

Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 11–13

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 13 januari 2022. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

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 ordning och reda både i och utanför byggnaderna som tillhör föreningen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har var och en inte bara rätt till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter gentemot föreningen och föreningens övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas av kraven, liksom gäster, inneboende och/eller hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och föreningens hyresgäster.

Om ordningsreglerna inte efterlevs kan styrelsen komma att vidta åtgärder, vilka ytterst kan äventyra den ifrågavarande medlemmens medlemskap i föreningen eller det befintliga avtalet med avtalet med ifrågavarande hyresgäst. Ringa förseelser som har en liten inverkan på såväl föreningen som övriga medlemmar ska inte kunna leda till sådan uppsägning. Innan ytterligare åtgärder vidtas ska styrelsen uppmana den/de som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, om medlemmen/-arna eller hyresgästen/-erna trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Den medlem som undrar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1 Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas nämligen av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen eller föreningens förvaltare enligt information som framgår på anslagstavlan i porten eller på föreningens hemsida.

2 Om säkerhet

För att värna om samtliga medlemmars och hyresgästers välbefinnande vidtar vi följande säkerhetsåtgärder:

- 1) Kontrollera att ytterdörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- 2) Lämna inte källardörrar olåsta.
- 3) Alla lägenheter ska vara utrustad med fungerande brandvarnare.
- 4) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid än två månader.
- 5) Lämna inte föremål i trappuppgången, källarkorridor eller på andra liknande ställen innanför eller utanför byggnaderna då dessa bl.a. ökar risken för fara vid eventuell brand.

3 Hållbarhet

I föreningen värnar vi om hållbarhet ur såväl ekonomisk som miljömässig synvinkel. Kostnader för vatten och fastighetens el (ej hushållsel) betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Därför tillämpar vi sparsamhet vid varmvattenförbrukning och låter inte vatten rinna i onödan.

Exempelvis bör kranpackning i den egna lägenheten bytas ut snarast ifall den läcker. Samma medvetenhet tillämpar vi även avseende elförbrukningen i fastighetens gemensamma utrymmen.

4 Balkonger, altaner, fönster

Lägenheternas balkonger/altaner får inte användas för

- a) skakning av mattor, sängkläder m.m.
- b) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.

Placera blomlådor innanför balkongräcket. Det är ej tillåtet att mata fåglar från balkong/fönster.

Se till att balkongdörr/fönster är så stängd(a) att vatten ej tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

5 Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor, belägna i källaren. Föreningen använder sig av en applikation för tidsbokning, alternativt bokningstavla i anslutning till tvättstugorna. Därutöver finns särskilda ordningsregler anslagna i tvättstugorna.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.

6 Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen eller på gården i cykelstället och får inte ställas utanför portarna. Barnvagnar, pulkor och rullatorer får inte, på grund av brandsäkerhetsregler, förvaras i entrén eller trapphusen. I det fall att en medlem inte längre ämnar använda en cykel, barnvagn m.m. ansvarar medlemmen för att avlägsna föremålet från det gemensamma utrymmet. Cykelrummen kan vid behov bli föremål för rensning av kvarlämnade föremål och varje medlem ansvarar för, vid sådan given tidpunkt, att märka sin cykel och eventuella andra tillhörigheter enligt anvisning för att dessa inte ska föras bort.

7 Avfallshantering, el-avfall och kemiska produkter

Föreningen källsorterar avfallet i markerade kärl för olika avfallsprodukter placerade i miljöstugan intill parkeringsplatsen. Samtliga medlemmar eller hyresgäster ska respektera sorteringen av avfall av miljöhänsyn. Ovanför respektive kärl i miljöstugan finns en beskrivning av det avfall som kan slängas i kärlet i fråga. Om avfallet trots det är uppblandat kan även avfallsentreprenörerna komma att debitera föreningen en extra avgift. Soppåsarna ska vara väl förslutna så att inte matrester sprids i eller utanför miljöstugan. Vassa föremål ska inte heller läggas i soppåsen eftersom någon kan komma till skada. Kartonger och förpackningar ska vikas ihop så att de tar mindre plats.

Grovsopor, elartiklar, batterier, glödlampor, möbler eller kläder får inte lämnas i miljöstugan. Var och en ansvarar för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Dylikt avfall upphämtas nämligen inte av föreningens avfallsentreprenörer utan försvårar endast deras arbete samt utgör en brandrisk.

Vid renovering av lägenhet ansvarar medlemmen, och under vissa omständigheter, hyresgästen för att allt avfall som hänför sig till renoveringen avlägsnas från fastigheten, vilket inkluderar s.k. bigbags.

I det fall att reglerna om avfallshantering inte efterlevs kan styrelsen komma att beställa specialupphämtning och debitera den ifrågakvarande medlemmen eller hyresgästen för kostnaden.

8 Källare

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats, såsom i förrådet för respektive lägenhet. Gångarna ska hållas fria och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

9 Parabolantenn

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

10 Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende och alla boende är skyldiga att visa hänsyn till sina grannar. Styrelsen kan komma att behöva vidta långtgående åtgärder avseende en medlem eller hyresgäst som stör ordningen, vilket ytterst kan leda till uppsägelse. Skyldigheten att inte störa övriga medlemmar och hyresgäster gäller såväl i lägenheten som i gemensamma utrymmen såsom trapphus, hiss och tvättstuga.

Vardagar mellan kl. 22 på kvällen och kl. 7 på morgonen råder tystnad i huset. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa dem.

Husets fläktsystem är ett s.k. mekaniskt frånluftssystem. Inomhusluften (frånluften) suges ut med hjälp av en fläkt på taket. Det är därför inte tillåtet att installera en köksfläkt som trycker luft/matos in i frånluftssystemet.

11 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 avtals bort genom ansökan till hyresnämnden.

12 Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt bl.a. lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum (inklusive fuktspärr), glas och bågar i fönster samt innerdörrar. Om något går sönder måste lägenhetsinnehavaren se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att lägenhetsinnehavaren har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Eventuella läckage eller vattenskador ska åtgärdas omedelbart samt rapporteras till styrelsen, då sådana kan komma att bli mycket kostsamma.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

13 Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten, vilket innebär bl.a. läggning av golv, montering av nya skåp eller byte av vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock

styrelsens tillstånd, såsom vid rivandet av en vägg och omläggning av rör i kök och badrum. Lägenhetsinnehavaren får heller inte byta lås i säkerhetsdörren eller montera extra lås utan styrelsens medgivande. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Lägenhetsinnehavaren ska alltid kontakta styrelsen innan arbetet påbörjas. Med hänsyn till de omkringboende vid sådant arbete i lägenheten bör arbetet utföras under dagtid.

14 Om du tänker flytta

Styrelsen bör efterfrågas vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar en lägenhet ska också 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 en kopia av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.