

Ordnings- och Trivselregler i brf. Ribbyberg

Föreningen har noll tolerans mot hotfullt beteende eller trakasserier mot en annan boende.

Detta ses som ett brott enligt lag, som ska hanteras av polisen.

Att bo i brf. Ribbyberg är något som vi alla valt vilket innebär att vi ingår i en gemenskap av människor för att vårda vårt område och boende.

Dessutom uppträder vi med respekt och visar den hänsyn vi själva vill bli bemötta med till våra grannar.

Styrelsen har därför tagit fram ordnings- och trivselregler för allas trevnad. Vid framtagning av reglerna har vi dels tänkt på likhetsprincipen, på våra hus och föreningen som helhet men mest av allt har vi utgått från sunt förnuft.

Att bo i flerfamiljshus ställer krav på visad hänsyn, men också att acceptera att sina grannar **har rätt att ha rimligt ljud och rörelse** i sina bostäder, så det är också **viktigt att respektera den rätten**.



Vad gäller vid störningar i en bostadsrätt?

Reglerna om bostadsrätt finns i [bostadsrättslagen](#) och föreningens Stadgar.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö.

Om ni blir störda se under ”förfarande vid störningsärenden” vad som gäller och hur ni ska gå till väga innan ni rapporterar en störning till styrelsen.

När måste grannar vara tysta?

- ✘ Under vardagar är det bra om det råder nattro mellan **kl. 22.00-07.00**.
- ✘ Vid renovering får inte boende börja med störande ljud som borrande, spikande eller maskiner som låter mycket **före kl. 08.00 på vardagar och kl. 9.30 på helger**. Störande arbeten får inte utföras **efter kl. 18.00 vardag som helg**.
- ✘ Om du har fest så tänk på ljudnivån **efter kl. 23.00**
Om ni ska ha fest eller utföra störande arbeten, sätt gärna upp en lapp i god tid i trapphuset. Tala om var och när, så att de grannar som ev. blir störda kan kontakta er.
Vi ska samtidigt tänka på att vara toleranta och acceptera att grannen har fest någon gång per år.
- ✘ Tänk på hur ni går, barnen leker och springer i lägenheten, vilka skor ni har på er inomhus m.m. **Ditt golv är din grannes tak**.

Ljud som kan störa eller irritera din granne är:

Några av de punkter där man visa extra hänsyn till sina grannar både under dag- kvälls- och nattetid är:

- Störningar som höga musik-, radio- eller TV-ljud
- Skrikande röster , bråk / gräl, högljudda samtal (både vuxna som barn)
- Springande, skrikande och lekande barn (t.ex. sparkar boll, åker kickbike, cyklar, hoppar hopprep m.m.)
- Skällande / Ylande hundar
- Köra tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin eller dammsuger sent på kvällen.

Vem ringer man vid en störning?

Om du upplever problem med störande grannar som spelar hög musik, höga röster, misstänker misshandel, kan du kontakta den lokala polisen eller Störningsjouren.

De har ofta rutiner för att hantera konflikter, klagomål om störande ljud och kan agera för boendes säkerhet och att minska eller stoppa störandet.

Trappuppgången och gemensamma utrymmen

Genom att visa hänsyn och gott omdöme, kan vi alla njuta av vistelsen i föreningens gemensamma utrymmen och utomhus.

Tänk på att hålla våra gårdar rena och fina. Använd papperskorgarna på gården. Ställ cyklar på anvisad plats och städa bort leksaker från lekplatsen när du lekt klart. Lär dina barn vilka regler som gäller, du som förälder är ytterst ansvarig för detta.

Var rädd om planteringar, buskar, träd och blommor som finns på gårdarna.

- ✘ Lämna aldrig dörrar till källare, trapphus och andra gemensamma utrymmen olåsta.
- ✘ Ställ inte cyklar, barnvagnar eller andra transportmedel i trapphusen och källargångar samt belamra inte heller allmänna utrymmen med personliga tillhörigheter.
- ✘ Släng inte den reklam som ni inte vill ha i trapphusen. Om ni inte vill ha reklam sätt en röd lapp i luckans fönster, alternativt beställ en från styrelsen för 25 kr. (*"Mitt i Haninge" klassas inte som reklam*), den delas ut till alla som man självklart tar rätt på och slänger på pappersåtervinningen.
- ✘ Det är förbjudet att röka i trapphuset, källaren, tvättstugor, på toaletterna i källarna eller i andra gemensamma utrymmen.
- ✘ Vid rökning på loftgångar eller utanför entréportar, visar man självklart hänsyn. Tänk på att röken går in till dina grannars sovrum.
Skräpa inte ner med fimpar på marken, det finns askkoppar uppsatta för fimporna, tomma cigarettpaket slänger man hemma eller i de uppsatta papperskorgarna.
- ✘ I källarförråd och allmänna utrymmen är det inte tillåtet att förvara bildäck, bensindrivna fordon, brandfarlig vätska eller gas.
- ✘ Det är förbjudet att ställa saker i källargångarna, vid flytt eller städning av sitt förråd så fraktar man självklart bort sidan saker. Om föreningen behöver plocka bort blir detta en merkostnad som vi alla får betala.
- ✘ Det är inte tillåtet att röka i sandlådorna (skyltar finns uppsatta)



Grilla inom föreningens område

Grillning skall ske på någon av föreningens anvisade grillplatser som:

- × På grillplatsen vid fotbollsplanen, gaveln av 17'n mot skogen.
- × Inne i mitten av gårdarna (på mitten av stenplattorna)
- × Hus 2-4-6 kan man ställa grillen på **asfaltsytan på baksidan / mellan** hus 2 - 4 och 4 - 6



Om man tar ut egen grill tar man bort den när man har grillat färdigt.

Det är **inte tillåtet att grillen på gräsmattan** utanför sin balkong, dels för att röken går in till era grannar men också för brandrisken om grillen skulle välta eller sprätta ut glöd från grillen som antänder växtligheten.

OBS! Lämna inte en varm grill utan uppsikt så att barn eller djur kan bränna sig. Tänk på att grillen fortfarande är varm och att det finns glöd kvar när ni grillat färdigt.



Aska från grillen ska, efter att den svalnat, kastas i försluten påse tillsammans med hushållssoporna, inte i buskarna runt sandlådor och grillplatsen.

Grillar som står kvar på de hänvisade grillplatserna efter den 31 oktober kommer föreningen forsla bort.

Loftgångarna

Det är tillåtet att:

På bottenvåningarna – Ställa ut stolar och bord, dynlåda mot väggen eller på ändarna av loftgången, hängande amplar vägghängd kruka-or och blomkruka-or.

Tänk på! Det ska se vårdat åt för dina grannar och de som går förbi.

På våning 1 och 2 – Stolar och bord som är uppställda mot väggen när de inte används. En mindre kruka vid ytterdörren, vägghängd kruka-or och hängande amplar i framkant.

För de som bor längst ut, går det bra att ställa bord och stol, då de inte är i vägen för räddningstjänsten eller när dina grannar ska gå till sina ytterdörrar. Om du skakar mattor eller sängkläder, tänk på att stå ovanför en hage och inte utanför din och grannarna nedanförs ytterdörrar.

Tänk på! Om räddningstjänsten kommer och saker står i vägen har de rätt att kasta sakerna rätt ut från loftgången.

Det är tillåtet att ha en krok på ytterdörren för välkomstskylt, kransar eller juldekoration.

Det är inte tillåtet att:

Det är inte tillåtet att ställa saker mellan lägenheterna på bottenvåningarna som hindrar boende att komma fram t.ex. vid regn och snöfall.

Det är inte tillåtet att hänga något på loftgångsräcken som riskerar att skava plåten så det blir skador eller rostangrepp.

Det är inte tillåtet att hänga mattor eller sängkläder m.m. på räcket som riskerar att flyga ner på någon som går nedanför. Om du behöver piska dina mattor hänvisas du till de piskställningsytor som finns inom området.

Det är inte tillåtet att ställa större saker på loftgångarna som hindrar räddningstjänsten.

OBS! Om styrelsen ser något som inte får vara på loftgångarna kommer vi sätta klisterlappar på som boende genast måste ta bort, annars kommer styrelsen ta bort sakerna och kostnaden för bortforsling debiteras den boendes lägenhet.

Balkongerna

För allas trevnad, visa hänsyn och respekt till dina grannar.

- × Inget får borraras upp, hängas på utsidan av balkongerna då det kan skada plåten, vid regn kan vatten komma in i hålet och bli rostangrepp eller röta i träpanelen och vid t.ex. mycket stark vind blåsa ned och orsaka skador.
- × Det är inte tillåtet att borra / sätta upp en parabol eller radioantenn utanför balkongen, på fasaden vid köksfönstret, eller på loftgångsräckena.
- × Det är inte tillåtet att grilla med kolgrill eller gasolgrill på balkongerna.
- × Det är inte tillåtet att på balkongerna förvara bildäck eller större mängd brandfarligt material.
- × Det är inte tillåtet att störa sina grannar när man vistas på balkongerna som t.ex. Tänk på ljudnivån när ni är på balkongen. Tänk på att ljud förstärks inne på gårdarna som t.ex. musik, kvälls- och nattediskussioner.
- × Om du målar eller röker på balkongen, tänk på att ha fönster öppna då lukten kan sprida sig till dina grannar.
- × Om det snöar mycket eller att vi får långa istappar, hjälp till att skicka ned till marken. Utanför köksfönstret och balkongerna, öppna fönstret och använd t.ex. en borste och skicka ner till marken. ***Dubbelkolla att ingen går precis nedanför innan du skickar ner snön eller istapparna.***

*Om ni blir störda se under ”**förfarande vid störningsärenden**” vad som gäller och hur ni ska gå till väga.*

Tvättstugorna

Det finns 8 st. tvättstugorum, placerade nere i källarna på hus 4, 11 och 17. Varje tvättstugorum har tre stycken tvätt pass: **07.00-12.00**, **12.00-17.00** och **17.00-22.00**. Under övriga tider är strömmen till samtliga maskiner avslagen.

Bokning kan göras på de digitala informationstavlor i trapphusen eller via internet på www.ribbyberg.sakerhetsintegrering.com (i adressfältet).

Användarnamnet och lösenordet delades ut tillsammans med blipparna / taggarna. Om ni tappat bort inloggningsuppgifterna går det bra att mejla styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com.

För att komma in i tvätttrummen använder ni blipp nr 1 eller 2. Blippen öppnas vid påbörjat klockslag och fungerar 15 min efter avslutat tvättpass.

Om tvättpasset inte har påbörjats inom 60 minuter, är passet förverkat och någon annan kan då boka tvättiden.



För allas trevnad gäller det att var och en som använder tvättstugorna städar efter sig.

- ✓ Golvet sopas och våt torkas
- ✓ Tvättmaskiner (även runt tvättmedelsbehållaren) torkas av
- ✓ Torktumlarens luddlåda eller luddfack ska rengöras.

Lämna tvättstugan så som du vill ta emot den.

Det är förbjudet att tvätta mattor eller annan grovtvätt i de vanliga maskinerna. Mattor eller annan grovtvätt, ska endast tvättas i grovtvättmaskinerna som finns i rum nr. 1 – i hus 4 och 11.

Det är förbjudet att färga eller bleka tvätt i maskinerna.

Det är förbjudet att tvätta hund- och katt täcken, hästtäcken och hästkläder i våra tvättstugor, visa hänsyn mot våra allergiker.

Kontrollera och **töm fickor** då lösa föremål kan skada maskinerna och tvätten.

BH med byglar får inte tvättas lösa i tvättmaskinerna då byglarna lätt lossnar och skadar maskinerna eller sitter kvar i trumman som skadar din och din grannes tvätt efter dig. **Använd tvättpåse.**

Föreningen ansvarar inte för tvätt som förstörts av maskinerna.

Djur får inte vistas i tvättstugan med tanke på allergiker och risken för att husdjuret gör sitt behov i tvättstugorna.

Sophuset och Grovsopor

Sophuset är endast till för hushållssopor och matsopor, i separata luckor.

Se till så att **soppåsarna är ordentligt förslutna** så att inte soporna ramlar ut från vagnarna. SRV tar inte bort saker som ligger på golven.



Glas, papper, plast, kartonger, plåtsaker:

Slänger alla vid återvinningsstationen vid infarten av Solhemsvägen.

Grovsopor:

Föreningen ställer ut container två gånger om året, en gång på våren och en gång på hösten. Då finns det även möjlighet att kasta mindre elprodukter, glödlampor, LED-lampor, lysrör och batterier.



Miljöfarligt avfall:

Byggmaterial, Färgburkar, Vätskor, Bildäck, Vitvaror, Sanitetsporslin, större TV-apparater, stora möbler m.m.

Ska fraktas till SRV:s återvinningscentral i Jordbro

Återvinningscentralen i Jordbro, Rörvägen 23

måndag - torsdag: 13:00-19:00

fredag - söndag: 09:00-16:00

Det är inte tillåtet att ställa saker framför sophusens dörrar som markentreprenören eller HSB får städa bort.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren ska även vid sin användning av lägenheten iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i detta ansvar framgår av **föreningens stadgar**.

Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar, innertak, eluttag och eldragningarna från säkringsskåp, inredning, kök, badrum, fönster med lister och foder på insidan, inner- och ytterdörrar (insidan) m.m.

Boende har en skyldighet att hålla lägenheten i gott skick.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen och rördragningar (diskmaskin, tvättmaskin m.m.). Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den/de som drabbas.

Föreningen har tecknat bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar, men det är viktigt att boende själva har en hemförsäkring.

Om du har fått eller misstänker en vattenskada kontaktar du HSB som i första ledet kommer och gör en fuktmätning. Om det visar sig att det är fukt lämnas ärendet över till vår förvaltare som hanterar alla leden för anmälan till föreningens försäkringsbolag och åtgärd.



***Stadgarna hittar ni på
Föreningens hemsida***

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror. Tänka på att i föreningens stadgar står det att all renovering i lägenheterna ska utföras fackmannamässigt.

- Vid byte av vitvaror ska läckageskydd placeras under kyl, frys och diskmaskin.
- Vid nyinstallation av diskmaskin eller tvättmaskin ska en ballofix eller en vattenavstängningsventil monteras på / till vattenrören.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, ändringar som kräver styrelsens tillstånd står i stadgarna och är bl.a.

- Ändring, ingrepp eller borttagning av bärande konstruktioner, som t.ex. pelaren som står i treornas hall, om en boende äger två lägenheter bredvid varandra göra en öppning
- Flytta kök eller badrum, eftersom sådana ändringar förutsätter ändrade ledningsdragningar.
- Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten som flytt av golvbrunnar och avloppsplaceringar.
- Borttagning av element, då detta innebär påverkan på ledning för värme.
- Installation eller ändring av anordning för ventilation,

Vid renovering, meddela i god tid dina grannar att det kommer att ske.

Se till att du eller hantverkarna du anlitar skyddar trapphusen mot onödigt skräp och slitage samt att ni inte lämnar byggsopor och annat skräp i eller utanför trapphus eller utanför föreningens soprum. Detta gäller även vid byte av vitvaror. Självklart städar du efter dig och **ta hand om ditt skräp direkt!**

Ska du göra en mer omfattanderenovering som innebär t.ex. avstängning av vatten, håltagning i vägg (bärande eller ej), ändring som kan tänkas påverka el (av större omfattning), vatten, avlopp eller ventilation kontakta styrelsen i god tid i förväg. Detta för att vissa åtgärder kräver styrelsens tillåtelse,

Boende är alltid själva ytters ansvariga för de arbeten som görs eller köps in för renoveringen plus att se till så att renoveringen sker fackmannamässigt.

Vid ansökan om styrelsens tillstånd:

Ansökan om renovering i lägenheterna ska ske skriftligt med beskrivning av åtgärd, ev. ritning, vem som kommer utföra arbetet och vad personen har kompetens.

Styrelsen godkänner åtgärder under förutsättning att de inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I Styrelsen beslut / svar på ansökan / lämnat tillstånd kommer styrelsen ge skriftlig information om det är något som bostadsrättsinnehavaren ska tänka på vid renoveringen, t.ex. krav på fabrikat, säkerhetsklassning och tekniska specifikationer, ventilationskanaler m.m.

Ventilation och Köksfläktar

Det är inte tillåtet att ta bort eller ändra de ventilationsdon som finns i lägenheten.

Ventilation – Bostadsrättsinnehavaren svarar för att ventilationsdonen hålls rena. Detta gäller även de luftskenor som sitter ovanför fönster och balkongdörren.

Köksfläktar – Till frånluftskanalen i köket får endast fläktar med spjäll vara inkopplade. Om man har en fläkt med motor eller kolfilter får dessa inte kopplas till donet på väggen. Om man har en motordriven eller kolfilterfläkt, får man inte stänga igen frånluftsdonet, ska man installera en "tallrik" på frånluftsdonet.

Brandsäkerhet i din lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det finns brandvarnare i lägenheten och att dessa är monterade och underhålls enligt tillverkarens rekommendationer.

Tänk på att!

En brandvarnare är en billig försäkring som räddar liv.

I lägenheten, inklusive balkong, får inte mer än 10 liter brandfarlig vätska samt sprayflaskor eller gasolflaskor större än 5 liters storlek förvaras.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andrahand **kräver styrelsens tillstånd**. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla skälet för uthyrning, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. *Blankett finns att skriva ut när ni loggar in på HSB.*

Ansökan skickas eller lämnas till HSB Midgård i Haninge som sen skickar förfrågan till styrelsen för godkännande av andrahandsuthyrningen. Styrelsen godkänner 1 år i taget under en begränsad tid beroende på skäl, enligt likhetsprincipen.

Tänk på att du som bostadsrättsinnehavare bär ansvaret för lägenheten och de som hyr i andrahand. Föreningens ordnings- trivsel- och störningsregler gäller även för andrahandshyresgästen. Om lagar och regler inte följs kan bostadsrättsinnehavaren riskera att bli uppsagd och därmed förlora nyttjanderätten av lägenheten.

P-platser, Garage och Motorvärmplatser

Föreningen har kösystem som hanteras av HSB för att få p-platser, motorvärmplatser och garage, Läs mer om anmälan till kösystemet och hur tilldelning går till under "Boendefrågor A-Ö, under P och Parkering & Garage".

Föreningen har noll tolerans mot laddning av hybrid och elbilar.

Om styrelsen får information eller ser en bil som laddar kommer föreningen säga upp avtalet med omedelbar verkan, enligt hyresavtalet.

Enligt hyresavtalen är det inte tillåtet att:

- × Använda p-platser eller garage som uppställningsplats för fordon.
- × Att inte förvara brandfarliga vätskor i garagen
- × Garagen får inte användas som förråd.
- × Det är inte tillåtet att ha elektriska apparater kontinuerligt anslutna i garagen.
- × (Hyresgästen har ansvar att se till så att apparaterna och dess kablar inte är skadade)
- × Det är inte tillåtet att använda parkeringsplatserna för uppställning av släpvagn eller husvagn, dvs. att fordonet står längre än en vecka.

Om någon otillåten står på er parkeringsplats kan ni ringa till P-Service som föreningen har avtal med. P-Service kommer då bötfälla den otillåtna bilen.



Telefonnummer till P-Service: 0771 - 77 11 00

Gästparkering

Föreningen har 8 st. gästparkeringar, som finns på baksidan och mellan Solhemsvägen 4-6.

Gästparkeringarna är avsedda för gäster till de boende i brf. Ribbyberg.



Alla platser är avgiftsbelagda och hanteras av P-Service.

Parkeringsavgift

- Första 2 timmarna fri parkering
- Sen 10 kr / timme
- Alternativt 80 kr / dygn

Betala via SMS på 0707-13 14 15, eller Via APP.



- Betala via SMS eller APP
- Alla mobiler stöds.
- Ingen registrering.
- Betala bara för tiden du står parkerad.
- Både för privatpersoner och företag.
- Betala i efterskott via faktura eller betalkort.

Parkering och Motorfordon inne på gårdarna

Skyltar finns uppsatta vid alla infarter att det är parkeringsförbud (förutom i- och urlastning i 7 min) och att gårdarna är gångfartsområden.

När du kör in din bil in på gården, tar du det väl försiktigt?

- Tänk på våra barn.
- Visa omdöme och omtanke.
- Tänk på att inte låta bilen stå på tomgång (avgasen går in till din grannes sovrums)
- Köra inte in i på gården i onödan.
- Om du kör in bilen, kör in i facket mellan planteringarna, annars hindrar ni framkomlighet för utryckningsfordon, räddningstjänsten och färdtjänsten som behöver hjälpa din granne.
- Tänk på att stänga av motorerna då avgaserna åker in till din grannes sovrums.

Framför allt – KÖR SAKTA

Både motortrafik och cyklister har dessutom väjningsplikt för fotgängare.



Rastning av Husdjur

- × **Inom föreningen råder koppeltvång**
- × **Inom föreningen råder rastningsförbud**
- × **Husdjur hör inte hemma i sandlådor**



Tänk på att många kan vara rädda för lösa hundar eller är allergiska, så håll därför era husdjur kopplade.

Förbuden gäller på föreningens mark/område som t.ex. på gräsmattor, i hagar, inne i sandlådor, parkeringar m.m.

Med att rasta sitt husdjur, menas att låta djuren kissa eller bajsas på föreningens mark och inne i sandlådorna.

Katter får inte använda lekplatserna som toalett, håll ditt djur under uppsikt.

Det är inte speciellt trevligt för barnen att behöva leka med avföringen som katterna gör i sandlådorna (därför är det viktigt att man sätter tillbaka nätet på den lilla sandlådan) eller att barn som vuxna ska behöva trampa i avföringen på gräsmattor när de går över, springer eller leker.

Det är inte heller trevligt för vår markentreprenör som rensar i rabatterna och hagar där de riskerar att få avföring på händer, handskar eller verktyg. Eller att entreprenören vid klippning av våra gräsmattor får maskinen full av avföring eller att avföringen skvätter på passerande, balkonger eller fasader.

Självklart städar du, plockar upp efter din / dina husdjur!

Tänk på att: Om ni låter husdjuren kissa på gårdarna, drar det också till sig andra djur som utträttar sina behov på samma plats.

Fågelmatning

För att undvika problem med skadedjur är fågelmatning inte tillåtet att mata fåglar på eller utanför balkongen, utanför köksfönster, eller lägga ut mat på marken.

Det är inte heller tillåtet att ställa ut / på fågelbord eller upphängt i direkt närhet av husen. Med direkt närhet menas cirka 20 meter från husen.



Maten drar till sig andra skadedjur som sen går in i våra lägenheter.

Vill man mata fåglar kan man lägga ut eller **hänga upp detta i skogen**.