

ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen FABRIKSHUSET

fastställdes av styrelsen den 10 november 2017

Tillägg och ändringar fastställdes av styrelsen 22 mars 2022

Tillägg och ändringar fastställdes av styrelsen 21 september 2023

Det här behöver 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.

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

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 brevkasten.
- Tillsäkra 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 trivsam atmosfär.

Trivsel

- Mata inte fåglar detta på grund av stor risk för nedskräpning och att det drar till sig skadedjur.
- Vädring på balkong eller terrass är tillåten förutsatt att det inte skapar olägenhet för andra. Häng ingenting över balkongräcket.
- Det är väldigt lyhört, högljudda samtal och musik ute på balkongen/takterrassen kan störa dina grannar. 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

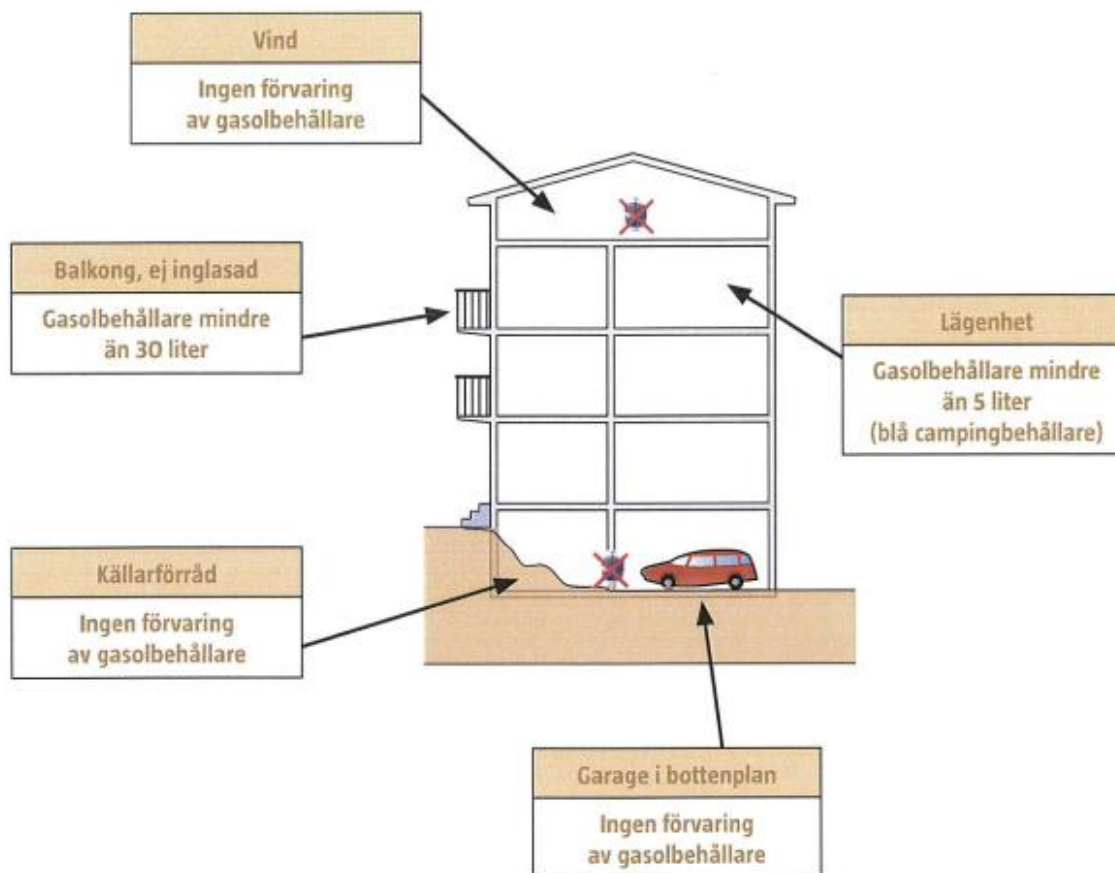
- Blomsterlådor skall hängas på räcketts insida för att eliminera risken att de skulle falla ned och skada någon. Tänk på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet skadar fasaden.
- Ägare till en privat takterrass bör sätta en hasp på insidan av grinden för att förhindra att obehöriga tar sig in från gemensamma delen (det är dock samtidigt en utrymningsväg så se till att den inte är låst från insidan med nyckel).
- 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.
- Förvaring av eldfarligt material som till exempel bensin på balkong/terrass är inte tillåtet.
- Alla personliga tillhörigheter på de privata terrasserna och balkongerna måste förvaras och säkras på ett sådant sätt att de inte kan blåsa runt på eller ner från taket/balkongen och orsaka skada.

- Det är inte tillåtet med permanenta konstruktioner såsom Pergoler eller Partytält på takterrasserna då det inte är tillåtet att skruva eller fästa i trallen med risk för skada på taket eller det underliggande tätskiktet.
- Alla typer av parasoller måste vara säkrade med tyngder och surrade i räcket på ett sådant sätt att de inte kan flytta på sig och får endast nyttjas då finns någon närvarande på terrassen/balkongen och under förutsättningen att vindförhållandena tillåter detta. Parasoller får inte lämnas öppna utan tillsyn.
- 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 el-grillar 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 spjalorna 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 i väg 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 även förbjudet med pergoler, parasoll och partytält även kortvarigt.
- Det är naturligtvis totalförbjudet 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.

Styrelsen kan använda boenderegistret (blippsystemet) för att ha kontroll på vilka som inte håller sig till våra ordningsregler på den bokningsbara terrassen. Vid anmälan kan styrelsen se vem som hade bokningen innan för att på så vis kunna ta upp frågan direkt med berörda.

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 dörrmattor 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 inte tillåtet 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.

Styrelsen kan använda boenderegistret (blippsystemet) för att ha kontroll på vilka som inte håller sig till våra ordningsregler i tvättstugan. Vid anmälan kan styrelsen se vem som hade bokningen innan för att på så vis kunna ta upp frågan direkt med berörda.

8. Cykel- och barnvagnsförråd

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 Porslinsgården 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

Lägenhetsnyckeln går till sopkassunerna. Se till att stänga och låsa kassunerna vid användning. Soporna hanteras efter nedanbeskrivning.

Port 15, 17A, 17B kastar restavfall och matavfall i de nedre kassunerna på Stig Linbergs Gata ner mot Gustavsbergs allé.

Port 19A, 19B, 21, Wilhelm Kåges Gata 96 kastar restavfall och matavfall i de övre kassunerna på Sig Lindbergs Gata mot Asterstorget.

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.

När man bor i ett flerfamiljshus ingår det att man hör grannarna ibland. Självklart har barn rätt att leka och man måste få spela musik. Men att uppfattas som störande är någonting helt annat.

Ibland behöver man t.ex. borra i en vägg och ibland är det fest och då kan ljudvolymen bli högre än vanligt. Detta får anses vara acceptabelt - om man har informerat sina grannar och stämt av med dem att det är OK. Ta därför för vana att alltid ta kontakt med de grannar som bor bredvid dig (även de som bor i annat trapphus) och de som bor över och/eller under dig. Allt blir enklare om man på det sättet pratar med och lär känna varandra. Be dem höra av sig så fort de blir störda och acceptera att sänka volymen etc. om de

hör av sig.

På motsvarande sätt bör den granne som störs ta kontakt med den granne som stör. Den störande ska få chansen att sluta. Om inte det lyckas och störningen sker mellan kl. 22.00 – 07.00 kan du ringa störningsjouren på 08-568 214 00 och anmäla störningen. OBS! Om du inte tar kontakt med grannen innan du ringer Störningsjouren kan du komma att debiteras för utryckningen. Om störningsjouren konstaterar en störning kommer den störande att åläggas kostnaden för utryckningen.

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 - Fastighetsskötsel AB

FELANMÄLAN:

Telefon 010-207 03 50

helgfria vardagar mellan kl 08-16,

stängt för lunch 12.00- 12.30.

Email fel@fastighetsskotsel.se

TEKNISK FÖRVALTNING - Fastighetsskötsel AB

Ansvarig förvaltare:

Dorian Leo Hysa

Telefon vxl 010-207 03 61

Email dorian.hysa@fastighetsskotsel.se

FASTIGHETSJOUR - Securitas Jourmontör

Vid behov av omedelbar hjälp när fastighetsskötare ej är i tjänst (vardagar kl. 16.00-08.00 samt helger)

Jourtelefon 010-207 03 70

FARLIGA SITUATIONER – RING 112

Det gäller även vid pågående inbrott, narkotikabrott eller stor fara att någon person far illa.

EKONOMISK FÖRVALTNING - Nabo

Endast frågor om månadsavi/faktura/utdrag ur lägenhetsregistret

Telefon 010-288 00 27

HISS – Kone
Felanmälan
Telefon 0771-50 00 00

ELABONNEMANG
Vid elavbrott som berör mer än en lägenhet kontaktas Vattenfall
Telefon 020-82 58 58

BREDBAND
Vid frågor rörande fiberinstallation för bredband kontaktas IP-Only
Telefon 0200-43 00 00

Vid frågor angående din internetjänst kontakta din leverantör.

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

SKADEDJUR - Nomor
Telefon 0771-12 23 00 (07.00-17.00)
Uppge vårt försäkringsnummer hos Trygg Hansa så får du hjälp med problemet gratis (försäkringsnumret är 25-2781099-01)

VITVAROR I LÄGENHET - Cylinda
Telefon 0771-25 25 00 (tänk på att garantin på dina vitvaror bara gäller upp till 2 år, fråga vad ett servicebesök kostar när garantin gått ut).

14. 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.

15. 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
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.

Vid förfrågan skicka ansökan till

TEKNISK FÖRVALTNING - Fastighetsskötsel AB



FABRIKSHUSET

Ansvarig förvaltare:

Dorian Leo Hysa

Telefon vxl 010-207 03 61

Email dorian.hysa@fastighetsskotsel.se

16. Om du tänker flytta

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.
