

Ordningsregler

För bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2.

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. Reglerna revideras av styrelsen vid behov.

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

Vid varje överlåtelse av bostadsrätt bekräftar köparen med sin signatur att ha tagit del av föreningens stadgar och ordningsregler men ordningsreglerna gäller inte bara dig som är bostadsrättshavare. Även övriga 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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

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 aktsam 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 Felanmälan/Jouren enligt anslag i porten eller någon i styrelsen.

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 dörrar till källare, lägenhetsförråd eller soprum olåsta
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information finns i bopärmen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.
- g) Håll entréplan och trapphus fria från möblemang, grejer och växter. Ingenting får förvaras i entréplan och trapphus.

3. Om gemensamma kostnader

Iakta sparsamhet 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 och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Rökning i allmänna utrymmen

Rökning är inte tillåten i allmänna utrymmen såsom trapphus, tvättstuga och föreningslokalen.

5. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för

- a) permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal användning i dessa utrymmen.
- b) skakning av mattor, sängkläder med mera.

Grillning på balkong får endast ske med elektrisk grill. Grillning på altaner och uteplatser får även ske med kol- och gasgrill. Använd med fördel elektrisk grilltändare,

tändvätska luktar starkt och ger oönskad rökutveckling. Tänk på att sköta grillen så att du stör grannarna så lite som möjligt.

Gräsytor och i förekommande fall buskar och häckar som tillhör lägenheten ska hållas i gott skick. Skötselregler finns i bopärmen. Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Vid inglasning av balkong eller uppsättning av markis - kontakta styrelsen.

6. Matning av fåglar

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

7. Tvättstuga

Föreningen har totalt två (2) tvättstugor, belägna vid Jellingegränd 4 och Hillerödsgränd 7. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se till att du följer reglerna!

För radhus finns särskilda bokningsregler – se mer i bopärmen

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

8. Bastu/Föreninglokal

Bokningslista finns i tvättstugan Hillerödsgränd 7. Betalning sker vid avhämtning av nyckeln hos någon av de på listan angivna personerna. Om någonting går sönder när man nyttjar föreningslokalen är man skyldig att ersätta skadan.

OBS! Bastu och lokal måste städas efter utnyttjande, se särskilda ordningsregler som finns anslagna i föreningslokalen. Städutrustning finns i lokalen.

9. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder skall förvaras i cykelrummen på gården eller i cykelställen. I föreningen finns inga särskilda utrymmen för barnvagnar eller rullatorer.

10. Gården

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.

b) Grillning får ske på gräsytona belägna mellan radhusen och flerfamiljshusen. Tänk på brandfaran under grillningen och vid tömning av grillen!

c) Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller marken. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

11. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

a) Föreningen källsorterar avfall. Markerade kärl för olika avfallsprodukter (glas, kartong, tidningar, plåt, hårdplast, batterier) finns placerade i miljöstationen belägen i det röda huset utanför Hillerödsgränd 3. Det är viktigt att du respekterar den indelningsordning som finns av både miljöhänsyn och kostnadsskäl. Vänligen skär ner eller vik ihop skrymmande kartonger och ta bort eventuella plastomslag och frigolit.

OBS! Inga färgburkar och andra kemiska produkter får lämnas i miljöstationen. Sådana produkter ska lämnas in på närmaste större anläggning för avfallshantering (finns i Ursvik, avgiftsfri).

b) Hushållssopor (inkl mjukplast och cellplast) får endast läggas i soprummet vid vändplanen Hillerödsgränd och i soprummet beläget på gaveln Jellingegränd 4. Se till att soppåsarna är väl förslutna så inte matrester sprids i soprummet eller sopkärnen. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

c) Grovsoprummet vid vändplanen Hillerödsgränd används enbart för skrymmande avfall och mindre elavfall.

d) Enligt lag skall el- och elektronikavfall (till exempel vitvaror, datorer, skrivare) samlas in särskilt och får därför inte läggas i kärl som är avsedda för grovsoporna. Mindre elavfall kan du dock lämna på angiven plats i grovsoprummet och bara i mån av plats. Du ansvarar själv för att transportera större saker som vitvaror och tv-apparater till närmaste anläggning för avfallshantering (Ursvik).

12. Lägenhetsförråd

I förrådsutrymmen får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden.

13. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, tak eller balkongräcke. Kontakta styrelsen om du vill sätta upp en parabol eller liknande.

14. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning. I kommunen råder koppeltvång vilket också gäller inom bostadsområdet.

15. Störningar

För att alla skall 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 kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trappa, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som till exempel att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha ljudvolymen på tv:n på alltför högt.
- b) Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner skall inte köras under denna tid.

16. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig, styrka skälet för begäran, samt ange tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Begäran sker på blankett som tillhandahålls av styrelsen. Styrelsens samtycke till uthyrning i andrahand mer än två år i rad sker endast i särskilda undantagsfall. Denna tidsbegränsning är satt för att förvaltningen av föreningen förutsätter medlemmarnas aktiva deltagande, bland annat i form av styrelsearbete.

Om styrelsen har lämnat sitt samtycke till uthyrning på längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalar 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 skall 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 är du skyldig att 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 är ett bra skydd om olyckan är framme.

18. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum.

Ibland kan det också behövas byggnämnan 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 arbete i lägenheten.

19. Om du tänker flytta från föreningen

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall 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 skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsregler och bopärmen till den som övertar din lägenhet. Kopiering och iordningsställning av nya bopärmar är en kostnad som föreningen tar ut av medlemmar som inte lämnar vidare bopärmen som tillhör lägenheten.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har ändrats av styrelsen den 6:e mars 2007 och börjar gälla omgående.