

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Gropen 29

2016-06-16

ALLMÄNT

Bostadsrätt – ett kollektivt ansvar

Att bo i bostadsrätt bygger på att vi som medlemmar och boende tar gemensamt ansvar – för huset som sådant, för gemensamma anläggningar och för att skapa en positiv atmosfär för oss alla. Som medlem i föreningen har vi inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Styrelsen svarar, som företrädare för medlemmarna, för den löpande förvaltningen av föreningen och verkställer de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Regler - för vem?

Alla i fastigheten – såväl medlemmar som hyresgäster – förväntas följa de ordningsregler som gäller för föreningen. Reglerna gäller också familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete på uppdrag av medlem/boende. Ordningsreglerna gäller självfallet också för hyresgäster i andra hand.

Styrelsen kan vidta åtgärder gentemot den som inte följer ordningsreglerna. Det sker, i givet fall, först genom protokollförd uppmaning att respektera reglerna. Ytterst kan ohörsamhet leda till att rätten att vara medlem förverkas och att det bli fråga om uppsägning.

Den som har frågor och tankar kring innehållet i de regler som följer nedan är välkommen att kontakta Styrelsen.

ORDNING OCH REDA

Aktsamhet och hänsyn

Var rädd om och vårda föreningens egendom - kostnader för underhåll och reparationer betalas i allmänhet av alla gemensamt. Vid försummelse eller medveten skadegörelse är det bostadsrättsinnehavaren som är ersättningsskyldig.

Om akut skada inträffar i huset kontakta någon i styrelsen utan dröjsmål.

Tillsammans skall vi förhindra inbrott och skadegörelse.

Säkerhet

Tillsammans ska vi förhindra inbrott och skadegörelse

- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Lämna inte ut portkoder till obehöriga.
- Se till att alla dörrar till källare, förråd, cykelrum, garage och övriga gemensamma lokaler är ordentligt låsta.
- Var försiktig med eld! Alla lägenheter är nu utrustade med brandvarnare – se till att de fungerar.
- Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

Sparsamhet med gemensam förbrukning

Kostnader för vatten och all el utom hushållselen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

- Lämna inte vatten rinnande i onödan.
- Byt trasiga packningar till kranar och toaletter.
- Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen – rör ej detektorinställningar för ljus.
- Vädra smart. Öppna på vid gavel en kort stund och stäng därefter fönstret.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och den gränsdragningslista som finns på hemsidan (www.gropen29.se). Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.

- Reparera skador i lägenheten så att vi bevarar fastigheten i ett gott skick.
- Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen (jfr ovan om trasiga/läckande packningar).
- Kontakta ditt försäkringsbolag och se till att du har ett fullgott skydd utöver den försäkring som föreningen tecknat.

Förändringar i lägenheten

Du får göra vissa förändringar i lägenheten, 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 förändra en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Förändringar av ventilation (även köksfläkt) och all VVS-installation kräver att en av styrelsen godkänd fackman utför arbetet.

- Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

- Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Sådant arbete bör i första hand utföras underdagtid (se också nedan).
- Gör inga ändringar som riskerar störa balansen i ventilationen i fastigheten som helhet. En icke godkänd köksfläkt kan sätta hela ventilationen ur spel
- När du gör arbeten som dammar mycket, blockera temporärt samtliga frånluftsventiler. Annars påverkas ventilationssystemet med risk för onödiga merkostnader. Kontakta Styrelsen om du är osäker!

Balkonger/altaner; fasaden

Balkonger/altaner får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Skakning av mattor, sängkläder m.m.
- Grillning

Placera blomlådor innanför balkongräcket. Det är inte tillåtet att utan Styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Undvik rökning på balkongerna som kan störa grannarna. Om ni överväger någon form av beklädnad på balkongräckena

Tvättstugan – en gemensam resurs

- Respektera och håll tvättiderna! Mer detaljerade regler om hur vi bäst ska kunna utnyttja tvättstugan finns anslaget på väggen – läs och följ dem.
- Efter tvätten: Gör rent i tvättstugan och torkskåpet/torktummlaren. Obs särskilt filtren.
- Lamporna släcks automatiskt, rör inte detektorerna.
- Se till att alla fönster är stängda och dörren mot trapphuset låst.
- OBS: Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

Källaren/cykelrum

- I ditt källarförråd får du förvara personliga tillhörigheter på avsedd plats.
- Gångarna ska hållas fria och får av säkerhetsskäl inte blockeras.
- Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden.
- Lamporna släcks automatiskt, rör inte detektorerna.
- Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelstället på gården. Motorfordon (t ex motorcyklar, mopeder) får inte förvaras på gården eller i huset ö.h.t.
- Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén eller trapphusen.

Gården

Låt oss förvalta och njuta av vår nya, fina gård på bästa sätt.

- Se till att städa upp efter er och rengör bord och stolar efter användning.
- Se till att leksaker o. dyl. samlas ihop efter dagens slut.

- Se till att eventuella marschaller placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller marken, helst i särskilda behållare. Ta bort utbrunna marschallburkar och eventuella stearin- och sotfläckar.
- Grillning på gården: Använd föreningens grill och städa undan använd kol, som läggs i den särskilda askhinken.

Avfallshantering

Källsortering. Få föreningar har det så väl rustat som vi när det gäller hantering och källsortering av avfall så låt oss värna om denna tillgång och vår gemensamma miljö.

Följ anvisningarna i soprummen och använd de olika kärlen rätt.

- Glas, ofärgat och färgat
- Tidningspapper (ej kuvert eller annat papper med klister)
- Pappersförpackningar/wellpapp
- Plastförpackningar (annat än förpackningar läggs i grovsoporna)
- Metallförpackningar (annat än förpackningar läggs i grovsoporna)
- Glödlampor, lågenergilampor och batterier
- Grovsopor (utom sådant som ska lämnas till stadens återvinningscentraler.
- Är kärlen fulla ska du INTE ställa något på golvet bredvid eller bygga berg. Hämtningen blir i sådant fall inställd.

Till återvinningscentral lämnas:

- Vitvaror: ex tvättmaskin, torktumlare, spis, spisfläkt, diskmaskin och bänkspis; kyl- och frysskåp.
- Miljöfarligt avfall, t.ex. färgrester och annat som måste tas om hand särskilt.
- Däck, bildelar, biltillbehör, bilbatterier.
- TV- och radioapparater, datorer och motsvarande.
- Byggavfall.

Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall.

- Se till att soppåsar är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummen och i soprummet.
- Pressa inte ner överfulla påsar som lätt fastnar i trumman.
- Lägg inte vassa föremål i soppåsen som kan skada någon.

Liv och leverne, fest och firande

För att alla ska trivas är det viktigt att vi visar respekt och omtanke om varandra och skapar en atmosfär av ansvar och hänsyn.

- Undvik högljudda aktiviteter och buller och bång från kl. 22.00, i synnerhet på vardagar! Sätt inte igång med verksamhet som kan störa (t ex renoveringsarbeten) på tidiga morgnar.
- Har Du fest, så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det blir störande.

- Det är förbjudet att röka i trapphus, källare, tvättstuga, cykelförråd, i portvalv och övriga gemensamma utrymmen

Husdjur

- Du som har husdjur övervakar att de inte stör eller förorenar i fastigheten.
- Hundar ska vara kopplade inom bostadsområdet.
- Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten. Matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

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 avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Se föreningens stadgar § 47. Styrelsen kan vara behjälplig.

OBS att bostadsrättsinnehavaren har fullt ansvar för hur eventuella andrahandshyrande som bor i lägenheten under innehavarens bortovaro/semester nyttjar lägenheten och uppför sig.

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 och gränsdragningslista.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen och två på varandra följande föreningsstämmor.