

# Ordningsregler Brf Harven 48



*Varmt välkommen till vår bostadsrättsförening Harven 48. För att vi ska få en så trevlig boendemiljö som möjligt ber vi dig ta del av våra gemensamma ordningsregler.*

*Vi frågor kontakta styrelsen via e-mail på [brfharven48@gmail.com](mailto:brfharven48@gmail.com)*

*Med vänliga hälsningar*

*Styrelsen*

## Ordningsregler Brf Harven 48

### 1. Att bo med bostadsrätt

Kollektiv ansvar

Styrelsens uppdrag

### 2. Rättigheter och skyldigheter

Ditt ansvar

Ta del av stadgarna

Åtgärda fel

Teckna en försäkring

För bostadsändamål

Allmän trivsel

Fastighetsförvaltare Stockholmia och deras funktion

### 3. Försäkring

Du ansvarar för lägenhetens inre

### 4. Underhållsansvar

Ditt ansvar

Föreningens ansvar

### 5. Månadsavgiften

I månadsavgiften till föreningen ingår följande:

### 6. Renoveringar och ombyggnationer i lägenheten

Vad du inte får göra

### 7. Andrahandsuthyrning

Regler för andrahandsuthyrning

Bostadsrättslagen säger

Hyresnämndens tillstånd

### 8. Vid flytt

När du flyttar från bostadsrättsföreningen är det viktigt att du:

### 9. Balkonger

### 10. Källarförråd

### 11. Brandvarnare

Bestämmelser för brandvarnare i Bostadsrätt

### 12. Sammanfattning trivselsregler

Generella trivselregler

Trivselregler för trapphuset och entré

Trivselregler för gården

Trivselregler i Tvättstugan

# 1. Att bo med bostadsrätt

Det finns många fördelar med att bo i bostadsrätt. Du har möjlighet att påverka och tillsammans med dina grannar utveckla ditt boende på bästa sätt. Tillsammans bestämmer vi hur vår ekonomi och underhåll ska skötas och hur de gemensamma utrymmena ska användas.

Begreppet bostadsrätt används ofta för att beteckna den lägenhet du har. Det är viktigt att komma ihåg att du inte köper någon fysisk lägenhet eller andel i en fastighet, utan endast rätten att nyttja en viss lägenhet utan någon begränsning i tiden. Dispositionsrätten är alltså en rätt att förfoga över lägenheten, inom ramarna av bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar. Vi i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar våra bostäder gemensamt.

## Kollektivt ansvar

Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i bostadsrättsföreningen Harven 48 som äger fastigheten och därmed lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön – och därför kollektivt svarar för föreningens lån till exempel.

## Styrelsens uppdrag

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Om du har frågor om ditt boende kontakta styrelsen per mail på [brfharven48@gmail.com](mailto:brfharven48@gmail.com)

## 2. Rättigheter och skyldigheter

Med nyttjanderätten till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om lägenheten. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten och att få vara med och påverka de beslut som fattas i brf Harven 48. Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgarna och Bostadsrättslagen. Föreningens stadgar går att läsa på föreningens hemsida.

Mycket av det som medlemmarna tycker är viktigt för trivseln i boendet regleras varken i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar man om tillsammans. Tillsammans skapar du och dina grannar den boendemiljö ni vill ha. Här följer en sammanfattning av olika rättigheter och skyldigheter.

### Ditt ansvar

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i, men du ansvarar också för alla utrymmen som medlemmarna gemensamt disponerar. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig. Du ansvarar för att följa trivselreglerna som finns sammanfattande längst bak i detta dokument. **Notera att det ska vara tystlåtet i fastigheten mellan klockan 22.00 – 07.00.** Kontakta styrelsen om du upplever att boende i huset inte följer trivselreglerna.

### Ta del av stadgarna

I våra stadgar anges hur bostadsrättsföreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som ska gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem. Ta del av stadgarna innan du blir medlem. Som medlem åtar du dig att följa stadgarna.

## Åtgärda fel

Det är din skyldighet att snarast möjligt åtgärda alla fel och brister som uppstår i din lägenhet. Om ett fel uppstår med en större skada till följd, och du inte har anmält det, kan du bli ersättningsskyldig.

## Teckna en försäkring

Som bostadsrättsinnehavare har du ett ansvar för vissa delar i lägenheten som kan bli dyra att ersätta vid skada. Se till att din hemförsäkring respektive tilläggsförsäkring täcker in skada som du måste svara för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

## För bostadsändamål

Din lägenhet skall användas för bostadsändamål. Du kan således inte använda den som t.ex. verkstad eller musikstudio. Dessa brott mot föreningens stadgar och regler kan leda till uppsägning och tvångsförsäljning efter prövning hos kronofogden.

## Allmän trivsel

Det är alla föreningsmedlemmars skyldighet att bidra till trivseln i fastigheten samt följa föreningens ordningsregler. Tänk på att vara den drömgranne du själv skulle vilja ha. Utgå från att t.ex. soppåsar utanför dörren, grovsopor i trapphus/entré och övergivna möbler i källaren aldrig bidrar till trivsel. Nyttjanderätten innebär inte heller att du har rätt att sätta upp synliga symboler på dörrar eller tidningshållare. Trapphuset och entrén är till för alla och skall hållas neutral.

## Fastighetsförvaltare Stockholmia och deras funktion

Utöver den ekonomiska förvaltningen, besiktningar, förhandlingar och driftkostnadsbevakning så ingår nedanstående i den tekniska förvaltningen:

**Felanmälan** vardagar kl. 7-8, 08-5055 3630, övriga tider lämnas meddelande på tel.svarare. OBS: Akuta fel då dygnet runt Jouren måste anlitas debiteras extra. Jourtelefon 08-18 70 00.

**Allmänna utrymmen:** tillsyn av små-åtgärder, t.ex. lampbyten, skruva fast lösa beslag, enkel justering av dörrar och lås, byte av packningar, avloppsrensning, luftning av radiatorer.

**Värmecentral:** tillsyn, kontroll av inställningar, rengöring av ev. filter vid behov, smörjning, ev. skifte av pumpar.

**Maskiner i tvättstuga:** tillsyn och smååtgärder, rengöring av maskiner, fläktgaller och filter vid behov.

**Frånluftsfläktar:** tillsyn, rengöring vid behov, ev. byte av filter, ev. smörjning.

**Gård:** tillsyn, rensning av brunn, vid behov sopning, lampbyte.

**Namnskyltar:** byte av namnskyltar vid port, i entré samt på dörrar.

**Arbeten i lägenheterna:** byte av packningar (standard), mindre avloppsrensningar, enkel justering av dörrar och lås, luftning av radiatorer.

**Timdebiterade uppdrag:** trädgårdsarbeten, hämtning av grovsopor och vindsröjning, snöröjning, takskottning, högtryckspolning av stammar.

## 3. Försäkring

När du bor i en bostadsrättslägenhet bör du se till att din hemförsäkring inkluderar en bostadsrättsförsäkring. Den ger bra skydd och kostar bara några hundralappar om året. Kontakta olika försäkringsbolag för olika erbjudanden. Enligt våra stadgar äger brf Harven 48 bara själva stommen av fastigheten samt de rör- och elledningar som dragits i fastigheten. Endast detta ingår i den försäkring som brf Harven 48 innehar.

### Du ansvarar för lägenhetens inre

Du ansvarar själv för lägenhetens inre vilket innefattar hela ytskiktet ända in till betongen i huset. En brand- eller vattenskada skulle därför kunna innebära kostnader på hundratusentals kronor eller mer om du inte har rätt försäkring. Om du vill hyra ut din lägenhet i andrahand kräver styrelsen att du har din lägenhet försäkrad.

## 4. Underhållsansvar

### Ditt ansvar

Du tar själv fullt ansvar för bostadsrätten (din lägenhet) vad avser det inre underhållet och skötseln som t.ex. målning, tapetsering, byte av kylskåp eller spis, byte av vattenkranar, osv. Du ansvarar alltid för egna installationer och det som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera. Reparationer/installationer ska alltid utföras fackmässigt. Du får inte göra förändringar i husets bärande konstruktion, dvs. riva väggar eller ändra ledningar för värme, gas, vatten och ventilation utan att först frågat och fått tillstånd av styrelsen.

Det är din skyldighet att snarast möjligt åtgärda alla fel och brister som uppstår i din lägenhet. Om ett fel uppstår med en större skada som följd, och du inte anmält det, kan du bli ersättningsskyldig.

## Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen Harven 48 svarar för reparation och underhåll av egendom som föreningen försett lägenheterna med, dvs. rördragningar för vatten, avlopp och värme. Detsamma gäller för elinstallationer fram till elcentralen i lägenheten. Gemensamt sköts även fasader, tak, trapphus, balkonger och alla gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, gården, gemensamma balkonger m.m.

## 5. Månadsavgiften

Den ”hyra” du betalar varje månad kallas månadsavgift och ska täcka de utgifter bostadsrättsföreningen har för kapital- drifts- och underhållskostnader. Månadsavgiften är baserad på lägenhetens insats och är ett självkostnadspris.

Din bostadsrättslägenhet ägs av brf Harven 48 men du har nyttjanderätt och kan inte bli uppsagd, bara du följer föreningens stadgar och i rätt tid betalar dina avgifter. Föreningen står inte för någon form av försäkring eller ansvar vid eventuell skada eller stöld av fordon och cyklar i och vid fastigheten.

### I månadsavgiften till föreningen ingår följande:

- Värme
- Vatten
- Teknisk förvaltning av fastigheten (i grova drag: reparationer och underhåll av allt i huset utom inne i lägenheterna)
- Ekonomisk förvaltning av föreningen
- Hämtning av hushållssopor
- Städning av trapphus och övriga allmänna utrymmen
- Snöröjning

## 6. Renoveringar och ombyggnationer i lägenheten

Det är enligt stadgarna din skyldighet att hålla bostaden i gott skick vad gäller inre underhåll och reparationer. Du har rätt att måla, tapetsera, lägga nytt golv, sätta upp nya väggar med mera utan att fråga styrelsen. Du ansvarar själv för de ombyggnader och reparationer du utför i din lägenhet och den dag du säljer din lägenhet flyttas ansvaret över på köparen. Allt ska ske fackmannamässigt.

- Om du planerar att renovera din lägenhet ska styrelsen meddelas och godkänna renoveringen. Ansökningsblankett "Ansökan om ombyggnad/renovering" finns att ladda ner på vår hemsida <https://sites.google.com/site/brfharven48/>.
- Kontakta samt informera berörda grannar i god tid innan du påbörjar din renovering.
- Tider då renoveringsarbeten får pågå är måndag-fredag kl 7-17.
- Hissen är främst till för att transportera personer i. I den mån det går försök att undvika att transportera möbler, byggmaterial etc i den. Träpanelen i hissen är väldigt känslig och får lätt revor och skador. Om du mot förmodan ska transportera ett föremål i hissen, ansvarar du för att klä in hiss med skyddspapp.
- Vid renovering ska även entrégolvet fram till hissen samt den del av golvet som du nyttjar fram till din lägenhetsdörr kläs i skyddspapp för att undvika skador på vårt nyrenoverade golv.

## Vad du inte får göra

Vad du inte har rätt till är att utan styrelsens medgivande riva bärande väggar eller göra åtgärder som påverkar föreningens ledningar för vatten och avlopp, el och ventilation samt gas. Det är t ex förbjudet att installera extra fläktar i badrummen och att bygga för ventiler i kök och badrum.

## 7. Andrahandsuthyrning

*Funderar du på att hyra ut lägenheten i andra hand?*

Det är mycket du ska tänka på. Framför allt måste du ha styrelsens godkännande och göra en skriftlig ansökan. Blankett "Ansökan för uthyrning i andrahand" kan laddas hem från föreningens hemsida, <https://sites.google.com/site/brfharven48/>. Ifylld blankett lägger du antingen i föreningens brevlåda eller så skickar du den till [brfharven48@gmail.com](mailto:brfharven48@gmail.com). Styrelsen kommer återkomma till dig med svar snarast möjligt.

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen.

### Regler för andrahandsuthyrning

- För att hyra ut i andra hand måste Du ha styrelsens samtycke och göra en skriftlig ansökan.
- På ansökan ska det tydligt framgå varför lägenheten ska hyras ut, till vem och hur lång tid den ska hyras ut.
- Förtryckt blankett för ansökan kan erhållas från styrelsen eller laddas ned som PDF på hemsidan.
- Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för högst ett år i taget, om det finns beaktansvärda skäl. Godkända skäl är bl a studier på annan ort, arbete på annan ort eller provbo med partner.
- En förutsättning är att bostadsrättshavaren har tecknat en hemförsäkring som inkluderar en bostadsrättsförsäkring.

- Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och Du bör ha ett skriftligt hyresavtal.
- Hyr Du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar Du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.
- För att hyra i andra hand vill vi också att den blivande hyresgästen läser igenom detta dokument.
- Korttidsuthyrning genom någon bostadsförmedling t.ex. Airbnb eller liknande är ej tillåtet.

## Bostadsrättslagen säger

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) gäller, sedan den 1 april 2003, följande:

*En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen inte ger sitt samtycke kan bostadsrättshavaren söka tillstånd för andrahandsupplåtelsen hos hyresnämnden. Hyresnämnden skall lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Olovlig andrahandsupplåtelse, dvs. utan styrelsens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden, ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.*

## Hyresnämndens tillstånd

Hyresnämnden ger tillstånd till en andrahandsupplåtelse under förutsättning att:

1. *Bostadsrättshavaren på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, särskilda familjeförhållanden – som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande – eller andra liknande situationer har beaktansvärda skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand och*
2. *andrahandshyresgästen är en skötsam person.*

Andra exempel på beaktansvärda skäl är enligt hyresnämnden att föräldrar vill hyra ut en mindre lägenhet till sitt barn i andra hand under en kortare tid och att någon köpt en lägenhet för att använda efter sin pensioneringen. Mer information finns på [www.dom.se/hyresnamnden](http://www.dom.se/hyresnamnden).

## 8. Vid flytt

När du flyttar från bostadsrättsföreningen är det viktigt att du:

- Återlämnar samtliga nycklar.
- Städar och tömmer ut ditt källarförråd.
- Inte dumpar grovsopor i källarförråd eller i andra allmänna ytor i fastigheten.
- Avlägsnar eventuell cykel från vår cykelparkering.



## 9. Balkonger

Ett fåtal av våra bostadsrätter har balkong. Precis som med den övriga bostadsrätten ska den skötas om. Nedan följer några regler:

- Du får inte måla balkongen eller balkongräcken.
- Det är inte tillåtet att hänga balkonglådor på utsidan av räcket. De kan ramla ned och orsaka skada.
- Du får inte sätta upp krokar, belysning, klädhängare el dyl. i fasaden utan att först kontakta styrelsen för eventuellt godkännande.
- Markiser fastmonterade i fasaden är förbjudna.
- Mata inte fåglar från balkonger och fönsterbleck. Fåglar förorenar och orsakar skador.
- Skaka inte mattor och andra föremål från balkonger och fönster.

## 10. Källarförråd

Källarförråden finns på källarplan. Av den förre lägenhetsinnehavaren får du nyckel samt information om exakt placering av ditt förråd. Fastigheten har inga vindsförråd.

## 11. Brandvarnare

Att ha en brandvarnare borde vara en självklarhet för alla, men det finns även en lagstiftning som berättar om ansvaret att en brandvarnare är installerad. Sedan november 2001 finns det ett lagkrav som anger att alla fastighetsägare är skyldiga att installera brandvarnare. Enligt 2 kapitlet 2 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

### Bestämmelser för brandvarnare i Bostadsrätt

Kravet på brandvarnare är riktat gentemot fastighetsägarna, vilket i juridisk mening i en bostadsrättsförening är styrelsen av föreningen. Därefter är det bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att den fungerar. Det är alltså bostadsrättsinnehavaren som ansvar att kontrollera att till exempel batteriet i brandvarnaren fungerar. De brandvarnare som monteras av föreningen tillhör bostadsrätten.

## 12. Sammanfattning trivselsregler

Det är oss själva det beror på att det är trivsamt i huset. En fin boendemiljö är resultatet av att vi alla värnar om vår gemensamma miljö och följer föreningens regler. Att vi bryr oss om att anmäla upptäckta fel, såväl i lägenheten som i gemensamma utrymmen. Tryggheten i boendet blir större när vi känner våra grannar. Vårda därför grannkontakterna.

### Generella trivselregler

- Var aktsam om vårt gemensamma hus och vårda det väl.

- Var noga så att fuktskador inte uppstår i din lägenhet. Kontrollera regelbundet radiatorer, toaletter och kranar. Meddela omedelbart Stockholmiäs Journummer 08-18 70 00 vid tecken på läckage.
- Mellan klockan 22.00 - 07.00 ska det vara tystlåtet i fastigheten. Det är viktigt att visa hänsyn till dina grannar så att ljud ej är störande, särskilt nattetid. Vid ev. fest informerar du dina grannar i god tid innan. Ring på dina närmaste grannar ovan, under samt på ditt eget våningsplan. Sätt upp en trevlig lapp med ditt telefonnummer i entrén.
- Om du vid återkommande tillfällen störs av en granne, samt meddelat detta till grannen vid upprepade tillfällen, kontakta styrelsen. Det blir då aktuellt för dig att fylla i en störningslista som tillhandahålls av styrelsen.
- Se till att entréporten och dörrar till gemensamma utrymmen går i lås.
- Föremål i trapphuset, vid entrén, i korridorerna, i källaren eller på gården på grund av brand säkerhetsskäl. Dörrmattor och barnvagnar i trapphuset är förbjudet.
- Inga cigarettfimpar på de gemensamma balkongerna.
- Använd godkänd anslutningssladd till din TV.
- Vid upptäckt av ohyra – anmäl detta omedelbart till Anticimex.
- Fläktar får ej anslutas till köksventilen och inga fläktar får installeras i badrummen.
- Följ övriga föreskrifter som styrelsen och fastighetsskötaren meddelar.

## Trivselregler för trapphuset och entré

- Sätt inte upp egna namnskyltar, informationsskyltar eller dylikt på brevlådor, tidningshållare eller ytterdörrar. Ev. tillägg på namnskyltar sköts av förvaltare/styrelsen. Kontakta Styrelsen och Stockholmia vid namnändringar. ALLA typer av symboler på dessa ytor är förbjudna.
- Det är inte tillåtet att lämna grovsopor i trapphuset.
- Om du ställer ut blommor i trapphuset meddelar du styrelsen vilka blommor som är dina. Du ansvarar för att ta hand om dina blommor och se till att de hålls efter. Undvik plastkrukor.
- Om du råkar smutsa ned trapphuset gör du rent efter dig.
- Det är inte tillåtet med dörrmattor eller barnvagnar i trapphuset pga brandrisk.
- Tänk på att det ska vara fri passage i trapphuset. Utgå alltid från att ambulanspersonal med bår ska kunna ta sig fram i huset utan problem.

## Trivselregler för gården

- Släng inte grovsopor på gården.

- Husdjur får inte rastas på gården.
- Inga cigarettfimpar på gården.
- Förpacka soppåsar väl innan de kastas i soptunnorna på gården.
- Om din cykel är trasig och du inte kommer använda den så ska den inte stå på gården.

## **Trivselregler i Tvättstugan**

- Om du inte har påbörjat din tvättid inom 30 minuter har någon annan rätt att använda tvättmaskinerna.
- Tvätten skall hämtas så snart den är torr.
- Ta inte ur någon annans tvätt ur maskin eller torkskåp under deras tvättid.
- Torkskåpen får användas 60 min efter tvättid.
- Mattor/filtar får ej tvättas i våra maskiner. Tänk på allergiker och använd maskinerna efter sunt förnuft..
- Stora mattor får inte torkas i tumlaren eller torkskåp p.g.a. tyngden.
- Om någon tvättmaskin går sönder: sätt en lapp på den maskin som är trasig och ring/kontakta Stockholmia och styrelsen per mejl.
- Rengör maskiner och tvättmedelsfack. Ta bort ludd från torktumlaren.
- Håll rent och snyggt efter dig.
- Tänk på att du inte ska slå av strömmen på strömbrytarna till tvättmaskinerna och torkskåp och inte heller stänga vattnet till tvättmaskinerna.
- För allas trevnad: Lämna ditt husdjur i lägenheten när du är i tvättstugan. Tänk på att det finns allergiker.
- Släck efter dig när du har sista tvättiden.