

Stockholm den 16 februari 2010

Ordningsregler Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

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. 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.

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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Historik

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman den 30 maj 2005 att gälla fr o m den 1 juni 2005.

De har därefter uppdaterats av styrelsen enligt följande:

19 mars 2007:

- *Inga barnvagnar i trapphus och entré (avsnitt 8)*
- *Rökförbud i entré och trapphus (avsnitt 10)*

16 februari 2010:

- *Förbud mot fyrverkerier (avsnitt 2)*
- *Grillning endast med el- eller gasolgrill (avsnitt 4 och 9)*
- *Borttagna regler om den gamla barnvagnsrampen (avsnitt 8)*

1 Om 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 eller fastighetsskötarfirman 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) Fyrverkerier får inte användas i fastigheten, inte heller på balkonger eller gård
- f) Din lägenhet är utrustad med en eller flera brandvarnare som inte får avlägsnas. Kontrollera funktionen någon gång per år genom att trycka på knappen.
- g) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3 Om gemensamma kostnader

Kostnader för vatten och värme betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Detsamma gäller el i alla gemensamma utrymmen.

Ha inte onödigt hög inomhustemperatur. En sänkning med 1 grad minskar uppvärmningskostnaden med cirka 5 procent. Öka elementens effektivitet genom att flytta möbler som hindrar värmen. Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar i den egna lägenheten. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

4 Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke och i så fall endast med el- eller gasolgrill.

Placera blomlådor 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 tillstånd av föreningen samt bygglov.

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 med ingång från Rådmansgatan. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

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

7 Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet och inte ställas utanför porten.

8 Trapphus och entré

Se till att ytterporten går i lås vid in- och utpassering. Detta är speciellt viktigt vintertid då snö och grus kan vara i vägen. Vid tillfällig uppställning av porten, t ex för att transportera skrymmande föremål, måste den automatiska dörrstängaren stängas av i enlighet med de instruktioner som finns anslagna. I annat fall är risken stor att dörrstängaren tar skada, med dyrbara reparationer som följd.

I enlighet med Brandmyndighetens regler får barnvagnar och andra brännbara föremål såsom dörmattor, skor, soppåsar etc inte placeras i trapphus eller entré. Barnvagnar måste alltså antingen förvaras i den egna lägenheten, eller i barnvagnsrummet i källaren. Barnvagnsrummet har ett kodlås som lämnas ut av styrelsen till de medlemmar som önskar använda det.

9 Gården

- a) Cigarettfimpar eller annat skräp får inte slängas på gården. Det gäller naturligtvis även vid rökning på balkongen.
- b) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- c) Gården får användas för privata arrangemang. Kontakta styrelsen för bokning av gården. Glöm inte att i förväg informera grannarna.
- d) 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.
- e) El- och gasogrill får användas på gården. Grillning med grillkol och dylikt är inte tillåten.

10 Rökning

Det råder rökförbud i entré, trapphus och övriga allmänna utrymmen. Fimpar och snus får inte slängas i porten, på gården eller i övriga allmänna utrymmen i och i anslutning till fastigheten.

11 Avfallshantering

Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

Tidningsinsamlingen i porten har upphört, och Du ansvar själv för att lämna tidningarna till återvinning. Närmaste återvinningsstation finns på Uggelviksgatan (vid Arkitekthuset).

I avvaktan på att husets nya soprum för hushållssopor och övrig källsortering skall bli färdigt saknar föreningen ett rum för grovsopor. Det innebär att alla grovsopor måste forslas bort i egen regi. Detta gäller även glas, lampor och lysrör, datorer, hemelektronik samt kemiska produkter, färgburkar o dyl.

12 Vind

På vinden får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stölbegärlig egendom på vinden.

13 Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, balkongräcke eller tak.

14 Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektyr. Plocka upp djurets spillning.

15 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 från styrelsen kan i allvarligare 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 på kvällen till kl 7 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.

16 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.

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

Du bör ha ett så kallat bostadsrättstillägg till din hemförsäkring.

18 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 i första hand utföras under dagtid.

Vid arbeten i lägenheten ansvarar Du för att byggsopor omgående transporteras bort, samt att trapphus och entré hålls rena och snygga. Vid eventuella skador på gemensam egendom i samband med arbeten i lägenheten ansvarar bostadsrättshavaren för reparationskostnaderna.

19 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 även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.