

ORDNINGSREGLER för BRF Bostaden i Bjursätra

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

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 mindre betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen trots uppmaningen 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 och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer **betalas av alla gemensamt**.
- b) Om skador inträffar i huset tag kontakt med fastighetsförvaltaren enligt dokumentet "felanmälan" i bopärmen.

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 inga allmänna utrymmen olåsta.
- d) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Byt batteri vid behov.
- f) Meddela styrelsen om Du är bortrest under en längre tid (> 1 månad).

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 kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten, el och städning i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Även sophantering är en gemensam kostnad.

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 över öppen eld
- d) rökning bör undvikas på balkongerna. Detta p.g.a. att balkongerna är så nära in på varandra vilket gör att det kan komma in rök i andras lägenheter. Tänk på att rök lätt sätter sig i möbler och väggar. Tänk även på de som är allergiska.

Blomlådor skall placeras *innanför* balkongräcket.

Tänk på att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

4b. Inglasning balkong/ Markis

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov. Detta gäller även för uppsättning av markis, där det finns krav på hur markisen ska fästas.

5. Tvättstuga

Särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

6. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet och inte ställas utanför Porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i Entrén utan i Barnvagns- och rullstolsrummet.

7. Trappuppgång, hiss och loftgång

- a) Rökning bör undvikas.
 - b) Sopor och skymmande föremål får inte ställas i trappuppgång eller loftgång.
- Denna regel finns dels för att bevara trivsel men även för brandrisken och för framkomlighet

8. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Markerade kärl för ofärgat glas, färgat glas och tidningar finns placerade i soprummet. Respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Sopkärlen skall inte fyllas över kanten på kärlet eftersom föreningen då måste betala en avgift för det.
- c) Föreningen har inget grovsoprum. Möbler och dyl får därför inte slängas i soprummet. Då föreningen får betala för rensning av grovsopor, forsla dina grovsopor till en miljöstation t.ex. miljöstationen Högdalen.

11. Källare

I källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare. Undvik även förvaring av brandfarliga vätskor samt mopeder och andra fordon som kan medföra brandrisk.

12. Parabolantenn

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

13. 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.

14. 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 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 22.00 på kvällen till kl 07.00 på morgonen. Man bör därför undvika störande ljud under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

Under fredag och lördag gäller samma regler som på vardagar med skillnad att man ska ta extra hänsyn mellan kl 24.00 till kl 09.00

OBS! Du ansvarar för dina gäster.

15. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand får ske enbart om det finns beaktansvärda skäl såsom exempelvis studier eller tillfälligt arbete på annan ort. Uthyrning kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyralägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort på särskild blankett som finns att erhålla via hyresnämnden.

Tänk på att du som ägare är ansvarig mot föreningen för hyresgästens agerande.

16. 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 samt underliggande fuktisolerande skikt, glas och bångar i fönster, inner- och ytterdörrar, radiatorer samt elektriska ledningar och vatten- och avloppsledningar till den del de enbart betjänar lägenheten. 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. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara 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 arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

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. 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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!
Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.