

# **Bostadsrättsföreningen Öland 2 Björnvägen 11, 13 och 15, Lidingö**

## **ORDNINGSREGLER**

Version 4.0



## Innehållsförteckning

<b>1. INTRODUKTION .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BRF ÖLAND A TILL Ö.....</b>	<b>4</b>
2.1 AKTSAMHET.....	4
2.2 AVFALLSHANTERING .....	4
2.3 BALKONGER.....	4
2.4 BARNVAGNSRUM .....	4
2.5 BRANDVARNARE.....	4
2.6 BREDBAND.....	5
2.7 CYKELRUM .....	5
2.8 DISK- OCH TVÄTTMASKIN, TORKUTRUSTNING .....	5
2.9 EGNA ARBETEN I LÄGENHETEN .....	5
2.10 ENERGI OCH SOPOR – HÅLL KOSTNADERNA NERE.....	6
2.11 FASTIGHETSSERVICE OCH STÄDNING.....	6
2.12 GRILLNING .....	6
2.13 GROVSOPOR .....	6
2.14 HEMFÖRSÄKRING .....	6
2.15 HISS .....	7
2.16 HUSDJUR .....	7
2.17 INFLYTTNING .....	7
2.18 KABEL-TV .....	7
2.19 KÄLLARE OCH VINDSFÖRRÅD .....	7
2.20 LJUDREGLER .....	7
2.21 LÄGENHETSÖVERLÅTELSE .....	8
2.22 NYCKLAR .....	8
2.23 PARKERING OCH PARKERINGSPLATSER.....	8
2.24 PORTLÅS .....	8
2.25 RÖKNING.....	9
2.26 SKADEDJUR .....	9
2.27 SOPHUSET .....	9
2.28 STYRELSENS/FÖRENINGENS BREVLÅDA .....	9
2.29 SÄKERHET .....	9
2.30 TRAPPUPPGÅNGAR OCH ANDRA GEMENSAMMA UTRYMMEN .....	10
2.31 TRÄDGÅRDSARBETE UNDER ÅRET.....	10
2.32 TVÄTTSTUGAN .....	10
2.33 UNDERHÅLLSPLAN.....	11
2.34 UTELÅST .....	11
2.35 VENTILATION .....	11

Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 3 av 11
------------------------------	---	--------------

## 1. Introduktion

### *Vems ansvar är 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 ordningsfrågor. Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset.

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. Dessa skyldigheter regleras i Bostadsrättslagen, bostadsrättsföreningens stadgar och föreningens ordningsregler.

### *För vem gäller reglerna?*

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare utan omfattar också andra boende i din bostadsrätt, gäster eller hantverkare som utför arbete i din lägenhet. Ordningsreglerna gäller även personer som hyr din bostad i andrahand.

### *Vad händer om ordningsreglerna inte följs?*

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen ge dig en formell rättelseanmaning där du uppmanas att följa reglerna. Om reglerna trots det inte efterlevs kan det i allvarliga fall bli fråga om uppsägning av medlemskapet i bostadsrättsföreningen.

### *Frågor?*

Har du frågor eller funderingar över ordningsreglerna och hur de ska tolkas, eller om du har tillägg som du som medlem saknar i de befintliga ordningsreglerna är du välkommen att kontakta den sittande styrelsen på [brfoland2@gmail.com](mailto:brfoland2@gmail.com).

Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 4 av 11
------------------------------	---	--------------

## 2. Brf Öland A till Ö

### 2.1 Aktsamhet

Ett ord som väl beskriver boendet här i Brf Öland. Hus, gräsmattor, buskar, uppgång, tvättstuga, hiss är vår gemensamma egendom. Ju mindre som förstörs och behöver repareras/bytas ut, desto lägre omkostnader för föreningen. Viktigt att komma ihåg att det är vi alla medlemmar som äger hela huset inklusive våra gemensamma utrymmen. Tänk på att vara varsam!

### 2.2 Avfallshantering

Utanför huset har vi sophus med sopbehållare. Dessa sopbehållare är endast avsedda för hushållsavfall och tidningsinsamling. Wellpapp, stora emballage, julgranar, trasiga möbler, gamla cyklar, trädgårdsmöbler etc. är grovsopor och skall slängas vid återvinningsstationerna på Lidingö. Se Lidingö stads hemsida för mer information. Då sopbehållarna endast är avsedda att brukas av föreningens medlemmar är de försedda med lås.

### 2.3 Balkonger

Balkonger får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.

Balkonger får inte heller användas för skakning av mattor utan använd istället piskställningen bakom huset.

Balkonglådor skall hänga på räcketts insida för att förhindra ras och läckage. Ta det försiktigt när du vattnar. Inget får sättas upp/skruvas fast på fasadväggen. Klängväxter på fasad är ej heller tillåtna då det kan skada husets fasad.

Om du eller dina gäster röker – se då till att samla upp fimparna. Det är förbjudet att slänga ut fimpar från balkongen eller ute på vår gård.

Det är inte heller tillåtet med fågelmatning då det lockar till sig fiskmåsar och i värsta fall råttor när rester faller ner på marken.

### 2.4 Barnvagnsrum

Några särskilda barnvagnsrum finns inte inom föreningen, men plats finns i cykelrummet. Förvaring av barnvagnar i trapphuset är förbjudet.

### 2.5 Brandvarnare

Det är obligatoriskt att ha en brandvarnare i lägenheten. Saknas det behöver det installeras. En brandskumshållare finns vid entréplan. Det rekommenderas att man har en mindre brandskumshållare och brandfilt hemma.

Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 5 av 11
------------------------------	---	--------------

## 2.6 Bredband

Fast bredband (Coaxial fiber) finns att tillgå via Com Hem. Varje hushåll tecknar separat avtal för detta med Com Hem.

## 2.7 Cykelrum

Cykelrum finns i källaren. Föreningen ansvarar inte för det som förvaras i dessa utrymmen och det är medlemmarna själva som skall hålla ordning där. Cyklar får inte förvaras i trapphusen. Mopeder får inte förvaras i cykelrum pga brandrisk.

Cykelställ utomhus finns bakom huset. Cyklar får inte ställas vid entrén tex vid trädet eller ställas/låsas mot cykelrumstrappan. Dessa regler gäller även besökare.

## 2.8 Disk- och tvättmaskin, torkutrustning

Om du tänker installera något av detta, eller kanske det redan finns i lägenheten, måste det göras på rätt sätt. Vid anslutning till vatten får maskinen inte anslutas på kranen, utan en särskild koppling med avstängningskran måste användas. Felaktiga anslutningar orsakar ofta att grannar fått kallvatten istället för varmvatten, med irritation och dyrt extraarbete som följd. Arbetskostnad för åtgärd vid felaktig anslutning debiteras den medlem som orsakat felet.

*Tänk på att stänga av vattnet till maskinerna när du reser bort.*

## 2.9 Egna arbeten i lägenheten

Ibland vill man förnya och komplettera sin bostadsrätt. I föreningens stadgar framgår vilket ansvar du som bostadsrättshavare har för reparation och underhåll av lägenheten. När det gäller väsentliga förändringar behövs styrelsens godkännande. Ansökan med tydlig utredning av fackman om större förändringar önskas ska skickas till styrelsen. För allas säkerhet ska fackman anlitas vid förändring av el- eller vatteninstallation, t.ex. vid inkoppling av disk- eller tvättmaskin. Då kan vattenläckage undvikas i framtiden. Vid eventuella skador till följd av felaktig installation kan bostadsrättsinnehavaren hållas ansvarig.

Borra hål i väggen och sätta upp saker behöver vi alla göra ibland och det är givetvis helt ok. Välj upphängning efter vägg materialet och tänk på var du borrar, så du inte borrar in i kabelrör. Förutom att det kan vara livsfarligt kan det skapa problem för dina grannar och dig själv.

Generellt för alla arbeten gäller att de skall vara utförda på ett fackmannamässigt sätt. Fråga först så slipper du trassel i efterhand!

*Störande arbeten får endast utföras vardagar mellan klockan 08.00 och 18.00 och lördagar mellan klockan 09.00 och 16.00. Söndagar och helgdagar ska det vara tyst.*

Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 6 av 11
------------------------------	---	--------------

## 2.10 Energi och sopor – håll kostnaderna nere

I en bostadsrättsförening är det medlemmarna som gemensamt ansvarar för föreningens kostnader. Med en liten ansträngning kan var och en på ett enkelt sätt medverka till att hålla två tunga utgiftsposter, energi och sopor, på en rimlig nivå. Låt inte varmvattnet rinna i onödan, vädra inte på vintern med elementen påslagna och sortera dina sopor.

## 2.11 Fastighetservice och städning

Föreningen har i dagsläget ingen extern fastighetsförvaltare utan enklare underhåll sköts av föreningens medlemmar.

Städning av trappuppgång utförs av anlita städfirma och sker varje vecka, något glesare under sommarmånaderna.

Om någon tappat skräp eller om du ser skräp antingen i trapphus eller ute på gården, plocka gärna upp och släng i sophuset. Vi är alla ansvariga för att vi både sköter om och håller rent i vår fastighet.

Det är såklart inte tillåtet att använda grannarnas sophus.

Ibland händer det att det ligger bananskal eller annat skräp ovanpå vårt sophuse. Om du ser att det gör det, släng det genast i sophuset innan det drar till sig fåglar eller ohyra.

## 2.12 Grillning

Grillningsförbud gäller på balkonger, terrasser (lägenheterna 13 och 15) och invid fasaden. Detta gäller oavsett om det är kol-, el- eller gasolgrill. Grillning sker på vår gemensamma uteplats på baksidan av huset.

Under sommarhalvåret står föreningens grill på uteplatsen. Oavsett om du använder denna eller en egen grill är det viktigt att du ser till att elden är helt släckt innan du går därifrån. Den gemensamma grillen behöver också rengöras efter användning.

Då det inte anses ha funnits något behov av det går det inte att ”boka” uteplatsen eller grillen, men planerar du att ha en större fest uppskattas det om du meddelar dina grannar i förväg.

## 2.13 Grovsopor

Föreningen har inget grovsoprum. Grovsopor och annat som ska återvinnas transporterar du själv till återvinningsstationen.

## 2.14 Hemförsäkring

Ett måste för ditt boende. Som bostadsrättsinnehavare har du underhållsansvar för lägenheten. Detta ansvar regleras i lag och i föreningens stadgar. När du tecknar hemförsäkring ska den tecknas med bostadsrättstillägg.

Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 7 av 11
------------------------------	---	--------------

### **2.15 Hiss**

Vår hiss besiktigas varje år för en säker drift. Om du eller någon annan fastnat i hissen – ring servicenumret som finns angivet inne i hissen. Alla andra driftstörningar rapporteras till styrelsen. Endast styrelsen är behörig att beställa reparation och underhåll från vår leverantör. Driftstörningar hanteras vanligtvis nästkommande vardag.

### **2.16 Husdjur**

Med husdjur följer ett stort ansvar, inte bara mot djuret, utan också mot dina grannar. Det innebär att hundar hålls kopplade och ägare/hundrastare tar upp avföringen efter den, katter inte släpps vind för våg och att djurägaren i övrigt ser till att grannar och kringboende inte störs av djuret(en). Det är förbjudet att rasta hundar på vår gård. Husdjur får inte tas med in i tvättstugan

### **2.17 Inflyttning**

Nyinflyttad får namnlappar av styrelsen och ansvarar själv för att uppdatera postfack och tidningsfack.

### **2.18 Kabel-TV**

Analogt TV-utbud erbjuds de boende via Com Hem. De boende betalar en avgift på f.n. (maj 2017) 47 kr/månad. Denna avgift debiteras medlemmen via tillägg på årsavgiftsavierna. För digitalt utbud tecknas separat abonnemang med Com Hem. För märksänd kabel-TV finns möjlighet till att teckna abonnemang med Boxer (Björnvägen 11). Det innebär dock inte att Com Hem kan väljas bort.

Lägenhet 1001 har valt att inte installera Com Hem vilket innebär att nästa köpare får ta den installationskostnaden vid köp.

### **2.19 Källare och Vindsförråd**

Föreningen disponerar ett antal vinds- och källarförråd. Varje lägenhet har tillgång till ett vindsförråd och ett mindre källarförråd, undantaget Björnvägen 13 och 15 som enbart har tillgång till ett förråd vardera. Privata tillhörigheter får ej ställas utanför förråden.

Förråden skall vid flytt tömmas och städas.

Det är styrelsen som beslutar om fördelning av förråden.

### **2.20 Ljudregler**

I ett flerfamiljshus med grannar tätt inpå är det viktigt att de ordningsregler som finns följs av alla. Behöver du renovera/reparera din lägenhet tänk på att användandet av maskiner och handverktyg medför kraftiga störningar. Borra- och bankatider är: vardagar 08.00-18.00, lördagar 09.00-16.00, söndagar och helgdagar får ingen störande verksamhet förekomma.



Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 8 av 11
------------------------------	---	--------------

Fest vill man kanske ha ibland och det är helt ok, men tänk på att förlägga den till en fredags- eller lördagskväll. Informera grannarna i förväg. Sätt upp en lapp i entrén, ange namn och telefonnummer. Be dina gäster vara tysta i trappuppgången när de går hem. Tänk på att huset är lyhört – sätt musiken på en rimlig volym och undvik allsång på balkongen. Du bestämmer själv hur länge festen ska hålla på, men senast klockan 00.00 ska ljudnivån vara dämpad, detta gäller även på helger.

## 2.21 Lägenhetsöverlåtelse

Överlåtelseavgiften är 2,5 % av gällande prisbasbelopp = f.n. (maj 2017) 1120 kr. Faktureras köparen.

Pantsättningsavgiften är 1 % av gällande prisbasbelopp = f.n. (maj 2017) 448 kr. Faktureras pantsättaren.

Prisbasbeloppet ändras varje år.

Om du vid försäljning vill ha med bilder på de gemensamma utrymmen så får bild endast visas på tvättstuga och uteplats. Övrigt som tex styrkerum eller cykelrum får endast nämnas i text då det inte får visas bilder med tex boendes tillhörigheter som kan vara stöldbegärliga.

## 2.22 Nycklar

De flesta nya huvudnycklar till lägenheterna går till huvudporten och gemensamma utrymmen. Om du behöver en kopia beställer du denna hos Lidingö Lås. Innan beställning görs, meddela styrelsen som godkänner kopiering, och ta med dig legitimation när du hämtar ut nyckeln. Du betalar själv för dina kopior.

## 2.23 Parkering och Parkeringsplatser

Parkering på gården vid entrén är förbjudet, även för tillfälliga besökare. Vid flytt eller andra leveranser är det emellertid tillåtet att köra in bilen fram till trappan för av/pålastning. Kör ej upp på stenplattorna då dessa kan gå sönder av bilens vikt. Efter på/avlastning skall Rododendronkrukorna om dessa flyttats ställas tillbaka på sin ordinarie plats.

Föreningen disponerar 12 parkeringsplatser. Inom föreningen finns en intern platskö, till vilken man anmäler sig via styrelsen skriftligen. Max en p-plats per lägenhet. Hushåll som redan har p-plats kan få hyra ytterligare p-plats ifall det inte finns någon kö när en plats blir ledig, men enbart så länge och till dess att annan medlem som saknar plats anmäler intresse. Medlem kan tidigast ställa sig i kö på tillträdesdagen och ett krav för att få p-plats är också att medlemmen under hyrestiden äger (eller motsvarande, t.ex. förmånstagare tjänstebil) en bil. Andrahandsuthyrning eller bokning för framtida behov (längre fram än en månad) är inte tillåtet. Anmälan sker skriftligen till brfoland2@gmail.com.

## 2.24 Portlås

Porten är låst med en fyrsiffrig kod. Om du inte har portkoden, kontakta någon i styrelsen. Vid byte av portkod informeras medlemmarna. Porten ska alltid vara stängd för att undvika obehörigas inträde.



Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 9 av 11
------------------------------	---	--------------

## 2.25 Rökning

I våra gemensamma utrymmen är rökning förbjudet. Väljer du att släcka en cigarett utanför porten, var vänlig och tag hand om fimpen! Förutom att små barn, djur och andra nyfikna kan bli förgiftade om de smakar på resterna av din cigarett, så ser det inte trevligt ut. Det är naturligtvis förbjudet att slänga ut fimpar ut från balkongen.

Om möjligt undvik att röka inne i lägenheten då rök lätt sprids i husets ventilationskanaler. Även om det är tillåtet att röka i sin egen lägenhet kan många boende uppleva röklukt inomhus som mycket störande. I och med den nya tobakslagen 1 juli 2019 är det numera förbjudet att röka vid vår gemensamma uteplats.

## 2.26 Skadedjur

Får du problem med skadedjur i lägenheten kontakta genast Anticimex. Detta bekostar du på egen hand. Kontakta alltid även styrelsen då skadedjuren kan ha spridit sig i fastigheten.

## 2.27 Sophuset

Om någon tappat skräp eller om du ser skräp antingen i trapphus eller ute på gården plocka gärna upp och släng i sophuset. Vi är alla ansvariga för att vi både sköter om och håller rent i vår förening.

Det är inte tillåtet att använda grannarnas sophus.

Ibland förekommer det att någon som går förbi vårt sophus lägger bananskal eller annat ovanpå sophuset. Om du ser att det ligger fruktskal etc ovanpå släng det genast i sophuset innan det drar till sig fåglar eller ohyra.

## 2.28 Styrelsens/föreningens brevlåda

Styrelsens/föreningens brevlåda är placerad på Björnvägen 11, entréplan. I brevlådan lägger du dina nycklar om du inte är hemma när någon av föreningen beställd reparatör/yrkesman behöver tillträde till din lägenhet. Här lägger du också dina motioner eller annat som du vill förmedla till styrelsen. Kontakt med styrelsen sker emellertid företrädesvis via email till [brfoland2@gmail.com](mailto:brfoland2@gmail.com) då denna brevlåda bevakas mer regelbundet än den fysiska. Inkomna medlemsärenden hanteras normalt på nästkommande ordinarie styrelsemöte. Under sommarperioden juni-augusti hålls inga ordinarie styrelsemöten.

## 2.29 Säkerhet

Det är viktigt att vi tänker på att hålla dörrar och fönster i gemensamma utrymmen stängda och låsta för att förhindra inbrott. Ställ alltid tillbaka huvudporten efter att du ställt upp dörren. Se alltid till att cykelrumsdörren går i lås efter att ha lämnat cykelrummet.

Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 10 av 11
------------------------------	---	---------------

### 2.30 Trappuppgångar och andra gemensamma utrymmen

Vi ansvarar tillsammans för entré, cykelrum, vind och övriga gemensamma utrymmen. Inga privata tillhörigheter får förvaras i dessa utrymmen, annat än på särskilt anvisad plats (förråd, cykelrum etc.). Detta är viktigt för brandsäkerheten och underlättar samtidigt renhållningen.

Observera att det gemensamma utrymmet inne i porten och på de olika våningsplanen inte tillhör lägenheten och inte får användas som förvaringsutrymme för personliga tillhörigheter. Det är inte heller tillåtet att ställa hushållsopor, tidningar, tomglas, mattor eller skor utanför lägenhetsdörren.

### 2.31 Trädgårdsarbete under året

Två gånger om året kallas medlemmarna till gemensamma städdagar. Det är önskvärt att så många medlemmar som möjligt deltar och hjälper till. Om man inte kan delta på själva städdagen kan man städa själv vid annat tillfälle. Styrelsen tilldelar vid behov medlemmar som inte kunnat närvara de uppgifter som kvarstår..

Vid årsmötena brukar en trädgårdsgrupp tillsättas på frivillig basis. Denna grupp utför inte allt arbete utan planerar arbetet och involverar medlemmarna.

Under sommarhalvåret behöver medlemmarna ställa upp med gräsklippning och vattning och under vinterhalvåret med snöskottning och sandning. Tidscheman där medlemmar får en vecka var för gräsklippning/vattning respektive snöskottning/sandning sätts upp i entrén.

Skottkärra, häcksax och diverse andra trädgårdsredskap finns i cykelrummet. Vattenslang finns på husets baksida och sätts på från pannrummet. Förlängningssladd finns i cykelrummet.

Vid frågor eller önskemål till trädgårdsarbetet vänligen förmedla dessa till [brfoland2@gmail.com](mailto:brfoland2@gmail.com). Anmäl gärna ditt intresse till styrelsen om du önskar delta i trädgårdsgruppen.

### 2.32 Tvättstugan

Tvättstuga finns i källaren. Vid bokning av tvättstugan använder du det bokningsschema som hänger i tvättstugan. Tvätttider är varje dag 07.00-12.00, 12.00-17.00 och 17.00–22.00.

*Vi bostadsrättshavare står gemensamt för slitage, ström och vattenförbrukning i tvättstugorna – de är således till för oss i Brf Öland och inga andra! Undvik att torka kläder i torkskåp och torktumlare längre än nödvändigt.*

Ordningsregler, Brf Öland II	Version: 4.0 Senast uppdaterad: Maj, 2019	Sida 11 av 11
------------------------------	---	---------------

### **2.33 Underhållsplan**

Föreningen har sedan 2006 en underhållsplan. Underhållsplanen beskriver vilka underhållsåtgärder som bör genomföras, när de ska genomföras och en uppskattning av kostnaderna för underhållsåtgärderna. Målet med en underhållsplan är att uppnå en god och jämn fastighetsekonomi.

Ny uppdaterad underhållsplan finns för perioden 2017-2046.

### **2.34 Utelåst**

Har du låst dig ute kontaktar du själv låssmed. Styrelsen har ingen extranyckel till din lägenhet. Vid tillkallande av låssmed är det du själv som står för kostnaderna.

### **2.35 Ventilation**

Vår fastighet har självdrag.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs regelbundet. Det är inte tillåtet att montera egna frånluftsfläktar eftersom dessa kan medföra att ditt matos blåser in till grannen och att den vid OVK'n inställda ventilationen i huset rubbas. Det är inte tillåtet att mura igen eller på annat sätt täppa till ventilationskanaler. Om du är osäker vad som gäller vänligen kontakta styrelsen.