

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 våra hus. 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 bostadsrättsinnehavare. 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 allvarigare fall ifrågasätta om Du ska 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 skriftligen meddela medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Vad händer dig som hyresgäst om ordningsreglerna inte följs? Lagen ser strängt på störningar. Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall hantera detta som skäl för vräkning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Se kontaktuppgifter sist i detta blad.

1. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighets-skötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

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

3. Om gemensamma kostnader

Iakttta 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 allmän el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4. Balkongen

Balkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, sängkläder mm
- grillning, om inte närboende grannar har gett sitt samtycke. Grillning är tillåtet i vår förening.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

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

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

Du får ej heller hänga kläder o dyl. utanför fönstren

5. 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.

6. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen i källaren Birger Jarlsgatan 109 A, ingång från gården.

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugan. Respektera tiderna och se till att du följer reglerna!

Torktiden är 30 min. efter egen bokad tvättid, sista tvättiden är 19.00-22.00 men torktumlaren och torkrummet får användas till 22.30. Under helger är första tvättid 10.00-13.00. Boende ovanför tvättstugan störs av ljudet.

OBS! Mattor får inte tvättas i våra tvättmaskiner som är avsedda för hushållstvätt.

DU ska själv städa efter dig, borsta rent i pulverfacken, göra rent filtret i torktumlaren, gäller även filtren i torkrummet, sopa och torka golvet. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den!

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rollatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet i källaren uppgång D eller på gården i cykelställen. Mopeder och motorcyklar får inte förvara inom föreningens fastigheter. Barnvagnar får inte placeras i entrén, barnvagnsförråd finns på bottenplan i 109 B, eller så får man ta in vagnen i sin egen hall. Detsamma gäller rollatorer. Cyklar får inte ställas utanför porten, lutas mot ytterväggen eller låsas fast i stuprören, ej heller förvars i trappuppgången.

8. Gården

Gården får gärna användas för privata arrangemang. Boka i bokningslistan, finns utanför tvättstugan.

Medlemmarna har ett gemensamt ansvar för att rabatter, gångar och gräsmatta sköts.

- Gräsklippare och trädgårdsredskap finns i förrådet vid tvättstugan.
- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

9. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

- Från den 1 juni 2013 så stänger föreningen sitt återvinningsrum. Detta på grund av återkommande missbruk av rummet. Istället kommer rummet endast användas för parkering av barnvagnar och rollatorer.

- Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Kontakta i första

hand någon i styrelsen om det blir stopp, i andra hand fastighetsskötaren. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

- **Grovsopor hanteras ej av föreningen och skall bortforslas av medlemmen själv.** Grovsopor får under inga omständigheter lämnas i föreningens lokaler.

- För återvinning av kartong, tidningar, glas och plast hänvisas till återvinningsstationer på Frejgatan/Thulegatan eller Frejgatan/Valhallavägen.

- Färgburkar och andra kemiska produkter, elartiklar, möbler och övriga grovsopor skall lämnas på någon av stadens återvinningscentraler. Byggavfall transporterar Du bort själv, eller anlitar ett företag för detta. Byggavfall får ej placeras på trottoar utanför fastigheten, förutom i speciella anordningar av typen, Big Bag.

10. Barnvagsrum

Barnvagsrummet finns i gathuset 109 B. Särskild nyckel för barnvagsrummet löses ut hos föreningens fastighetsansvarige. Här finns plats för barnvagnar och rollatorer. Barnvagnar får inte förvaras i trappuppgångarna.

11. Källare och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats d.v.s. i ditt förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får under inga villkor belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Föreningen har möjlighet att i mån av tillgång hyra ut extraförråd. Kontakta styrelsen för mer information.

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 på föreningens innergård.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av eller stör sina grannar. 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 somt ex i trappa, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- 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 TV:n på alltför högt. Detta är extra viktigt att tänka på under den varma årstiden då många har sina fönster öppna.

- Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att grannar störs.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från 22 på kvällen till 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner ska inte köras under denna tid.

15. Andrahandsuthyrning

Föreningen tillåter andrahandsuthyrning med individuella ställningstaganden vid varje enskild situation. Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning lämnas till styrelsen. Max tid för uthyrning i andra hand är 1+1 år. Kortidsuthyrning i andra hand av typen airbnb är inte tillåten i föreningen. Styrelse måste alltid godkänna hyresgäst innan uthyrning, genom ansökan med bifogat förslag på andrahandskontrakt.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare 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 är Du skyldig att 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 är 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. 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. Byggavfall ansvarar Du för att transportera bort själv.

OBS!

Traditionell spisfläkt med fläktmotor som är kopplad till ventilationssystemet får under inga villkor installeras i köket. Fastighetens fläktsystem med mekanisk frånluft tillåter endast spiskåpa. En vanlig spisfläkt med egen fläktmotor skapar obalans i det gemensamma ventilationssystemet och påverkar även lägenhetens uppvärmning. Förutom att fläktsystemet kan haverera så kan även matos, tobaksrök och andra gaser tryckas in i grannens lägenhet.

Om detta sker kommer inspektion av lägenheterna göras. Den som då har spisfläkt enligt ovan kan då bli skadeståndsskyldig. Det finns olika alternativ att välja på vad avser spiskåpa, kontakta styrelsen för mer information

18. 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. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 25 mars 2002 Uppdaterade 2015-09-23

Styrelsen består av

Mathias Korsbäck, ordförande	073-434 57 99
Jimmy Frischenfeldt, sekreterare	072-451 65 35
Patrik Heidefors, kassör	070-727 77 25
Sara Washer, medlemsansvarig	070-673 84 41
Christer Norén, fastighetsansvarig	070-533 32 76
Per Bondelid, avtalsansvarig	070-658 31 94

Angående problem i tvättstugan eller liknande vänd er i första hand till vår fastighetsansvarige Christer Norén. Om ni ej når Christer kontakta SBC. Tel 08-39 06 50, 0771-722 722.

Stopp i avlopp, läckande kranar eller andra problem i era lägenheter ring i första hand SBC, dessa insatser debiteras bostadsrättsinnehavaren och betalas alltså inte av föreningen.