dusch kan hyras för 100 kr/dygn. Städning utförs av hyresgästen. Kontaktperson enligt anslag i porten.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar och lag.

På nästa sida visas en karta över området med portnummer och gemensamma utrymmen markerade.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 14/5 2024.



Översiktsplan, skala 1:1 000