

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Fodermarsken 1, org.nr. 769612-5009

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 fastigheten. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i Föreningen har Du en rätt till nyttjande av bostad i föreningens hus men också skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster eller inneboende. Även personer som utför arbeten eller tjänster i din bostadsrätt, exempelvis hantverkare. Ordningsreglerna gäller också för exempelvis andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall anmana dig att vidta rättelse eller vidta andra åtgärder såsom uppsägning av bostadsrätten. Förseelser som är av liten betydelse för Föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning, men vid upprepade förseelser kommer styrelsen att agera.

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 betalas av alla medlemmar gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset ska i första hand åtgärder vidtas för att stoppa/hindra att ytterligare skada sker. Därefter ska kontakt tas med någon i styrelsen eller fastighetsskötaren.

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. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Hantera levande ljus, lågor och annat brandfarligt material med stor aktsamhet.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Brandvarnare ska kontrolleras med jämna mellanrum. Du bör även utrusta lägenheten med annan utrustning för bekämpande av brand, såsom brandfilt och brandsläckare.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om din lägenhet inte kommer att användas under en längre tid. Se till så att någon utövar tillsyn över lägenheten under tiden du är borta för att förhindra att eventuella skador uppstår.

3. Om gemensamma kostnader

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

4. Balkonger

Balkonger får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning eller annan eldning (cellplast som finns i husets fasad riskerar att antändas)

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong 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.

Färgval på markiser ska överensstämma med fastighetens färger, dvs, olika gråa eller vita färger.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester och fågelmat riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen i bottenvåningen. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

Om medlem inte påbörjat sin tvätt inom en timme från bokad starttid får annan medlem överta tvättiden.

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

7. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

8. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen sorterar avfallet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärlet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- b) Grovsoprummet används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- c) Mindre el- och elektronikavfall kan lämnas i grovsoprummet, dock ej föremål som är större än en mikrovågsugn.

Miljöfarligt avfall i övrigt ansvarar du själv för att transportera till närmaste återvinningscentral.

9. Källare

I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsett förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

10. Parabolantenn

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

11. Husdjur

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

Husdjur får inte vistas i tvättstugan

12. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av grannar eller de som vistas i huset. Alla är skyldiga att visa hänsyn. Lagstiftningen avseende störningar i boendet är sträng. 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 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du besök till lägenheten eller fest så bör du informera grannar i god tid i förväg, samt se till att visa hänsyn.

13. Rökning

Rökning är förbjuden såväl inuti lägenheten som i alla våra gemensamma utrymmen. Fimpar får inte kastas i Föreningen eller på Föreningens mark.

14. Skadedjur

Boende som i sin lägenhet upptäcker ohyra skall omgående kontakta styrelsen och Anticimex för hjälp med bekämpning.

15. Tillträde till lägenheten

I bostadsrättsföreningens stadgar finns bestämmelse om att företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i din lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för. Om du inte lämnar föreningen tillträde har föreningen rätt att begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten såväl som att eventuellt säga upp bostadsrätten.

16. Andrahandsuthyrning

Med andrahandsupplåtelse menas att hyra ut sin bostad utan att själv vara bosatt i lägenheten. För att få hyra ut i andra hand krävs tillstånd av styrelsen. Ansökan om att upplåta sin lägenhet i andra hand skall vara skriftlig och skickas till styrelsen senast 2 månader innan andrahandsupplåtelsen är tänkt att inledas. Ansökan ska innehålla skäl för andrahandsupplåtelsen, den period andrahandsupplåtelsen avser samt namn och personnummer på hyresgästen.

Skäl för andrahandsupplåtelse kan bland annat vara tillfälligt arbete eller studier på annan ort, tillfällig utlandstjänstgöring eller att under ett antal månader provbo i samboförhållande.

Styrelsen beviljar andrahandsupplåtelse för en period om högst tolv månader i taget. Ny ansökan skall alltid ske vid önskan om förlängning. Styrelsen godkänner andrahandsupplåtelse i enlighet med praxis i hyresnämnden.

Ansvar för att årsavgift betalas ankommer på bostadsrättsinnehavaren även om lägenheten upplåts i andra hand. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för lägenhetens skick och att tillsyn sker på ett fullgott sätt under den tid lägenheten upplåts i andra hand.

17. Inneboende

Det är tillåtet att ha en inneboende personer i lägenheten utan styrelsens godkännande om det inte medför olägenhet för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättshavaren måste då själv också bo och befinna sig i lägenheten för i annat fall är det fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens godkännande. För undvikande av missförstånd är det bra om styrelsen får uppgifter om inneboendeförfarandet samt uppgifter kring den person som är inneboende.

18. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring

Som bostadsrättshavare har du ett underhållsansvar för lägenheten. För det fall Föreningen inte tecknar ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter bör du som bostadsrättsinnehavare teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Det kollektiva bostadsrättstillägget täcker i stort sett lägenhetens ytskikt.

Hemförsäkring för din lösa egendom måste du själv teckna. Skada på din lösa egendom anmäler du själv till ditt försäkringsbolag.

19. Hissar

Bostadsrättsföreningen har ett underhållsavtal med en hissfirma. Firman har jour och aktuellt telefonnummer finns anslaget vid hissarna och i entréerna. Alla ska följa de regler som finns anslagna på väggen i hissen för att förebygga reparationskostnader m.m.

20. Jourtjänst

Telefonnummer finns anslaget i entrén. Fel, som inte är akuta, anmäls till Styrelsen. Kostnader för åtgärder i samband med jourutryckning kan komma att debiteras bostadsrättshavaren om felet som uppkommit inte ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar.

21. Elinstallationer

All installation av fasta ledningar, rör, dosor och uttag får endast utföras av behörig elektriker. Vid renoveringar får inga ledningar läggas dolda i väggar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för säkringsskåp, samtliga synliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

22. 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.

23. 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 giltigt bygglov från stadsbyggnadskontoret för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska ansöka om styrelsens tillstånd vid väsentliga förändringar i lägenheten och beskriva de planerade förändringarna. Sådana förändringar är exempelvis större ombyggnad som berör rumsindelning (t.ex. upptagning av dörr i bärande vägg) eller rörsystem i kök, grovkök eller badrum. Bostadsrättshavaren ska även ange planerad byggstart och färdigställandedatum.

Ansökan godkänns endast under förutsättning att bostadsrättshavaren söker och beviljas bygglov för åtgärderna då sådant krävs. Ändringar av rumsindelning eller andra inre ändringar kräver normalt inte bygglov. För vissa ändringar skall byggherren dock lämna in en anmälan t.ex. för ändringar som berör bärande delar, avsevärt påverkar planlösningen eller innebär installation eller väsentlig ändring av ventilationskanaler, vatten eller avlopp. Anmälan skall lämnas till byggnadsnämnden för godkännande innan arbetet påbörjas

Även om styrelsen godkänt ditt förslag är det den som låter utföra arbetet (byggherren) som ansvarar mot myndigheterna att erforderliga myndighetstillstånd inhämtats. Kontakta stadsbyggnadskontoret för eventuella frågor om bygglov. Om styrelsen gett sin tillåtelse att bygga om eller renovera lägenheten enligt överlämnad ritning och beskrivning har du automatiskt blivit vad lagen kallar en byggherre. En sådan är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

När byggnationen är slutförd ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna. Alla vet att byggnadsarbeten innebär störande ljud och nedsmutsning. Grannarna kan inte acceptera hur mycket som helst. Arbetena i lägenheten får därför inte onödigt förlängas i tiden så att bostadsrättsföreningens övriga medlemmar störs under längre tid än vad som kan anses vara acceptabelt. Det är din skyldighet att skydda trapphus och hiss så att skador inte uppstår. Vidare är det din skyldighet att rengöra trapphus och hiss varje dag om behov föreligger. Byggavfall får inte slängas i Föreningens soprum utan ska tas om hand och avlägsnas av bostadsrättshavaren eller den ansvarige entreprenören.

Renovering som medför störande ljud får endast utföras på följande tider:

- vardagar mellan kl 08.00 – kl 19.00
- dag före helgdag och lördagar mellan kl 08.00 – kl 16.00
- söndagar och helgdagar får inga störande arbeten utföras

24. 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.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats och trätt i kraft av föreningsstämman den 19 mars 2019.