

## TRIVSEL & ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen FABRIKSHUSET  
fastställdes av styrelsen den 10 november 2017

Tillägg fastställdes av styrelsen 17 oktober 2018

Uppdatering fastställdes av styrelsen 3 juni 2020

Uppdatering fastställd av styrelsen 2021-03-22

Uppdatering fastställd av styrelsen 2021-06-13

Det här behöver du veta om föreningens trivsel och 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.

Styrelsen har därmed ansvaret för föreningens ordningsregler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus. Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och boende. Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

### För vem gäller ordningsreglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga 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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen 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 välkommen att kontakta styrelsen, se kontaktuppgifter på föreningens hemsida [fabrikshuset.se](http://fabrikshuset.se)

## 1. Om allmän aktsamhet

Var aktsam om att vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

För allas trevnad och säkerhet är det förbjudet att röka i alla våra gemensamma utrymmen. OBS att rökförbudet också gäller de gemensamma delarna av takterrassen och i portikerna.

Tillsammans ansvarar vi för att entré, trapphus, de gemensamma takterrasserna, källare och övriga gemensamma utrymmen hålls fria från skräp och att det inte förvaras saker på fel ställen **Se särskilt anslagna ordningsregler för respektive utrymme.**

## 2. Om säkerhet

### Tips om enkla trygghetsskapande åtgärder

- Kontrollera att porten går i lås efter dig.
- Stäng alltid portar och dörrar till gemensamma utrymmen.
- Fråga okända personer om deras ärende i fastigheten.
- Meddela grannarna om du reser bort en längre tid.
- Putta in tidningar och post som sitter kvar i brevinkasten.
- Tillse att brandvarnaren i din lägenhet fungerar.

## 3. Balkonger, altaner och privata takterrasser

Balkonger och terrasser utgör ett stort trivselvärde i bostaden. Använd den därför på rätt sätt för en trivsamt atmosfär.

### Trivsel

- Matning av fåglar från balkong och tak är inte tillåten detta på grund av risk för skadedjur.
- Vädring på balkong eller terrass är tillåten förutsatt att de inte skapar olägenhet för andra, men skall då ske så långt in som möjligt. Samma regler gäller för torkning av tvätt. Det är förbjudet att hänga mattor och liknande över balkongräcket.
- Tänk även på att det är väldigt lyhörd. En varm sommarkväll/natt kan det vara många som har sitt sovrumsfönster öppet. Om någon för högljudda samtal eller spelar musik ute på balkongen/takterrassen kommer grannarna kanske störas av detta. Om du blir störd så prata i första hand med den som stör.
- Kasta inte fimpar eller skräp från balkongen/terrassen.
- För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

### Säkerhet

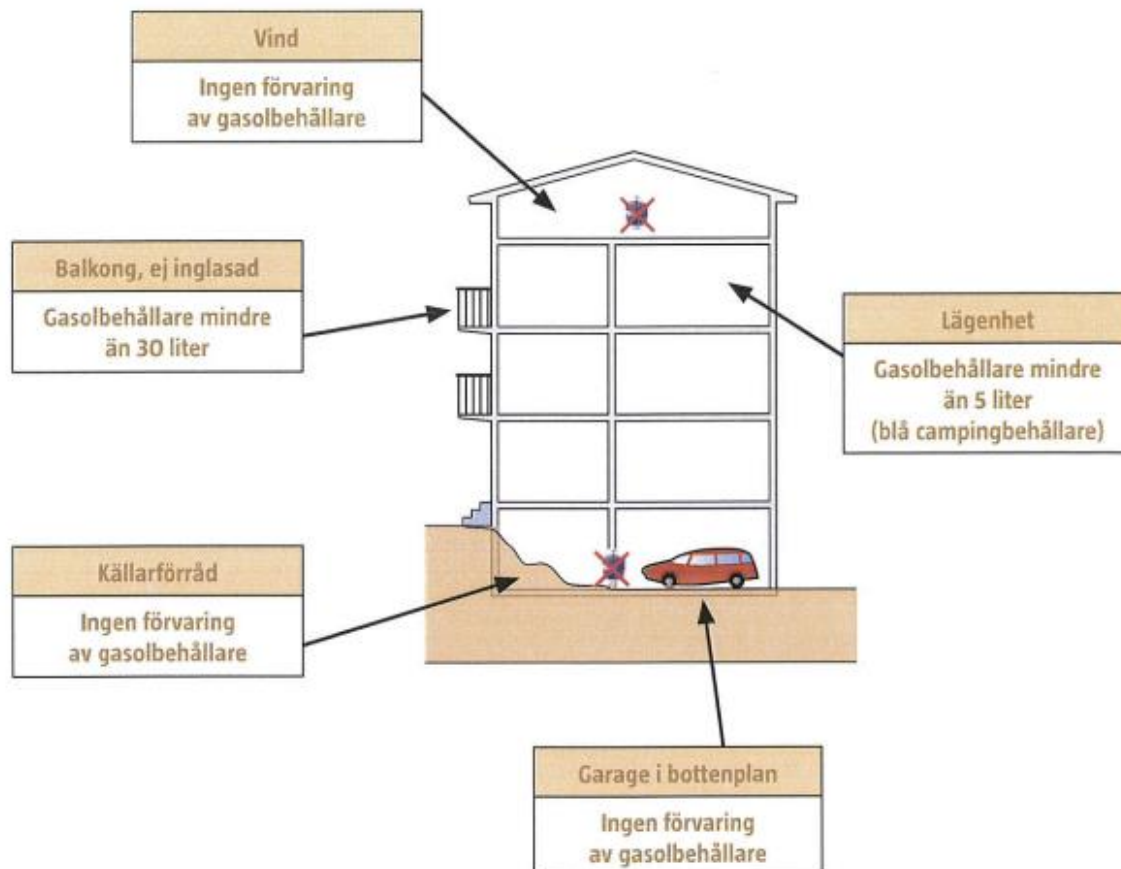
- Blommor på balkongen och terrassen är trevligt och vackert men tänk på att blomsterlådorna skall hängas på räcketts insida. Därmed elimineras riskerna om lådan skulle falla ned. Tänk på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet rinner ner till grannen under.
- Det är upp till respektive bostadsrättsinnehavare med privat takterrass att sätta en hasp eller dylikt på insidan för att förhindra att obehöriga tar sig in från gemensamma delen (det är dock samtidigt en utrymningsväg så se till att den inte är låst från insidan med nyckel utan att man lätt kan ta sig ut).
- Raketer eller annan typ av fyrverkeri får inte avskjutas från balkong eller terrass/takterrass.

- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- Förvara inte eldfarligt material som till exempel bensin på balkong/terrass.
- Av brandsäkerhetsskäl är det **inte** tillåtet med ved- eller kolgrillning på balkongen/takterrassen. Grillning med el- eller gasolgrill är tillåtet på privata balkonger och terrasser. För att förhindra och begränsa skada ska du följa tillverkarens och leverantörers föreskrifter, **dvs gasolgrillar och elgrillar ska användas på det sätt som tillverkaren anger. Det här är viktigt gällande försäkring. Är man ovarsam och olyckan är framme och skada på fastigheten uppstår kan skadeståndsanspråk ges till den som inte följt leverantörens föreskrifter.** Var vaksam på att matos inte tränger in till grannar eller på annat sätt stör. Brandsläckningsutrustning ska finnas i beredskap. Vilken typ står i bruksanvisningarna.

### Förvaring av gasol

Ska du förvara gasol hemma är det viktigt att du läser instruktionerna till din gasolutrustning. Det bästa stället att förvara gasolbehållare är på en balkong, om den inte är inglasad. På en öppen balkong får behållarstorleken P11 (max 30 liter) förvaras. Det är bra att förvara behållarna i ett ventilerat plåtskåp för att skydda dem mot väder och vind. Inomhus får gasolbehållare med volym på mindre än 5 liter (blå campingbehållare) förvaras.

Tillåten och otillåten förvaring av gasol, se nedan bild.



### Husdjur

Alla djurägare bör känna till att om deras balkong befinner sig mer än 4 meter ovan mark måste man ha täckning/skydd för spjälorna av balkongen för att de ska tillåtas ha sina djur på balkongen.

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller i närområdet. Ägaren ansvarar för att plocka upp efter husdjuren.

#### 4. De gemensamma takterrasserna

- Vistelsetiden är satt till 07.00 -22.00. Det beror på att de som bor på våning 6 blir störda av stegljud och att vissa medlemmar inte respekterar störningsreglerna.
- Du kan som medlem ta med dig besökare upp på takterrassen men stora folksamlingar och fester är inte tillåtna.
- På de gemensamma takterrasserna får personliga ägodelar tas med, som till exempel solstol, dock måste de tas med tillbaka när de inte används. Detta gäller självfallet även tomglas, matrester mm.
- Vid användning av takterrasserna (inklusive bokningsbara) ansvarar bostadsrättshavaren för att det är städlat efteråt och att allmän ordning råder under nyttjandet. Om störningar sker från takterrassen gäller naturligtvis störningsreglerna, se punkt 10 nedan, även där.
- Av hygienskäl – ta med en handduk eller dyna till de gemensamma solstolarna om du ska sola.
- Tänk på att det är lyhört mellan tak och lägenheterna under och anpassa ljudnivån därefter. Högljudda samtal eller musik kan störa grannarna.
- Rastning av hundar eller andra husdjur är naturligtvis inte tillåten.

#### Säkerhet

- Du använder takterrassen på egen risk och barn får endast vistas på takterrassen under vuxens tillsyn.
- Det kan blåsa mycket på taket så se till att inget riskerar att blåsa iväg och skada annan part.
- Det är inte tillåtet att grilla med någon typ av grill! Det gäller också bokningsbara delen av terrassen.
- Det är inte tillåtet att avfyra raketer och andra pyrotekniska smällare.
- Det är inte tillåtet med parasoll då det blåser mycket uppe på takterrassen.
- Det är naturligtvis totalförbudet att kasta saker från takterrassen.
- Rökning är inte tillåten och det är inte heller tillåtet att tända marschaller.
- Det är inte tillåtet att flytta omkring möblerna då utrymningsvägarna alltid ska vara fria.
- Det är upp till respektive bostadsrättsinnehavare att sätta en hasp eller dyl. på insidan för sin privata takterrass för att framöver förhindra att obehöriga tar sig in. Det är samtidigt en utrymningsväg så se till att den inte är låst från insidan med nyckel utan att man lätt kan ta sig ut.

#### 5. Fasaden

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

#### 6. Trappuppgångar och hissar

Trappuppgångar och utrymme utanför varje våning får inte under några omständigheter användas som förvaring av hushållssopor eller privata ägodelar. Gäller även privata dörmattor och barnvagnar. Juldekorationer hängs på insida av lägenhetsinnehavarens dörr. Detta med hänsyn till brandsäkerheten.

Kodbricka gäller för in-passage. För gäster finns en porttelefon. Det är förbjudet att ställa upp dörren för in-passage av gäster.

## 7. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga i källaren vid trapphus A. Bokning sker på skärmen utanför tvättstugan. Särskilda instruktioner för maskinerna finns anslagna i tvättstugan. Följ dem noggrant.

## 8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och elmopeder skall förvaras på anvisad plats på garageplanet. Barnvagnar och rullatorer kan förvaras i cykelrummen om man inte vill ha dem i lägenheten. Rullatorer kan undantagsvis få stå i trapphuset men då krävs ett särskilt tillstånd från styrelsen.

Särskilda ordningsregler kommer att finnas anslagna i cykelrummen.

Cyklar får inte ställas i portar. Inte heller utanför fastigheten pga att skador kan uppstå på fasad och räcken.

Som gästparkering för cykel kan de cykelställ som finns på Wilhelm Kåges gata med fördel användas.

## 9. Gården

När gården blir färdigställd kommer särskilda regler att meddelas för den.

Det är inte tillåtet att tända marschaller i och runt fastigheten.

## 10. Avfallshantering

Hushållsavfall slängs tills vidare i containern som står på Stig Lindbergs gata. Det är en tillfällig lösning till vi får vår permanenta sophantering.

Återvinningen av papper, plast, kartong, glas samt metall finns i hörnet av Villagatan, Kvarntorpsvägen och Gustavsbergs allé. För andra sorteringar som möbler, cyklar, färgburkar och andra kemiska produkter samt el- och elektronikavfall mm se Värmdö kommuns hemsida.

## 11. Källarförråd

I källarförråden får förvaring av personliga tillhörigheter endast ske på avsedd plats. Inget brännbart eller explosivt material får förvaras i källare. Gångar skall av säkerhetsskäl vid brand och räddning hållas fria och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

## 12. Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och inte störa grannar med ljud, otrevligt bemötande eller hot. Hänsyn gäller så väl i lägenheten som på gemensamma ytor som till exempel takterrass, trapphus, hiss och tvättstuga.

**Vid störningar ska i första hand kontakt tas med den granne som upplevs störa för att lösa problemet den vägen. Den störande ska få chansen att sluta störa innan störningsjouren tillkallas. OBS! Om du inte tar kontakt med grannen innan du ringer Störningsjouren kan du komma att debiteras för uttryckningen. Om inte det lyckas och störningen sker mellan kl. 22.00 – 07.00 bör du ringa störningsjouren på 08-568 214 00 och anmäla störningen. Om störningsjouren konstaterar en störning kommer den störande att åläggas kostnaden för uttryckningen.** Upprepade störningar hanteras av styrelsen med samtal i första hand och varningar i andra hand med brev om klagomål/anmodan om rättelse till den störande. Hjälper inte det kan medlemmen förverka sin nyttjanderätt till bostadsrätten.



## FABRIKSHUSET

Ibland är det fest!

Det är vanligt att sätta upp lappar i trappuppgången och upplysa grannarna innan man har fest. Men den metoden är inte juridiskt hållbar. Självklart måste man få spela musik, och när man bor i ett flerfamiljshus ingår det att man hör grannarna ibland. Men att uppfattas som störande är någonting helt annat. Ska man ha fest är det bättre att prata med sina grannar eller lägga en lapp i grannarnas postbox där du ber grannarna att höra av sig så fort de blir störda och om de knackar på eller ringer, så sänk genast volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan.

### Återkommande störningar

Vid återkommande störningar är det styrelsen som ska kontaktas. Då är det viktigt att du skriver ner tid och datum för störningen, och även hur du blivit störd. 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. En störande granne måste först få reda på att han eller hon stör, och sedan en chans att bättra sig. Därför sker kontakt av styrelsen med störande direkt efter att ett klagomål kommit in. Då räcker det med ett samtal. Blir det inte bättre kan styrelsen skicka ett klagomål. Hjälper

inte det kan styrelsen skicka ett brev med ”anmodan om rättelse”. Brevet ska också upplysa personen i fråga om att han eller hon omedelbart ska sluta störa sina grannar och att störningen annars kan leda till avhysning. Som sista utväg kan styrelsen ansöka hos tingsrätten om uppsägning av den störande grannen för att kunna avhysa denne. Då krävs bevis i form av dokumentation, vittnen och eventuellt rapporter från polis och väktare.

Störningsreglerna gäller givetvis även för den gemensamma takterrassen.

## 13. Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med våra stadgar. Det och övrig felanmälan ska ske på följande sätt:

### Teknisk fastighetsservice - Driftia

Vardagar 08.00-16.00

Telefon 08-744 44 33

E-post [info@driftia.se](mailto:info@driftia.se)

### Fastighetsjour

Vid behov av omedelbar hjälp när fastighetsskötare ej är i tjänst

Jourtelefon 08-744 09 50

### Hiss – Kone

Telefon 0771-50 00 00

### Porttelefon, passagesystem och bokningstavla för tvättstuga samt bokningsbara takterrassen

Telefon 08-698 39 00 (Din Box Support)

### Garage – Fastum

[Porslinsgaraget.se/#fel](https://porslinsgaraget.se/#fel)

### Administrativa frågor

Logga in i intranätet Nabo och lägg ett ärende

## Tvättstugan

Maskiner Cyllinda

Telefon 0771-25 25 00

Användarinformation och enklare felsökning finns anslaget vid var maskin

(Övrigt: Driftia)

## 14. Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Samtycket gäller i max 1 år. Sedan måste Bostadsrättshavaren på nytt ansöka hos styrelsen om man vill fortsätta uthyrningen för att få samtycke till upplåtelse i andra hand. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt ett hyresavtal medföljas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Riktlinjer och ansökningsblankett för andrahandsuthyrning finns att ladda ner på hemsidan [fabrikshuset.se](http://fabrikshuset.se) och intranätet, [nabo.se](http://nabo.se) under Dokumentplatsen. Tänk på att det är den som hyr ut som ansvarar för att ordningsreglerna följs av hyresgästen. Ge alltid din hyresgäst dokumentet för Trivsel- och Ordningsreglerna.

## 15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

**Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det vid var tid finns en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och våra stadgar.**

## 16. Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen ska medge tillstånd om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## 17. Om du tänker flytta



## FABRIKSHUSET

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att överlämna dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet.

---