

ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖRLEN

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.

Styrelsen har yttersta ansvaret för att det är ordning och reda 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. 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.

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.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Ordningsreglerna är underordnade stadgarna.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen och antagits vid föreningsstämma. De gäller från den 21 april 2020.

1.

Allmän aktsamhet

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

2.

Säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefon.
- c) Lämna inte ut portkoden.
- d) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- e) Var försiktig med eld.
- f) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- g) Ser du brister eller trasiga saker meddela dessa till styrelsen.
- h) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3.

Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Lämna inte vattenkranar öppna, även om vatten är avstängt. Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen. Glöm ej släcka belysning efter dig. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och värme betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4.

Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) upphängning av tvätt till tork på husets fasader eller synligt på eller ovanför balkonger.
- c) skakning av mattor, sängkläder mm.
- d) grillning.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

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

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Mattor / Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. finns piskställning på gården. Lagg ej ut torkmattor i trapphuset.

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

Föreningens tvättstuga är belägen på Bomgatan 7 i källaren. I tvättstugan gäller följande:

- a) Endast en tid åt gången får vara bokad per lägenhet.
- b) Bokning sker genom att markera med tvättlåset på tavlan.
- c) Tvätttider.
 - a. vardagar 8-13, 13-17, 17-21.
 - b. lördag 8-12, 12-15, 15-19.
 - c. söndag 10-13, 13-16, 16-19.
- d) När tvätttiden är slut skall det vara urplockat samt städat innan nästa tvättid startar. Luckor och tvättmedelsfack på tvättmaskinerna lämnas öppna.
- e) Tvättstugan skall städas efter varje gång man tvättat oavsett hur många maskiner man tvättar. Det finns städmaterial på väggen i tvättstugan för avtorkning av golvet.
- f) Torkskåp och torktumlare rengöres, filtret tas ut ur torkskåp vid rengöring.
- g) Tvättmedelspaket skall ej slängas i tvättstugan, de slängs i soprummet.
- h) Hämta din tvätt i anslutning till tvättidens slut på kvällen och ej sent på kvällarna, då det är störande för dem som bor i uppgången.
- i) Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

Fler saker att tänka på när vi tvättar finns uppsatta i anslutning till tvättstugan.

8. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller på gården i cykelstället och får inte ställas utanför porten. Cyklar som inte tas om hand kan efter uppmaning från styrelsen förverkas. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Informera grannarna med info på anslagstavlan i god tid innan.
- c) Efter användning av grillplatsen skall denna städas och göras iordning. (Glöm inte ta ner/fälla ihop parasoller).
- d) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller annan egendom. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Föreningen källsorterar avfallet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Soprummet är beläget i garagedfarten.

- a) Hushållsavfall slängs i sopkärnen i soprummet, dessa får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte avfall sprids i soprummet. Pressa inte ner påsar i överfulla kärl då locket måste kunna stängas.
- b) Komposterbart avfall lämnas i kompostkärlet i soprummet. Se till att kompostpåsarna är väl förslutna. Kompostpåsarna hämtas i skyddsrummet i källaren till trapphus 5.
- c) Tidningar / papper och kartong / wellpapp / glasförpackningar lämnas i särskilda kärl i förrådet inne på gården. Följ anvisning på kärl.
- d) Större mängder wellpapp (från t.ex. möbelinköp) är bäst att ta med till närmaste återvinningsstation för att inte fylla våra kärl.
- e) Färgburkar, andra kemiska produkter samt övrigt miljöfarligt avfall ska lämnas på närmaste miljöstation. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.
- f) 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.
- g) Plåt, plast, samt batterier m.m. hänvisar vi till närmaste återvinningsstation.

11. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Personlig egendom som förvaras på allmän yta kan förverkas av styrelsen.

12. Parabolantenn

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

13. Husdjur

Det är inte tillåtet att hysa djur utan styrelsens tillstånd. Innehavare av husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på föreningens gård.

14. 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 trappa, innergård, garage, balkong och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 07.00 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid, samt att mellan 23.00 och 06.00 tappa badvatten.

Med tanke på vårt ventilationssystem ber vi medlemmar att om möjligt undvika rökning i direkt anslutning till fastigheten som i portar, utmed husets väggar samt balkonger.

Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att det finns risk att störande ljud kan uppkomma.

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. Föreningen tar ut en administrativ avgift på 500 kr för godkännande av andrahandshyresgäst. Innan nya andrahandshyresgäster godkänns skall dessa presenteras av uthyraren för styrelsen. 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, medlem ansvarar för att detta sker.

16. 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. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Se över ditt försäkringskydd i Din hemförsäkring. Föreningen har gemensamt bostadsrättstillägg genom Länsförsäkringar.

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, riva kakel, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnan för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

Visa hänsyn till de omkringboende speciellt när Du utför bullerstörande arbete. Dessa bör om möjligt utföras under dagtid måndag–fredag och helt undvikas på helgen innan 10.00 och efter 18.00. Omfattande bilningsarbeten i golv/vägg får endast utföras vardagar 8-17. Meddela grannarna genom att sätta upp anslag i samtliga föreningens trapphus alternativt dela ut informationen i postfacken. Vid renovering av våtrum skall detta utföras av behörig våtrumstekniker. När renovering av våtrum är klart lämnas slutbesiktningsprotokoll/garantibevis till styrelsen.

18. Parkeringar/ Garaget

Regler gällande våra parkeringsplatser.

- a) Rättigheter
 - a. Varje medlem har rätt till parkering i mån av plats. Styrelsen ansvarar för att besvara och behandla förfrågan på ett skyndsamt sätt efter en skriftlig ansökan inkommit.
 - b. Medlem är inte tvungen att hyra en parkeringsplats.
 - c. Medlem kan hyra flera parkeringsplatser i mån av ledig plats.
- b) Turordningsregler vid brist på parkering
 - a. Medlem med fler än en parkering lämnar plats, medlem med flest antal platser lämnar plats först där efter sist in först ut.
 - b. Om samtliga platser hyrs av unik medlem upprättar styrelsen en kö.

- c) Uppsägning
 - a. Uppsägningstiden är en månad efter inkommen skriftlig begäran.
- d) Avgift
 - a. Månadshyra sätts av styrelsen.
- e) Tillåtet
 - a. Lediga platser hyrs ut av styrelsen.
 - b. Familjemedlemmar och vänner får parkera i garaget under kortare tid.
 - c. Behovslista upprättas för registrering av önskemål till specifik parkeringsplats.
- f) Ej tillåtet
 - a. Uthyrning i andra hand.
 - b. Uthyrning till externa hyresgäster.
 - c. Egendom får inte förvaras utanför den hyrda parkeringen.
 - d. Tomgångskörning.
- g) Övrigt
 - a. Om Du reparerar/servar ditt fordon i garaget se till att det är städad efter dig och miljöfarligt avfall lämnas till lämplig miljöstation.
 - b. Biltvätt med biltvättmedel är förbjudet. Biltvättmedel kan innehålla ämnen som skadar både människor och miljö, dessutom löses olja och tungmetaller upp och följer med ut i tvättvattnet. Tvättas bilen i garaget rinner förorenat vatten ut i dagvattnet. Avsköljning av bil med vatten är ok, men biltvätt skall göras på avsedd tvättanläggning.
 - c. Se efter barnen, garaget är ingen lekplats. Barn är i garaget under föräldrars ansvar.
 - d. Fjärrkontroll till porten beställs av styrelsen. Kostnad för fjärrkontroll bekostas av beställaren.
 - e. Föreningen ansvarar inte för privat egendom i garaget.

19.

Snickarbo och Hobbyrum

När Du använt dessa utrymmen skall de städas och verktyg skall läggas tillbaka på ursprunglig plats. Om Du genomför arbete som pågår över flera dagar märk arbetet med namn, lägenhetsnummer samt telefonnummer. Material som inte är märkt kan förverkas av styrelsen.

20.

Om Du tänker flytta

Se i föreningens stadgar, är du osäker 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. Vid antagande av ny medlem skall denna presenteras för styrelsen. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet och checklista vid överlåtelse lämnas till styrelsen.