



Ordningsregler

Fastställda 2025-04-22. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

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!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och tänk då på att det är Du som bostadsrättshavare som är ansvarig för dem Du hyr ut till. 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. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen 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 alltid välkommen att kontakta styrelsen.



Gemensamt ansvar

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Lämna inte saker eller skräp stående i trapphus eller andra gemensamma utrymmen. Skräp drar lätt till sig mer skräp, ser tråkigt ut och kan utgöra en brandfara.

Lämna inte källardörrar och entrédörrar öppna eller olåsta.

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan och vädra med omdöme. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Släck lyset efter Dig i utrymmen som inte har automatisk brytarfunktion, t.ex. på vinden. Kostnader för vatten, värme och el (i gemensamma utrymmen) betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse saker som inte hör till normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Egna initiativ för att hålla föreningens allmänna ytor och utrymmen i ordning uppmuntras. I skjulet i cykelrummet finns reservlampor till all armatur i trapphusen – om något saknas, kontakta styrelsen. Byte av svåråtkomliga allmänna lampor anmäls till Lexium. I skjulet finns även sopborstar och skyfflar för snöröjning.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen.

Kontaktuppgifter och information

Det är viktigt att föreningen har uppdaterade kontaktuppgifter till alla medlemmar. Lämna dina kontaktuppgifter genom att logga in med bank-id till portalen SBC Hemma.

<https://hemma.sbc.se/kundportal/login>

Gå till rubriken Inställningar som visas under ditt namn högst upp i vänsterkolumnen.

Fyll i dina kontaktuppgifter, klicka på knappen Spara kontaktuppgifterna. Nu har du gett föreningen rätt att kontakta dig för att lämna information och nyheter.

När du loggat in i portalen SBC Hemma får du även tillgång till Föreningens Årsredovisning, Stämmoprotokoll och övriga dokument. Du kan från portalen skicka meddelande till Styrelsen eller till ekonomisk förvaltare SBC.

Nycklar

Vid tillträde i föreningen ska bostadsrättshavaren stämma av med nyckelansvarig avseende alla nycklar. Beställning av nya nycklar sker via nyckelansvarig. Din lägenhetsnyckel passar till föreningens alla gemensamma utrymmen.

Alla lägenheter är utrustade med säkerhetsdörrar av typen MK3, och en Assa 2002 Evo låskista. Kistan har ett litet skjutreglage på kortsidan av dörren som kan skjutas ned när man lämnar lägenheten. När reglaget är i nedre läget är vredet på insidan urkopplat och det går endast att öppna dörren mha nyckel från ut- eller insidan. Skjutreglaget nollställs/åker upp varje gång man vridet om nyckeln.



Telefoni, Internet och TV

I fastigheten finns ett installerat fibernät från Telia. Föreningen har tecknat avtal med Telia om Kollektiv 3play vilket innebär att alla medlemmar får följande baspaket:

- Telia Bredband 250/250 mbit/s
- Telia TV-paket Lagom
- Telia Bredbandstelefon

Tjänsterna ingår i den månatliga avgiften. Om någon önskar högre hastigheter, extra TV-kanaler etc så kan man lägga till detta själv. Routern ägs av föreningen och ska lämnas kvar vid eventuell flytt.

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Brandsäkerhet och rökning

Var försiktig med eld. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Föreningen har delat ut brandsläckare till alla lägenheter. I gemensamma utrymmen finns brandsläckare och brandvarnare, kom ihåg att kontrollera dessa regelbundet. Det är inte tillåtet att placera någonting i huvudentréer, köksentréer eller gemensamma utrymmen på vinden då detta kan hindra utrymningsvägar vid en eventuell brand. Grillning på balkong endast tillåtet med el- eller gasolgrill. Tänk på att grillas kan störa dina grannar.

Rökning är förbjudet i alla gemensamma utrymmen, och även på vår lilla innergård då självdragsventilationen suger in röken i sovrum och andra utrymmen med ventiler mot innergården.

Sophantering / källsortering

Föreningen källsorterar hushållsavfall, biologiskt avfall, tidningar samt förpackningar av papp, plast, metall och glas. Kompostpåsar finns under 6:ans kökstrapphus. Undvik överfylla kärlen då detta lockar råttor och fåglar. Om kärlen är fulla avvakta tills tömning eller lämna på någon av Göteborgs Stads Återvinningsstationer.

Byggavfall, farligt avfall och skrymmande avfall såsom t ex emballage, madrasser, gammal elektronik, batterier, kläder, tyg, maskiner och julgranar etc får absolut ej slängas i kärlen för hushållsavfall utan ska lämnas in på någon av Göteborgs Stads Återvinningscentraler, Farligt avfallbilen eller Samlaren. Se Göteborgs Stads information om vad och var du lämnar avfall.

Läkemedel returneras till Apoteket.



Akut vattenläcka

Om du får en vattenläcka, kontakta alltid styrelsen omedelbart. Huvudventil för vatten finns i pannrummet, som kan öppnas med lägenhetsnyckeln.

Vid inflyttning - inventera om du har avstängningsventiler (ballofix) för din lägenhet på dina avstick från huvudstammen. Observera att de flesta lägenheterna har olika huvudstammar för kök och badrum och att det ska finnas avstängningsventiler intill alla huvudstammar. Om avstängningsventiler för din lägenhets vattenledning saknas ska detta installeras.

Underhåll av lägenheten

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. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum eller ändra i ventilationen. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Vid större förändringar kan styrelsen behöva anlita extern expertis för att kunna fatta beslut vilket då ska bekostas av medlemmen. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggnorm. Avstängning av vatten och radiatorsystem får endast ske efter samråd med styrelsen och avstämning med lokalhyresgästerna.

Gård och gemensamma utrymmen

I trapphus och entré till lägenhet får inte brandfarligt material och sopor med mera förvaras. I samtliga entréer, trapphus och källarutrymmen är rökning förbjuden. På områdets innergårdar är all form av bollspel förbjudet. Enligt miljöbalken är det förbjudet att tvätta bilar på innergården och garagen.

Vindsförråd

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Vid avflyttning ansvarar den avflyttande för att förråden töms helt.



Cyklar och barnvagnar

Cyklar och barnvagnar ska förvaras i cykelförrådet i källaren och får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården.

Parkering

Bilar tillhörande bostadsrättshavare skall i princip uppställas i garage eller på hyrd parkeringsplats. Uppställning av bil inne på gården är ej tillåtet.

Föreningen hyr ut de två garagen och tre parkeringsplatserna som finns i fastigheten. När parkeringsplats eller garage blir ledigt kontaktar styrelsen medlemmarna i turordning efter hur länge bostadsrättshavaren varit folkbokförd på föreningens adresser.

På parkeringsplats är ej tillåtet att uppställa husvagnar, släpvagnar eller avregistrerade fordon. Det är ej tillåtet att hyra ut parkeringsplats eller garage i andra hand.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i entré, på balkonger med mera och även för inneboende och besökande.

Störande arbeten vid renovering/ombyggnad skall ske helgfria vardagar mellan kl. 8.00–17.00. Man skall även meddela sina grannar om mer omfattande renoveringsarbeten så att de kan förbereda sig på bästa sätt.

Mindre störande arbeten med kortare varaktighet (exempelvis uppsättning av tavlor och liknande) får utföras alla dagar mellan kl. 8.00-20.00.

Alla dagar kl. 22.00-7.00 är det viktigt att hålla nere ljudnivån på exempelvis tv-apparater och tvättmaskiner, och om man planerar en fest är det bra att meddela grannarna om det i förväg och ha förståelse för om de kommer förbi och berättar att de störs.

Den som känner sig störd av en granne, vare sig det handlar om oljud eller någonting annat, bör i första hand kontakta grannen och därmed ge denne en chans att åtgärda problemet. I andra hand kan föreningen bistå med medling, men då är det viktigt att störningarna är väl dokumenterade och lämnas in skriftligen till styrelsen.



Årsavgift

Årsavgiften betalas kvartalsvis i förskott senast den 28:e mars, juni, september och december. Avier kommer på posten. Det går att få e-avier också.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver både styrelsens samtycke och beaktansvärda skäl. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Uthyrning enligt konceptet airbnb eller liknande är inte tillåtet.

Inför uthyrning i andrahand ska alltid en allmän konditionsbesiktning av lägenheten utföras av styrelsen utsedd oberoende part. Besiktningen innefattar bland annat kontroll av el- och vatteninstallationer, avstängningsventiler, avlopp och golvbrunnar, armaturer, maskiner, vitvaror och brandvarnare. Besiktning och eventuella rekommenderade åtgärder betalas av BRH. Besiktningens rekommenderade åtgärder måste genomföras och godkännas innan andrahandsuthyrning kan ske.

Om Du tänker flytta

Styrelsen är gärna behjälplig vid kontakter med mäklare eller för att svara på frågor från spekulanter. 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. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.