

# Boenderegler

## Brf Riksby Gård 1

Reviderad version 22 oktober 2018



Brf Riksby Gård 1

Mattvägen 3-9

168 74 Bromma

## Innehåll

|            |                                                                            |          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b>  | <b>INLEDNING .....</b>                                                     | <b>3</b> |
| 1.1.       | ANSVAR FÖR ORDNINGEN.....                                                  | 3        |
| 1.2.       | FÖR VEM GÄLLER REGLERNA .....                                              | 3        |
| 1.3.       | VAD HÄNDER OM BOENDEREGLERNA INTE FÖLJS .....                              | 3        |
| 1.4.       | HAR DU FRÅGOR .....                                                        | 3        |
| <b>2.</b>  | <b>OM ALLMÄN AKTSAMHET .....</b>                                           | <b>3</b> |
| <b>3.</b>  | <b>OM SÄKERHET .....</b>                                                   | <b>3</b> |
| <b>4.</b>  | <b>OM GEMENSAMMA KOSTNADER .....</b>                                       | <b>3</b> |
| <b>5.</b>  | <b>BALKONGER, ALTANER, UTEPLATSER .....</b>                                | <b>4</b> |
| 5.1        | GRILLNING .....                                                            | 4        |
| 5.2        | RÖKNING.....                                                               | 4        |
| <b>6.</b>  | <b>MATNING AV FÅGLAR .....</b>                                             | <b>4</b> |
| <b>7.</b>  | <b>TRAPPHUSET .....</b>                                                    | <b>4</b> |
| <b>8.</b>  | <b>PARKERINGSREGLER.....</b>                                               | <b>4</b> |
| <b>9.</b>  | <b>CYKLAR, BARNVAGNAR, RULLATORER.....</b>                                 | <b>5</b> |
| <b>10.</b> | <b>ALLMÄNNA YTOR; TRÄDGÅRDEN, ENTRÉER, TROTTOARER.....</b>                 | <b>5</b> |
| <b>11.</b> | <b>AVFALLSHANTERING, HUSHÅLLSSOPOR, EL-AVFALL, KEMISKA PRODUKTER .....</b> | <b>5</b> |
| <b>12.</b> | <b>KÄLLARE OCH FÖRRÅD .....</b>                                            | <b>5</b> |
| <b>13.</b> | <b>MARKISER, BALKONGSKYDD .....</b>                                        | <b>6</b> |
| <b>14.</b> | <b>MONTAGE AV UTRUSTNING UTANFÖR LÄGENHETEN .....</b>                      | <b>6</b> |
| <b>15.</b> | <b>HUSDJUR .....</b>                                                       | <b>6</b> |
| <b>16.</b> | <b>STÖRNINGAR.....</b>                                                     | <b>6</b> |
| <b>17.</b> | <b>ANDRAHANDSUPPLÅTELSE.....</b>                                           | <b>6</b> |
| <b>18.</b> | <b>INNEBOENDE.....</b>                                                     | <b>7</b> |
| <b>19.</b> | <b>LÄGENHETSUNDERHÅLL .....</b>                                            | <b>7</b> |
| <b>20.</b> | <b>FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN, BYGGA OM .....</b>                           | <b>7</b> |
| <b>21.</b> | <b>OM DU TÄNKER FLYTTA.....</b>                                            | <b>8</b> |
| <b>22.</b> | <b>ÖVRIGT.....</b>                                                         | <b>8</b> |

## 1. Inledning

För att vi alla skall trivas med vårt boende och med varandra har styrelsen tagit fram några boenderegler som komplement till stadgarna. Dessa regler ska ses som en grund för ett tryggt och säkert boende i föreningen där alla känner ansvar och värnar om sitt eget boende och vår egen trivsel.

### 1.1. 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 ordnings-/trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter boendereglerna. 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!

### 1.2. För vem gäller reglerna

Boendereglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

### 1.3. Vad händer om boendereglerna inte följs

Om boendereglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall behöva säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. 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, om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

### 1.4. Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

## 2. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Exempelvis trasiga brevlådor, underhåll av gräsmattor, igentäppta rör m.m.
- Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anvisning på anslagstavlan i trapphuset.

## 3. Om säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Kontrollera att dörrar till gemensamma utrymmen går i lås, vissa dörrar stängs inte av sig själv.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Är det någon person du inte känner igen, fråga vem de skall besöka.
- Lämna inte källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela grannar eller kontaktperson för grannsamverkan i ert hus om du är bortrest under en längre tid.
- Vid framförande av fordon inom området, visa hänsyn och aktsamhet, tänk på barnen.

## 4. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och uppvärmning betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

## 5. Balkonger, altaner, uteplatser

Ta alltid stor hänsyn till dina grannar när du använder din balkong eller uteplats.

Balkonger/altaner får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong-/altanmöblering
- Skakning av mattor, sängkläder m.m.
- Blomlådor får inte placeras utanför balkongräcket

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Du ansvarar själv för din egen balkong när det gäller att hålla den ren från snö och is. Tänk på att snö och is kan åsamka skada om det faller ned från balkongen.

Säkerställ att föremål på balkongen inte riskerar att blåsa iväg eller trilla ned om det uppstår starka vindar. Särskilt viktigt är det då det kan blåsa mycket runt husen på Mattvägen vid oväder.

### 5.1 Grillning

Du får gärna grilla på balkongen, men då endast med elgrill eller gasolgrill. Kolgrill är med anledning av brandfara och askspridning inte tillåtet. Visa dina grannar hänsyn! Undvik att rök och grill-os besvärar dina grannar. Prata med dina grannar och stäm av med dem att det är ok att ni grillar.

Dessutom gäller

- att reglerna även gäller tak- och markterass,
- att man ska vara extra försiktig när brandfaran är stor,
- att grillning på gårdsytorna i övrigt inte är tillåten när brandfaran är stor.

### 5.2 Rökning

Undvik rökning på balkongen/uteplatsen. Visa hänsyn till dina grannar, på sommaren är det många som har sina fönster och balkongdörrar öppna. Det finns många allergiker/astmatiker för vilka cigaretttrök kan vara klart besvärande. Rökning i fastighetens gemensamma utrymmen är förbjudet.

## 6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## 7. Trapphuset

Trapphuset skall hållas fritt från material med hänsyn till brand- och utrymningsskäl. Barnvagnar soppåsar, returpapper och dylikt får ej förvaras i trapphuset.

## 8. Parkeringsregler

### Parkering

Parkering efter Mattvägen får endast ske på uppmärkta parkeringsplatser. I övrigt gäller parkeringsförbud.

### Boendeparkering

Medlem som önskar parkera på Mattvägen har möjlighet att hyra en parkeringsplats. Hyra av P-plats och eventuell kö hanteras av HSB Servicecenter (epost: servicecenter.stockholm@hsb.se). Månadskostnaden för P-platsen beror på storleken och om den ligger under tak eller inte.

**Gästparkering**

Gästparkeringarna är tydligt uppmärkta med skylten "Besökande" och är avsedda för gäster till våra medlemmar. Dessa platser får inte användas av medlemmarna själva. Maxtid för besöksparkering är 24 timmar. Ett giltigt P-tillstånd ska läggas väl synligt i vindrutan. Till varje lägenhet hör två parkeringstillstånd. Dessa förnyas årligen och ska överlämnas till de nya medlemmarna när lägenheten överläts. P-tillståndet är en värdehandling. Förlorat P-tillstånd spärras av föreningen. Vid ersättning av förlorat P-tillstånd tar föreningen ut en mindre administrationsavgift.

**Övrig parkering**

För övrig parkering hänvisas till gatuparkering på intilliggande gator enligt Stockholms stads gällande bestämmelser, se <http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Parkering>.

**9. Cyklar, barnvagnar, rullatorer**

Cyklar skall förvaras i cykelförråden. Barnvagnar och rullatorer förvaras i barnvagnsrummen. I barnvagnsrummen får inte cyklar förvaras. Cyklar och barnvagnar får inte förvaras i trapphuset eller allmänna utrymmen i källaren. Mopeder och motorcyklar får inte förvaras inomhus.

**10. Allmänna ytor; trädgården, entréer, trottoarer**

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ställ dem inte direkt på gräsytor. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- Cigarettfimpar får inte kastas på marken eller i buskagen.

**11. Avfallshantering, hushållssopor, el-avfall, kemiska produkter**

- Föreningen källsorterar avfallet, markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i sophusen.
- Vänligen respektera indelsordningen och fyll inte kärlen mer än att locket går att stänga. Kör gärna direkt till återvinningscentralen med större kartonger och annat emballage om kärlen riskerar att bli överfulla.
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i avfallskärnen. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation/återvinningsstation.
- Tidningar får av säkerhetsskäl inte ställas ut i trapphuset utan skall läggas i särskild behållare för tidningsinsamling.
- Allt som det inte finns markerade kärl för ansvarar du själv för att transportera bort.
- Avfall får inte läggas utanför kärnen, de tas inte omhand av sophämtningen.
- Kemiska produkter får inte spolas ned i avloppet, exempelvis oljebaserad målarfärg.

**12. Källare och förråd**

I källarutrymmen får personliga tillhörigheter endast förvaras i eget förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. Brandfarliga vätskor, kemikalier eller gastuber får inte förvaras i förråden.

### **13. Markiser, balkongskydd**

Markiser får endast monteras på balkonger och takterrasser för lägenheter på plan 5 och 6. Endast av styrelsen godkänd modell och färg får monteras. Kontakta styrelsen för information.

Balkongskydd får sättas upp på balkongräcket, men skall vara av styrelsen godkänd modell och färg. Balkongskyddet skall vara heltäckande från topp till botten av balkongräcket i valfri längd. Skyddet får inte gå över balkongräckets övre kant. Kontakta styrelsen om mer information önskas.

Se även PM Balkongglas, balkongskydd och markiser

<https://secure.webforum.com/riksbygard1/doc/getdoc.ashx?refID=27886499>

### **14. Montage av utrustning utanför lägenheten**

Anordningar såsom balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

### **15. Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på lekplatsen. Ta alltid med en påse så att du kan plocka upp spillningen efter din hund eller katt.

### **16. 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, entréer.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa på följande tider. Dämpad ljudnivå ska råda i och omkring fastigheten mellan kl 22 till kl 7 på vardagar och kl 23 till kl 9 på helger.

Undvik att köra tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin under denna tid.

Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör. Reglerna om störning och angivna tider gäller naturligtvis ändå.

Tänk på att ditt golv är grannens tak. Undvik därför att gå omkring i skor med hårda klackar, ljudet fortplantar sig lätt genom lägenheterna.

Är du den som blir störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta styrelsen. En enstaka fest behöver inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen kan en kontakt med din styrelse vara ett sätt att reda ut problemet.

### **17. Andrahandsupplåtelse**

Föreningen ska i första hand erbjuda sina medlemmar ett tryggt och störningsfritt boende med en möjlighet att uppleva trivsel i gemenskap med andra bostadsrättshavare. Var och en delar ett gemensamt ansvar för skötseln och tillsynen av inte bara lägenheten utan även fastigheterna i stort. Det är därför i grunden inte önskvärt att bostadsrättshavare idkar upplåtelse, eller så kallad uthyrning, i andra hand.

Upplåtelse i andra hand kräver enligt stadgarna styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Maximal tid för andrahandsupplåtelse är ett år. Upprepad korttidsupplåtelse ska definitivt undvikas.

Andrahandsupplåtelse godkänns under förutsättning att det finns beaktansvärda skäl, t.ex.

- Tillfälliga studier eller arbete på annan ort
- Provsammanboende
- Militärtjänstgöring
- Längre sjukhusvistelse eller annan rehabilitering
- Ålder

Förutsättningen måste vara att bostadsrättshavaren har för avsikt att åter ta bostaden i bruk.

Tänk på att informera andrahandshyresgästen om de rutiner, stadgar och boenderegler som gäller i föreningen. Bostadsrättshavaren har fullt ansvar för den inneboende gentemot bostadsrättsföreningen.

## 18. Inneboende

Om man önskar hyra ut del av lägenheten till inneboende är det viktigt att bostadsrättshavaren samtidigt själv använder bostaden, så att den inneboende får möjlighet att förstå de krav som stadgar och boenderegler ställer. Som i fallet med andrahandsupplåtelse har bostadsrättshavaren fullt ansvar för den inneboende gentemot bostadsrättsföreningen.

Informera gärna styrelsen om Du har inneboende.

## 19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare 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. Se även lägenhetspärmen som hör till varje lägenhet.

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.

Föreningen har en försäkring som omfattar ett kollektivt bostadsrättstillägg som gäller alla medlemmar. Denna försäkring ersätter dock inte den vanliga hemförsäkringen som var och en får teckna själv. Bostadsrättstillägget avser bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och våra stadgar.

## 20. Förändringar i lägenheten, bygga om

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens tillstånd. 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, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan till Byggnadsnämnden för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Vid ombyggnad skapas en stor mängd byggsopor och dylikt. Sådant får inte ställas i trapphus, på gården eller på gatan. Våra soprum är heller inte avsedda för detta ändamål. Du är själv ansvarig för att sådant material forslas bort omgående.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

Arbeten med borrar och hamrande eller andra störande ljud är tillåtna vardagar från kl 8 till kl 19. Större arbeten bör undvikas helt under helgtid.

## 21. Om Du tänker flytta

Se föreningens hemsida under fliken Mäklarbild angående vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Föreningen anlitar HSB för all hantering av medlemsansökningar, pantsättning mm i samband med överlåtelser.

Den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan överlåtelsen är fullt genomförd. Innan godkännande kan ges måste en besiktning av lägenheten utföras. Besiktningen utförs av HSBs besiktningsman på föreningens uppdrag som en del i hanteringen av överlåtelsen. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet inlämnas.

Lämna kvar dessa boenderegler, lägenhetspärm och parkeringsbevis till den som övertar Din lägenhet!

## 22. Övrigt

Utöver dessa boenderegler gäller föreningens stadgar.

Dessa boenderegler har beslutats av styrelsen den 13 mars 2012 och reviderats 12 februari 2018 och 22 oktober 2018.