

# **BERGHEM**

Bostadsföreningen Berghem upa

Till  
BF Berghems medlemmar

## *Ordningsregler för BF Berghem u.p.a*

Vikingagatan 26  
113 42 Stockholm

---

Följes ordningsreglerna blir de till trivselregler!  
De är också positiva för bostadsföreningens och därmed medlemmens ekonomi!

Dessa ordningsregler gäller tillsammans med föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler version 1.0 har beslutats av styrelsen mars 2003 Stockholm.  
Genom uppdateringar är gällande version 1.4 2021-01-20

# **BERGHEM**

Bostadsföreningen Berghem upa

## *Innehålls förteckning*

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| Ordningsregler för BF Berghem u.p.a.....               | 1 |
| Innehålls förteckning.....                             | 2 |
| Ansvar för ordningen.....                              | 3 |
| För vem gäller reglerna.....                           | 3 |
| Vad händer om ordningsreglerna/stadgar inte följs..... | 3 |
| Har Du frågor.....                                     | 3 |
| 1. Om allmän aktsamhet.....                            | 4 |
| 2. Om säkerhet.....                                    | 4 |
| 3. Om gemensamma kostnader.....                        | 4 |
| 4. Balkonger.....                                      | 4 |
| 5. Matning av fåglar.....                              | 5 |
| 6. Tvättstuga.....                                     | 5 |
| 7. Cyklar, barnvagnar, rullatorer.....                 | 5 |
| 8. Gården.....                                         | 5 |
| 9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter..... | 6 |
| 10. Källare.....                                       | 6 |
| 11. Vind.....                                          | 6 |
| 12. Trapphus.....                                      | 6 |
| 13. Postrum.....                                       | 7 |
| 14. Städförråd & Högtryckstvätt.....                   | 7 |
| 15. WC - Toalett.....                                  | 7 |
| 16. Fjärrvärmecentralen & Snickarboa.....              | 8 |
| 17. Bastu o relaxrum.....                              | 8 |
| 18. Parabolantenn.....                                 | 8 |
| 19. Husdjur.....                                       | 8 |
| 20. Störningar.....                                    | 8 |
| 21. Andrahandsuthyrning.....                           | 8 |
| 22. Lägenhetsunderhåll.....                            | 8 |
| 23. Förändringar i lägenheten.....                     | 9 |
| 24. Om Du tänker flytta.....                           | 9 |

Det här bör 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.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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! Ordningsreglerna är ett komplement till föreningens stadgar.

## *För vem gäller reglerna*

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som andelshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

## *Vad händer om ordningsreglerna/stadgar inte följs*

Om ordningsreglerna/stadgarna inte följs kan medlem uteslutas ur föreningen. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och dess 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 blir det fråga om uppsägning enligt stadgar.

## *Har Du frågor*

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

# **BERGHEM**

Bostadsföreningen Berghem upa

## *1. Om allmän aktsamhet*

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller reparatörer enligt anslag på anslagstavlan i trapphuset.
- c) Gemensam vår- och höststädning, en "att göra lista" sätts upp på anslagstavlan inför städdagen där man åtar sig en eller flera sysslor. Den som inte kan delta på städdagen kan utföra sysslan från listan annan dag intill städdagen.

## *2. Om säkerhet*

- a) Kontrollera att entrédörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Lämna inte entrédörren öppen och obebakad t ex vid flytt. Stäng högra entrédörren både upp och ned när den öppnats annars stänger inte entrédörren ordentligt. Sopa bort snö och sand/grus som kan hindra dörr mot gata från att stänga.
- b) Släpp inte in någon för dig okänd person i fastigheten, fråga om du kan hjälpa till o guida rätt.
- c) Lämna inte cykelrums- vinds- eller källardörrar olåsta, de skall vara stängda och låsta.
- d) Var försiktig med ljus och eld. Rökning är total förbjuden i hela fastigheten. Ingen öppen eld på vind, källare eller annan gemensamhetsyta.
- e) Brandsläckare finns utplacerade i källare, trapphus och vind.
- f) Din lägenhet är utrustad med en brandvarnare och brandfilt från styrelsen. Saknas brandvarnare kontakta omgående styrelsen som tillhandahåller ny brandvarnare. Lämpligt är att på egen bekostnad komplettera med brandsläckare samt brandvarnare i lägenhetens alla rum.
- g) Meddela grannar eller styrelsen för grannsamverkan om Du är bortrest under en längre tid.

## *3. Om gemensamma kostnader*

Var sparsam vid kall – och varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning om vatten står och droppar. Vädra effektivt och snabbt släpp inte ut dyr värme genom att ha fönster öppet under lång tid. Kostnader för värme, vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Inköp av varor och tjänster till föreningen skall vara godkända av styrelsen på förhand.

## *4. Balkonger*

Balkonger får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor och dylikt som medför olägenhet för grannar.
- c) grillning.

Samt ingen rökning, tänk på att röken lätt letar sig in till grannar

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Underhåll årligen trallgolvet på din balkong.

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

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

# BERGHEM

Bostadsföreningen Berghem upa

## 5. 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.

## 6. Tvättstuga

Föreningen har tvättstuga belägen i källaren. Bokningsschema finns på anslagstavlan i trapphuset. Särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Tvätta bygel BH i tvättpåse!

Bokas med på anslagstavlan i trapphuset. Om du inte kan utnyttja din bokade tvättid, stryk dig från listan! Skriv ditt namn läsligt på listan så övriga vet vem som har bokat tvättstugan. Det går bra att tvätta vid akuta behov efter kl. 23.00.

Tag alltid med dina tomma förpackningar direkt och tryck ihop och släng dem i sopkärl du passerar ju dörren till soprummet på vägen från tvättstugan till din lägenhet. Soppåsen i tvättstugan är avsedd för ludd och små skräp.

OBS! Mattor får inte tvättas i de nyare tvättmaskinerna de är avsedda för hushållstvätt. Använd den gamla maskinen istället. Ingen penseltvätt i tvättstugevasken den är till för handtvätt!

## 7. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

I mån av plats så gäller att max 1 normal 2-hjuling cykel/person får förvaras i cykelrummet och soprummet om plats finns i cykelstället parkera i det. Cyklar får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området för sophämtarna. Cyklar som inte används frekvent ställer du ner i källaren, för att underlätta för frekventa användare.

Det är inte tillåtit att ladda el-fordon som el-cykel eller el-sparkcykel etc. med anslutning till förenings eluttag.

Pga. platsbrist så får endast normala standardcyklar förvaras i cykel/soprum. Inga specialcyklar med vare sig 2 eller flera hjul med skrymmande lastflak etc.

Inga privata saker får förvaras i cykel/soprum.

Barnvagnar, cyklar och rullatorer får inte placeras i huvudentrén eller i trapphuset det är utrymningsväg.

## 8. Gården

Gården är till alla delar gemensam för föreningens medlemmar och privat egendom får inte förvaras på gården.

Den som använder gården skall omgående plocka undan efter sig, torka av bord och stolar, ställa i ordning möblerna, fälla ihop parasollet samt rengöra grillen. Täck över grillen med skynket efter användning, låt den svalna först! Vid behov spola av under och runt möbler samt grill.

Att sitta och prata på gården under ljumna sommarnätter är härligt, men tänk på att det ekar mellan husen och kan störa den som skall sova. Gårdsbelysning tänds och släcks automatiskt.

a) Rök inte på gården eller utanför entrédörr, tänk på att röken lätt letar sig in till grannar. Det är förbjudet att slänga fimpar direkt på gården eller i gårdsbrunnar och rabatter!

b) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och tas in och förvaras privat utrymme.

c) Föräldrar skall ha uppsyn över barn när de leker på gården, det är föräldrarnas ansvar att barnens lekar inte skadar eller förstör träd, blommor och annat gemensamt.

d) Egna möbler och annat ej föreningsgemensamt skall omgående efter användning samlas ihop och förvaras i privat utrymme.

e) gården utanför terrassdörr är gemensam för föreningen och ingen del är privat för boende i lgh.

# BERGHEM

Bostadsföreningen Berghem upa

- f) Gården får användas för privata arrangemang. Bokning av gården sker på särskild bokningslista som finns på tvättlistan. Kom ihåg att i förväg informera grannarna t.ex. genom anslag på anslagstavlan.
- g) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- h) Eld kåsar finns 2 st att använda på gården elda med torrved så det inte ryker.
- i) Gasol extraflaskor skall förvaras i avsett skåp på gården! Gasolflaskor får **ej** förvaras inomhus!
- j) Tömmer du en gasolflaska se till att den ersätts av en fylld.
- k) Byte av gasolflaska se instruktion som finns utplacerad på grill samt i gasolskåpet eller fråga en granne.

## 9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Läs mer om "miljö & avfall" på <http://www.stockholm.se> eller <http://www.sopor.nu> här finns aktuell information om vad som ingår i olika sopbegrepp och vart du gör av dina sopor.

Föreningen har inte källsortering för medlemmar för närvarande.

- b) Sopkärnen får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i kärn och soprum. Lagg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- c) Glas flaskor o burkar mm får inte lämnas i soprummet utan du tar ditt eget glas till glasisgloon.
- d) Endast tidningar får lämnas i kärn avsett för pappersinsamlingen. Kartonger och övrigt pappersemballage ansvarar du för att ta till pappersigloon.
- e) Inget annat avfall får inte lämnas i soprummet. Ansvaret är ditt för att transportera annat avfall till rätt Miljöstation. Tidningar, papp- glas- plast- och plåtförpackningar samt batterier kan lämnas vid samlingsplats vid korsningen Vikingagatan/Väringgatan.

## 10. Källare

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats i eget förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren, föreningen ersätter ej vid förlust. Ingen öppen eld i källare.

Till höger om tvättstugan är föreningens förråd. Här förvaras trädgårdsmöblerna och grillen. Föräldrar skall ha uppsyn över barn när de är i källaren.

## 11. Vind

På vind får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Ingen förvaring av ex. virke och möbler får göras på torkvinden på grund av brandrisken. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind. Föreningen ersätter ej sådan vid förlust. Ingen öppen eld på vind. Egen belysning i förråd skall kopplas med jordad armatur med ledlampa och via timer, då många glömmer koppla bort eller släcka belysning utgör det en brandrisk. Annan armatur skall tas bort av förrådsinnehavare! Föräldrar skall ha uppsyn över barn när de är på vinden.

## 12. Trapphus

Trapphuset är vårt gemensamma utrymme. Trappan är utrymningsväg och ska hållas fri från saker samt där får inte förvaras personliga tillhörigheter.

För att få trappstädningen att fungera på ett smidigt sätt skall dörmattor placeras i lägenheten och inte i trapphuset. För allas trivsels skull skall inte heller hushållssopor placeras på trappavsatserna. Sopor som kladdar eller luktar illa gör så även i trapphuset.

Den som av någon anledning öppnar fönstren i trapphuset måste även se till att stänga dem samma dag. För de utåtgående fönstren sväller när det blir regn och fuktigt. De går sedan inte att stänga.

# BERGHEM

Bostadsföreningen Berghem upa

- a) Anslagstavlan, på denna finns bokningslista för tvättstuga, bastu och gård.
- b) Namntavlan nere vid entrén visar vem som bor var samt lägenhetsnummer.
- c) Styrelsen ombesörjer även namnskyltning på namntavla och lägenhetsdörrar.
- d) Var rädd om lägenhetsdörrarna. Undvik att göra hål i dörren på utsidan, utan fäst kransar och dylikt på insidan.
- e) Brandsläckare finns på tre platser i källaren utanför tvättstuga, i trapphuset längst ner innanför dörr och högst upp innanför vindsdörren.
- f) **Brandvarnare på vind, källare, trapphus och soprum.** Det finns nu 2 sirener en utanför postrummet kopplad till de nedre branddetektorerna och en utanför vindsdörren kopplad till de övre branddetektorerna. Den som hör en siren skall agera, då branddetektor reagerar på rökutveckling från brand och larmar genom siren. Ring 112 och larma brandkår till adress Vikingagatan 26! Har du av någon orsak vädrat ut rök i trapphus eller aktiverat någon detektor utan att elden är lös så går det att stänga av sirenen. För att stänga av siren se display på kod-boxen(bild nedan) som sitter utanför vindsdörr för övre siren eller bakom dörr under nedre sirenen. Med 2626 så stängs sirenen av men det gäller endast för felaktigt larm annat larm ring 112. När du ringt 112 gäller brandförsvarets regler för brand i flerfamiljshus. Nedre branddetektorer finns i soprum, utanför postrum, värmecentralen, tvättstuga och gång bortom tvättstuga. Övre branddetektorer finns i trapphuset utanför vindsdörr samt ett antal utplacerade på vinden.

## 13. Postrum

Dörren till postrummet är olåst samt märkt med en skylt "Post".

Boxarna är tilldelade medlemmarna utifrån regler som baserad på lägenhetsnummer.

Boxarna är märkta med efternamn samt reklam alternativt ej reklam. Det är 2 pappersremsor för märkning en med namn o en med reklam / ej reklam. För annan märkning kontakta styrelsen det är viktigt att märkningen fortsatt hålls enkel o tydlig. Så inga egna lappar, klistermärken eller annat som stör får användas.

2 st Nycklar per lägenhet från start! Behöver du flera nycklar så köps det hos auktoriserad låssmed för ca 175 kr/nyckel. Tappas nycklarna bort och det behövs en ny låscylinder + nycklar så beställs det via styrelsen och går då vidare till leverantören av boxarna. Låscylindern + 2 nycklar kostar 300 kr och betalas av medlem.

Styrelsen har huvudnyckel till Fastighetsboxarna ifall någon tappar bort sina nycklar och akut behöver åtkomst till sitt postfack.

## 14. Städförråd & Högtryckstvätt

Längst ner i trapphuset i städskrubben med kodlås på handtag, här finns hinkar, sopborstar, svabb, rengöringsmedel etc. OBS! Dessa saker är för gemensamma utrymmen.

Här finns också toapapper och Torkypapper för påfyllning i gemensamma WC.

Föreningen äger en högtryckstvätt med utrustning – vid behov kontakta styrelsen.

## 15. WC - Toalett

Längst ner i trapphuset finns en toalett med kodlås på handtag. För förenings-medlemmarnas behov och hantverkare som arbetare för föreningen.

I Städförråd finns toapapper och Torkypapper för påfyllning i gemensamma WC

# **BERGHEM**

Bostadsföreningen Berghem upa

## *16. Fjärrvärmecentralen & Snickarboa*

Här ligger fjärrvärmecentralen med värmeväxlare för varmvatten och uppvärmning av lägenheterna. Frågor på anläggningen tag kontakt med någon i styrelsen.

Snickarboa är här också här kan man måla, snickra men inte förvara privata tillhörigheter och städa efter dig vid användning. Ta med dig privata verktyg och material till eget förråd.

## *17. Bastu o relaxrum*

Ligger i källaren och bokas på anslagstavlan under tvättiderna.

Skriv ett "P" efter ditt namn om du vill vara för dig själv.

Se till att lämna snyggt och prydligt efter Er, glöm inte att ta med skräp.

## *18. Parabolantenn*

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkong.

## *19. Husdjur*

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården eller i planteringar. Plocka upp djurets spillning. Hundar skall vara kopplade i trapphus och på gården

## *20. Störningar*

För att alla ska trivas är det viktigt att alla boende och besökande visar hänsyn. Detta innebär bl.a. att inte spela musik för högt, röka eller på annat sätt störa grannarna.

Detta gäller dygnet runt alla dagar men är extra angeläget att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen samt lördag, söndag och helgdagar till kl 9 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Skall Du ha fest så informera grannarna i god tid.

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, vind, bastu/relaxavdelning och tvättstuga samt på gården.

## *21. Andrahandsuthyrning*

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande och framgår av föreningens stadgar. Begäran om godkännande ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, med hyresavtal för tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten och till vilken månadshyra.

AIRBNB uthyrning av lägenhet är förbjuden i BF Berghem för mer info se stadgar!

## *22. 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.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Varje lägenhet har separat avstängning av varm & kallvatten. Använd dessa när reparationer görs i lägenheten.

Vattenavstängning i källaren är endast till för nödfall vid risk för läckageskador. Om det är nödvändigt så planera och förvarna med anslag på anslagstavlan minst 3 dagar i förväg. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Ventilationen i lägenheterna finns beskriven separat.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

# **BERGHEM**

Bostadsföreningen Berghem upa

## *23. Förändringar i lägenheten*

Börja med att tala med styrelsen när du vill göra förändringar i lägenheten. Det är inte tillåtet att göra ombyggnad/förändring av lägenheten som ändrar lägenhetens planlösningen genom rivning av innervägg och/eller flytt av kök/WC/badrum samt annat rum.

Styrelsen har för BF Berghems räkning upprättat ett ombyggnadsavtal mellan medlem och BF baserat på ritningar, husesyn och samtal med lgh-innehavare. Ombyggnadsavtal är till för att upprätthålla husets funktioner och fungerar som komplement med förtydligande till befintliga stadgar och ordningsregler. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa skall utföras dagtid på vardagar.

## *24. Om Du tänker flytta*

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska 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 ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

---