

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Valfisken 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. De gäller även familjemedlemmar liksom gäster och inneboende samt 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?

Ordningsreglerna gäller med stöd av och som en komplettering till gällande författningar och föreningens stadgar. Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall finna att du har förverkat din rätt att bo kvar. Enstaka förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar leder normalt inte 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.

Ytterligare föreskrifter

Styrelsen beslutar vid behov särskilda tillämpningsföreskrifter som medlem har att rätta sig efter.

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 rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer måste nämligen betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen.

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 källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen. I varje lägenhet förutsätts även finnas en brandsläckare.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- g) Om paket lämnas utanför portar/lägenhetsytterdörrar förutsätts för allas säkerhet att detta skyndsamt åtgärdas. Inga privata föremål får finnas i trapphusen. Det inkluderar även dörmattor.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger och altaner

Balkonger och altaner ska hållas rena från snö och is. Snöskottningen åligger respektive medlem.

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

Placera ev. blomlådor innanför balkongräcket.

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder m.m.
- c) grillning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.'

5. Namnskylt

Medlem ska på egen bekostnad se till att det på ytterdörren till lägenheten finns en namnskylt i mässing.

6. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga belägen på bakgården. Särskilda ordningsregler och information om tidsbokning finns anslagna i tvättstugan. Medlemmarna är välkomna att boka tvättid från kl. 07.00 till 23.00. Nyckel till tvättstugan är densamma som till porten.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelstället. Barnvagnar ska ställas i barnvagnsskjulet. Varken barnvagnar eller cyklar får ställas upp i eller utanför entrén, i trappuppgångar eller på innergården. Cyklar, barnvagnar och rullatorer får inte ens tillfälligt placeras i entrén eller i trappuppgångar eller annars på sätt att de på något vis kan hindra framkomsten för brandförsvaret eller ambulans eller utrymning vid t.ex. brand eller annan fara.

8. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar och liknande föremål inte ligger och skräpar på gården.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna (se även punkt 14). Fester eller andra sammankomster får inte avhållas kvällstid på gården.
- c) Marschaller ska placeras i särskilda marschallhållare som finns tillgänglig för lån efter fråga hos styrelsen. Se till att marschallerna inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- d) Cigarettfimpar, ölburkar och dylikt efter fester får inte lämnas på gården eller på gatan framför porten. Om du haft fest, kontrollera efteråt att dina gäster inte skräpat ner.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen har begränsad källsortering via uppmärkta kärl i gången mellan innergården och bakgården
- b) Föreningen hanterar inte grovsopor. Samtliga grovsopor måste därför tas om hand och forslas bort av respektive medlem. Grovsopor, byggavfall eller annat avfall får under inga omständigheter lämnas i allmänna utrymmen såsom trappuppgångar och källargångar.
- c) Föreningen hanterar inte el-avfall (inklusive förbrukade glöd/LED-lampor) eller kemiska produkter. Respektive medlem måste, enligt lag, ombesörja att denna typ av avfall kommer till en miljöstation för återvinning.
- d) Avfall får under inga omständigheter ställas vid sidan av återvinningskärlen. Inga kärl får fyllas mer än att locket går att stänga helt och hållet.
- e) Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning.
- f) Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas kvar på gården eller i källaren utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- g) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

10.Källare

- a) Varje medlem förfogar över källarförråd. Förteckning över vilka förråd som hör till respektive lägenhet finns hos styrelsen.
- b) Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren. Föreningen ansvarar inte för förlust eller skada på privat egendom som förvaras i källaren.
- c) Skräp från respektive förråd ska genom medlemmens försorg transporteras bort och får inte lämnas i källarens allmänna utrymmen.
- d) I källare får förvaras personliga tillhörigheter bara på avsedd plats. Källargångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras (jfr punkt 8).

11.Städning

Vid årlig städning av de allmänna källarutrymmena är varje medlem skyldig att hjälpa till. Styrelsen meddelar i god tid när sådan städning ska ske.

12.Parabolantenn

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

13. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom fastigheten inkluderande tillhörande gårdar och portar. Plocka upp djurets spillning.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Tillämplig lagstiftning och praxis ser strängt på störningar i bostadsrättsföreningar! 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, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22.00 på kvällen till kl. 7.00 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

Hantverks- och byggarbeten är endast tillåtet mellan kl. 7 och kl. 18 på vardagarna. Ljudstörande arbeten på kvällar, nätter och helger kräver särskilt tillstånd från styrelsen.

Medlemmar och boende i föreningen åtar sig att inte röka inomhus i sina lägenheter. Detta inkluderar men är inte begränsat till tobak, e-cigarett och andra former av rökning. Rökning är förbjuden inomhus i samtliga gemensamma utrymmen, såsom trapphus, tvättstuga, samlingslokal och andra gemensamma områden. Medlemmar ansvarar för att informera sina gäster om rökförbudet i lägenheten och de gemensamma utrymmena. Medlemmar är ansvariga för sina gästers efterlevnad av rökförbudet.

15.Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. 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.

16.Inneboende

Medlem som har inneboende är skyldig att i god tid till styrelsen anmäla att man avser att hysa inneboende i lägenheten. Anmälan ska ange vem eller vilka som utöver medlemmen ska bebo lägenheten och under vilken tid. Medlem ansvarar för att de som bor inneboende i alla delar följer ordningsreglerna.

17.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 och radiatorer. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. De vattenskadorna som uppkommer på grund av läckande element är respektive medlems ansvar.

18.Försäkring

Samtliga medlemmars hemförsäkring ska vara kompletterad med ett särskilt bostadsrättstillägg. Ett särskilt bostadsrättstillägg ska finnas till hemförsäkringen. Teckna ett sådant.

19.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. 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 bör utföras under dagtid (se punkt 14). Särskilda byggregler finns på kundportalen hos föreningens ekonomiska förvaltare Simpleko AB.

20.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 bl.a. ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet! Glöm inte heller att överlämna nycklar till källare, ytterport och schemat i tvättstugan.

Dessa ordningsregler, med undantag för sista stycket i punkt 14 Störningar, har anmälts för föreningsstämman den 3 juni 2021 som i tillämpliga delar godkänt styrelsens ändringar av tidigare beslut fattade av föreningsstämman.