



## Ordningsregler

Fastställda 2017-02-08. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

### **Ansvaret 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, tex 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 Wira. 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**

Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

Det är viktigt att föreningen har uppdaterade kontaktuppgifter till de boende och minst en anhörig. Lämna följande uppgifter till styrelsen:

- För- och efternamn på samtliga boende i lägenheten
- Mobiltelefon
- Hemtelefon
- E-postadress
- Namn & mobiltelefon till minst en anhörig

## **Nycklar**

Vid tillträde i föreningen ska bostadsrättshavaren stämma av med nyckelansvarig (se kontaktlista), 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 vrider om nyckeln.

## **Telefoni, Internet och TV**

I fastigheten finns ett installerat fibernät från Telia. Kontakta Telia för abonnemang för internet, TV och telefoni. 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. Grillning på balkong endast tillåtet med el- eller gasolgrill. Tänk på att grillos 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 och tidningar. Vi betalar för vikten på våra brännbara sopor. Släng allt komposterbart i komposten! Kompostpåsar finns under 6:ans kökstrapphus. Skulle det vara slut där kan man beställa nya från kretsloppskontoret, 031-368 27 00.

Observera att endast tidningar och papper ska slängas i kärlet för tidningsåtervinning. Papp, wellpapp och kartong sorteras separat på återvinningsplats. Undvik överfylla kärnen då detta lockar råttor och fåglar. Lampor, batterier, metall, glas och plast ska återvinnas på återvinningsplats eller återvinningscentral. De närmsta återvinningsplatserna är Molinsgatan 4, Vidblicksgatan 12 & Gibraltargatan 36. Byggavfall, farligt avfall och skrymmande avfall såsom t ex emballage, madrasser, gammal elektronik, maskiner och julgranar etc får absolut ej slängas i kärnen för hushållsavfall utan ska lämnas in på återvinningscentral. Läkemedel returneras till Apoteket.

Sophämtning sker måndagar & torsdagar.

## **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 vattenledningar 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 byggnämnden för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! 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 lokalyresgästerna.

## **Gård och gemensamma utrymmen**

I trapphus och entré till lägenhet får inte brandfarligt materiel och sopor m.m. förvaras. I samtliga entréer, trapphus och källarutrymmen är rökning förbjuden. På området 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 (fn 4000kr/kvartal) och tre parkeringsplatserna (fn 2000kr/kvartal) som finns i fastigheten. När en plats blir ledig 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.

## **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 m.m. 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 ljud 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.

## ***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.