

Ordningsregler

för bostadsrättsföreningen Eken nr 15

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/husen. Alla är i princip 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 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 allvarligare 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 alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara aktsam 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 fastighetskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

3. Om gemensamma kostnader

Iakttag sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar.

Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm. Vädring av exempelvis sängkläder är dock tillåten.
- c) grillning, om det inte görs på ett säkert och ansvarsfullt sätt och med hänsyn till samtliga grannar. Grill med öppen låga får ej användas.

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

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

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m. finns piskställning på gården.

6. 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.

7. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen i källarplanet. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se till att du följer reglerna!

OBS! Mattor får inte tvättas i våra tvättmaskiner.

8. Cyklar

Cyklar skall förvaras i cykelrummet eller i cykelställen på gården.
Cyklar får inte ställas utanför porten.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för privata arrangemang.
- c) Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- d) Cigarettfimpar får inte kastas på gården.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) *Hushållsavfall* slängs i någon av de fyra sopkärl på John Bergs plan 2 eller John Bergs plan 4. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester hamnar i kärLEN och börjar lukta. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Samtliga sopkärl är låsta. Använd nyckeln till gemensamma utrymmen.
- b) *Matavfall*. Utanför John Bergs plan 2 finns även ett kärl för matavfall. Använd papperspåsarna som distribueras av Stockholm stad. Påsar finns att hämta i pingisrummet.
- c) *Plast, papper, metall, glas, batterier och tidningar* skall sorteras separat och lämnas på därför avsedd återvinningsstation. Det är bra för vår ekonomi och vår miljö.
- d) Enligt lag skall *el- och elektronikavfall och annat farligt avfall* samlas in särskilt. Vid frågor kontakta styrelsen.

11. Källare

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

12. Parabolantenn

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

13. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

14. Störningar

För att alla skall 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 kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TVn på alltför högt.
- b) Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 23 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner skall inte köras under denna tid. Mellan 07.00 - 08.00 och mellan 21.00 -23.00 skall vi inte utföra göromål som orsakar oväsen som att borra, att spika, att spela piano etc.

15. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare 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 kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

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

17. 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 (arbeten skall alltid utföras av behörig VVS-personal). 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 arbete i lägenheten.

Om det uppstår eventuella problem efter att reparation på egen hand eller genom egen anlita firma genomförts ska detta åtgärdas av byggherren. Om vattnet vid en reparation behöver stängas av ska styrelsen kontaktas minst 7 arbetsdagar innan, så att avisering till alla medlemmar sker på tydligt sätt. Vattnet får endast stängas av mellan kl 9.00 och kl 15.00. Vid akuta fall eller om särskilda omständigheter föreligger kan Styrelsen besluta att vattnet får stängas direkt och under andra tider.

18. 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 lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet.

19. Fläktar

Det är inte tillåtet att koppla in fläktar i BRF Eken 15's ventilationssystem. Anledningen är att oset går till grannen. Använd kolfilterfläkt som ej kopplas till ventilationssystemet.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 16 oktober 2011 att gälla fr o m den 17 oktober 2011.

Uppdatering vad gäller punkt 17 har gjorts efter beslut i styrelsen den 18 mars 2014 och gäller fr o m den 19 mars 2014.

Punkt 4 B och C, punkt 8, punkt 10, punkt 16 samt punkt 17 har ändrats och förtydligats efter beslut i Styrelsen den 23 augusti 2016 och gäller från och med 1 november 2016.

Punkt 4 C har förtydligats efter beslut i styrelsen den 27 augusti 2020 och gäller från och med 1 september 2020.

Punkt 10 har ändrats då vi har bytt sophantering till kärll utanför portarna efter beslut i styrelsen den 10 december 2020 och gäller omgående.