

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Puke

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 bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. 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.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Felanmälan kan göras på de telefonnummer som finns angivna på namntavlorna i trapphusen.
- c) Var uppmärksam på den information som finns på anslagstavlorna i trapphus, soprum och tvättstugor. Observera att anslagstavlorna endast är avsedda för föreningen. Annonsering från utomstående kommer att plockas ned.
- d) Det är inte tillåtet att röka i fastighetens gemensamma utrymmen, exempelvis i trapphus, källargångar eller tvättstugan.

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 på kvällen när dörrarna är låsta, då inga obehöriga bör vistas i föreningens lokaler.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Gå inte hemifrån med levande ljus tända. Brännbara föremål som tidningar, dörmattor, skor, barnvagnar, rullator m.m. får heller inte ställas ut i trapphusen.
- e) Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Saknas en fungerande brandvarnare ska Du införskaffa en sådan.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- g) Lämna inte ut portkoden till okända. Om någon okänd frågar efter portkoden, ta då reda på vem i huset denne ska besöka.
- h) Håll trapphuset fritt från föremål, skall inte vara en förvaringsplats.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med 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 betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Stäng inte in element och termostater med exempelvis tjocka gardiner eller möbler. Detta kommer att blockera värmetillförseln till lägenheten. Undvik också överdriven vädring.

Undvik att spola ner olämpliga föremål i avloppet för att förhindra onödiga problem med våra avloppsstammar. Använd endast flytande rengöringsmedel och håll några liter kokande vatten i avloppen då och då för att lösa upp fettavlagringar i rören. Observera att det oftast är lägenhetsinnehavaren som är ansvarig för eventuella åtgärder, då de flesta stopp uppstår för huvudstammen, oftast i vattenlåset.

Vid renovering eller ombyggnad som orsakar nedskräpning i trapphus ansvarar lägenhetsinnehavaren själv för att utrymmet städas.

4. Balkonger

Balkonger får inte användas för...

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm. utanför balkongräcket.
- c) grillning, om det inte är en elgrill och närboende grannar har gett sitt samtycke.
- d) upphängning av blomlådor på utsidan av 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. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. finns piskställning på gården.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten, eftersom matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga i A-huset. Tvättider skall alltid bokas i förväg. I korridoren utanför tvättstugan finns en tavla där tvättider bokas med det tvättlås som hör till varje lägenhet. Särskilda ordningsregler finns anslagna inne i tvättstugan.

Observera att mattor inte får tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

- a) Cyklar ska förvaras i anvisade cykelförråd och cykelställ. De får inte ställas utanför entrédörrar eller dörrar till förråd och serviceutrymmen. Barnvagnar får inte förvaras i entréer eller trapphus.
- b) För att komma till rätta med trasiga, oanvända eller kvarglömda cyklar gör föreningen upprepningar av cykelförråden vid behov. De cyklar som omhändertas då kommer att slängas. Tidpunkter för cykelrensning meddelas genom anslag på entrédörrarna.
- c) Cykel- och barnvagnsrummen är avsedda för cyklar och barnvagnar i regelbundet bruk. Annan förvaring ska ske i det egna förrådet eller på annan privat plats.
- d) Det är förbjudet att förvara mopeder samt bensin och andra brandfarliga vätskor i cykelförråden.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm. samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisade förvaringsplatser.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Bokning av gården sker på särskild bokningslista som finns uppsatt på anslagstavlan vid lekplatsen.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaderna. Ta själv bort utbrunna marschaller, samt eventuella stearin- och sotfläckar.
- d) Den som nyttjar föreningens grillplats ansvarar själv för att gallret rengörs, att utbrunnen kol avlägsnas och att eventuella sopor slängs efteråt.
- e) Det är inte tillåtet att kasta snus och cigarettfimpar på gården eller i rabatterna.
- f) Julgranar får inte lämnas på gården efter julens slut. Varje medlem ansvarar själv för att granen forslas bort till den plats som kommunen anvisar.

10. Bilkörning och parkering

- a) Trafik får endast förekomma på gården vid färd till och från parkeringsplats, samt i samband med i- och urlastning. I övrigt är parkering inte tillåten.
- b) Bilar får inte ställas på betongplattorna framför portarna under några omständigheter. Detta kan få dem att spricka och smutsar dessutom ner dem.
- c) Släpkärror får endast ställas på parkeringsplatsen under begränsad tid. Överstiger tiden 48 timmar krävs att styrelsen gett sitt medgivande.
- d) Uppställning av lastbil, husvagn, båt mm. på parkeringsplatsen är inte tillåten utan tillstånd från styrelsen.
- e) Garagen ska användas till förvaring av bilar. Om ett garage står tomt eller på annat sätt missbrukas förlorar innehavaren rätten att disponera garaget, och gällande hyresavtal upphör.
- f) Mopeder, motorcyklar och mindre släpkärror ska förvaras i något av föreningens förrådsutrymmen (exkl. cykelförråden).
- g) Gästparkeringsplatserna är avsedda endast för gäster. Samtliga medlemmar förväntas respektera detta och inte parkera sina egna fordon på dessa. Protectus övervakar att platserna inte missbrukas.

11. Sophantering

- a) Allt hushållsavfall ska källsorteras och slängas i rätt sopkärl. Markerade sopkärl, med instruktioner för vad som får och inte får slängas i dem, finns i vår nya miljöstation vid parkeringen.
- b) Kartonger ska vikas eller skäras sönder innan de slängs, så att de tar upp mindre utrymme.
- c) Grovsopor, t.ex. möbler, kokkärl eller leksaksspisar, får inte lämnas i miljöstationen. Medlemmar ansvarar själva för att dessa tas omhand och transporteras till någon av kommunens återvinningscentraler.
- d) Varje vår och höst anordnar föreningen en särskild insamling av grovsopor. För detta ändamål placeras då en container på gården. Tidpunkter för insamling meddelas genom anslag på entrédörrarna.

- e) Färgburkar och annat miljöfarligt avfall får inte lämnas i någon av föreningens lokaler, eller på gården. Dessa ska föras till lämplig återvinningscentral. Detsamma gäller för elektroniskt avfall.
- f) Vid rengöring av kokkärl uppmanas medlemmar att torka upp fett och olja från matlagningen med papper och slänga det i soporna istället för att hälla ut fettet/oljan i avloppet. Detta minskar risken för stopp i rörledningarna.

12. Källare

- a) Personliga tillhörigheter får endast förvaras i de för ändamålet avsedda källarförråden. Alla förråd är märkta med sina ägares lägenhetsnummer.
- b) Källargångarna ska hållas fria från skräp och andra lösa föremål.
- c) Medlemmar uppmanas att inte förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden.
- d) Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga ämnen i källarförråden.

13. Husens exteriörer

- a) Parabolantenn eller annan utomhusantenn får inte monteras på fasad eller balkongräcke utan styrelsens medgivande.
- b) Medlemmar som vill sätta upp markiser måste ansöka om tillstånd hos styrelsen. Detsamma gäller för alla slags föremål som fästs på husfasaden.

14. Husdjur

Medlemmar som äger husdjur är skyldiga att se till så att dessa inte stör andra medlemmar, samt att städa bort urin och avföring mm. som djuren eventuellt lämnar efter sig på gården eller i föreningens lokaler. Observera att det alltså inte är tillåtet att rasta husdjur på gården.

15. Störande ljud

Alla förväntas visa hänsyn mot varandra och inte utsätta omkringboende för störande ljud. Detta gäller såväl i lägenheterna som i gemensamma utrymmen, som t.ex. trapphus, hiss och tvättstuga. Medlemmar som regelbundet stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarliga fall bli tvingade att flytta. Särskild hänsyn måste visas på vardagar från kl. 22:00 på kvällen till kl. 07:00 på morgonen. Medlemmar uppmanas därför att inte köra tvätt- och diskmaskiner vid denna tid på dygnet.

Vid renovering/ombyggnad av lägenhet gäller följande:

- a) Renoveringsarbete som orsakar störande buller får endast utföras mellan kl. 08:00 och 18:00 på helgfria vardagar, och mellan kl. 10:00 och 16:00 på lördagar och söndagar.

- b) Lägenhetens innehavare måste förvarna övriga medlemmar i god tid innan arbetet påbörjas. Lappar med beräknat start- och slutdatum ska sättas upp på anslagstavlan i alla trappuppgångar som kan beröras.
- c) Inget renoveringsarbete som orsakar störande buller får utföras under jul-, påsk-, nyårs- och midsommarhelgerna.

16. Ventilation

Till- och frånluftsdonens inställningar får inte ändras, eftersom detta kan leda till att luften försämras både i den egna lägenheten och hos omkringboende. Donen får heller inte övertäckas. Rengöring sker med en fuktig trasa och rengöringsmedel.

Vid byte av köksfläkt måste styrelsen alltid underrättas innan bytet sker. En fläkt som inte är kompatibel med vårt ventilationssystem kan orsaka skador eller störningar i systemet. Därför måste styrelsen rådfråga BT Ventilation om bytet för att förvissa sig om att så inte sker.

17. Andrahandsuthyrning

- a) Uthyrning i andra hand måste ske med styrelsens samtycke. Att hyra ut Din lägenhet utan tillstånd från styrelsen kan innebära att Du förlorar din bostadsrätt.
Begäran om samtycke ska göras skriftligt och innehålla information om vem som ska hyra lägenheten och hur länge.
- b) Om hyresperioden ska vara längre än två år ska hyresgästen avstå från rätten till besittningsskydd.
- c) Vid andrahandsuthyrning kvarstår det juridiska ansvaret för bostadsrätten hos ägaren.
- d) Ägaren ska ta ut en hyra som är skälig enligt lagen.

18. Lägenhetsunderhåll

Varje medlem ansvarar för underhållet av den egna lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår i föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt golv, väggar och tak; inredning i kök och badrum; fönster (glas och ram); samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder ska lägenhetsinnehavaren se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att lägenheternas våtutrymmen hålls i gott skick. Vattenskador är dyra att åtgärda och kan leda till stort obehag för den som drabbas.

19. Förändringar i lägenheten

- a) Medlemmar har rätt att göra mindre förändringar i sina lägenheter. Exempel på tillåtna förändringar är att lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Inget tillstånd krävs för dessa.

- b) Omfattande förändringar får inte göras utan tillstånd från styrelsen. Exempel på sådana förändringar är att riva en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Observera att vissa sådana förändringar även kräver bygglov.
- c) Alla fasta elektriska installationer ska installeras av behörig elektriker. Inga förändringar får göras i proppskåp utan tillstånd från styrelsen.
- d) Reparation eller renovering av badrum ska utföras enligt gällande branschregler av behöriga hantverkare.
- e) Inga ingrepp får göras i fastighetens rör-, värme- och ventilationssystem utan tillstånd från styrelsen.
- f) Byte av köksfläkt får inte ske utan att styrelsen först gett sitt godkännande.
- g) Medlemmar är skyldiga att visa hänsyn mot omkringboende och endast utföra högljudda arbeten dagtid (se avsnitt 15 om störande ljud).

20. Nyckeladministration

Tillverkning av nycklar och service av lås sköts av Certego. Föreningen ansvarar för upprätthållandet av nyckelregistret.

Beställning av nycklar och eventuellt låsbyte går via nyckelansvarig i styrelsen.

21. Brandskydd

Trapphusen ska hållas fria från lösa föremål som t.ex. möbler eller barnvagnar, då dessa kan utgöra hinder vid en eventuell utrymning och stå i vägen för räddningspersonal vid brand eller akut sjukdom. Trapphuset är Din enda väg ut ur byggnaden, såväl som den enda vägen in till lägenheterna för brandkår, polis och ambulanspersonal.

Det är heller inte tillåtet att förvara brännbara föremål eller brandfarliga ämnen i trapphusen.

22. Rutiner vid flytt

- a) Den som övertar lägenheten ska ha blivit godkänd som medlem i föreningen innan inflyttning får ske. Utöver ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.
- b) Alla nycklar som hör till lägenheten ska överlämnas till den nya innehavaren, inklusive tvättlåset och dess nyckel, tillsammans med lägenhetens gästparkeringstillstånd. Eventuella nycklar till garage och motorvärmare (om Du har hyrt garage eller parkeringsplats) ska återlämnas till styrelsen. Saknas något av dessa föremål blir Du ersättningsskyldig.
- c) Lägenhetens tillhörande källarförråd ska vara tömt, städad och olåst.

Lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar lägenheten!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 16 maj 2019 att gälla fr o m den 1 juni 2019.